

Статья 36. Градостроительного кодекса Российской Федерации

3.2. Градостроительная документация о застройке поселений

3.2.1. Проект планировки

1. Проект планировки - градостроительная документация, разрабатываемая для частей территорий поселений.

Для городов с численностью населения до пятидесяти тысяч человек и сельских поселений проект планировки может разрабатываться на всю территорию указанных поселений вместе с генеральным планом как единый документ.

В составе проекта планировки может разрабатываться проект межевания территорий.

2. Проект планировки разрабатывается в соответствии с установленными в генеральных планах городских и сельских поселений элементами планировочной структуры и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки.

3. Проект планировки разрабатывается по заказу застройщиков или органов местного самоуправления.

4. Графические материалы проекта планировки разрабатываются в масштабе 1:2 000 или 1:1 000 и включают:

- схему размещения проектируемой территории в структуре поселения (М 1:10 000 - М 1:5 000);
- план современного использования территории (опорный план);
- план красных линий (основной чертеж);
- разбивочный чертеж красных линий;
- схему организации транспорта и улично-дорожной сети;
- схему размещения инженерных сетей и сооружений;
- схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

5. На схеме размещения проектируемой территории в структуре поселения показываются: границы проектируемой территории, зоны различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

6. На плане современного использования территории (опорном плане) показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользований; планировочные ограничения, границы охраняемых территорий; источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы территорий по формам собственности; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства; действующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

7. На плане красных линий (основном чертеже) должны быть показаны перечисленные в пункте 6 элементы сохраняемой застройки всех видов, сохраняемые участки природного ландшафта и проектные предложения по проектируемым красным линиям, линиям регулирования застройки и другим линиям градостроительного регулирования; функциональному использованию территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства; архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки; развитию улично-дорожной сети, транспортным сооружениям, сооружениям и коммуникациям инженерного оборудования; границам территорий по формам собственности; скотопрогоны и иные проектные решения.

При разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки на основном чертеже показываются границы проектируемых и сохраняемых земельных участков.

На основном чертеже должны быть выделены зоны первоочередного инвестиционного развития.

8. Разбивочный чертеж красных линий выполняется в соответствии с инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

9. На схеме организации транспорта и улично-дорожной сети показываются: классификация дорог и улиц; организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях; хозяйственные проезды и скотопрогоны; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные); остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы); основные пути пешеходного движения.

10. На схеме размещения инженерных сетей и сооружений показываются: существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые трассы внемикрорайонных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона, места присоединения этих сетей к городским магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения.

11. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются: вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

12. При разработке проектов планировки для территорий сложных в градостроительном отношении в составе проекта планировки по договоренности с заказчиком могут выполняться эскиз застройки территории, макеты планировки и застройки в объеме и масштабе, установленных заданием на разработку проекта планировки.

13. Пояснительная записка должна содержать данные об экологоградостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур; предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения; распределение территории по формам собственности; предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

14. Обязательными положениями проекта планировки являются:

- красные линии и линии регулирования застройки;
- поперечные профили улиц и магистралей;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений и коммуникаций транспорта (включая места хранения автотранспорта);
- параметры инженерной и социальной инфраструктур и благоустройства территорий;
- границы земельных участков и предложения по установлению публичных сервитутов (при разработке проектов межевания в составе проектов планировки);
- плотность и параметры застройки;
- размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;
- территории общего пользования;
- меры по защите территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятия по гражданской обороне;

- иные положения, устанавливаемые заданием на разработку проекта планировки.

15. Утвержденный проект планировки является основой для выноса в натуру (на местность) красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, установления публичных сервитутов (при разработке проекта межевания территорий в составе проекта планировки), а также учитывается при разработке инвестиционно-градостроительных паспортов территорий и объектов; проектов межевания территорий; проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений; выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

3.2.2. Проект межевания территорий

1. Проект межевания территорий разрабатывается для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий.

Проект межевания территорий разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки соответствующими органами местного самоуправления или по заявкам собственников, владельцев, пользователей объектов недвижимости с целью обоснования оптимальных размеров и границ земельных участков.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки частей территорий городских и сельских поселений и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.

3. При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих землепользований при разработке плана межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий городских и сельских поселений устанавливаются с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

5. На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки.

В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом органа местного самоуправления, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

6. При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных

площадок; резервных территорий.

7. Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом количества работающих, технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий.

При значительном превышении нормативного размера земельного участка, занимаемого отдельным предприятием, при установлении его границ размер занимаемого участка может быть уменьшен до нормативного размера при соответствующем обосновании.

8. При установлении размеров и границ земельных участков в зонах исторической застройки учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры.

9. Для сложившихся и вновь формируемых объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких организаций, выделяется единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта. При этом за отдельным землепользователем условно закрепляется часть участка пропорционально занимаемой полезной площади здания без закрепления границ в натуре.

10. Границы земельных участков под временные торговые точки устанавливаются на основании нормативного правового акта органа местного самоуправления в соответствии с градостроительной документацией исходя из минимальных размеров их участков (площадь, занимаемая самими строениями, и зоны хозяйственного обслуживания). При этом пешеходная зона, подъезды и другие элементы территорий общего пользования не включаются в границы.

11. При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить: безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

12. Проекты межевания разрабатываются в составе графических и текстовых материалов.

13. Графические материалы выполняются в масштабе 1:500 - 1:2 000 и включают в себя план фактического использования территории и проект межевания территории, на которых указываются красные линии, границы земельных участков, контуры зданий и сооружений, существующие и проектируемые территории общего пользования, публичные сервитуты.

14. Пояснительная записка содержит характеристику территории, на которую осуществляется межевание; сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания; перечень публичных сервитутов; обоснования принятых решений.

15. При разработке проектов межевания учитываются красные линии, опорные (дежурные) планы территорий городов и других поселений, регистрационные планы подземных инженерных коммуникаций и атласы геологических выработок.

16. Обязательными положениями проекта межевания территорий являются:

- границы земельных участков;
- предложения по установлению публичных сервитутов.

17. Проекты межевания территорий в виде графических и текстовых материалов являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков и формирования объектов недвижимости.