

22-2566

НА ДОМ НЕ ВЫДАЕТСЯ

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

22-02566

**ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОМ
ПРОЕКТИРОВАНИИ**

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

Для бакалавров высших учебных заведений,
обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»,
магистров высших учебных заведений, обучающихся по направлению:
21.04.02 «Землеустройство и кадастры», профили: «Землеустройство»,
«Кадастр недвижимости», «Оценка и управление городскими территориями»

Москва 2018

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Государственный университет по землеустройству»**

**ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ И ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОМ
ПРОЕКТИРОВАНИИ**

УЧЕБНОЕ ПОСОБИЕ

Для бакалавров высших учебных заведений,
обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»,
магистров высших учебных заведений, обучающихся по направлению:
21.04.02 «Землеустройство и кадастры», профили: «Землеустройство»,
«Кадастр недвижимости», «Оценка и управление городскими территориями»

Москва 2018

УДК 711.5
ББК 85.118

Подготовлено и рекомендовано к печати кафедрой землеустройства Государственного университета по землеустройству (протокол № 10 от 24.05.2017 г.).

Утверждены к изданию учёным советом факультета землеустройства Государственного университета по землеустройству (протокол № 4 от 11.12.2017 г.).

Автор: д.э.н., профессор кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» Н.Н. Болкунова

Рецензенты:

д. э. н., профессор кафедры землеустройства ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» В.В. Косинский

д. геогр.н., профессор кафедр «Градостроительство» ФГБОУ ВО «Воронежский государственный технический университет» Н.В. Фирсова

Б79 Зонирование территорий сельских поселений муниципальных районов российской федерации при градостроительном и землеустроительном проектировании [Текст]: Учебное пособие / Болкунова Н.Н. – М.: ГУЗ, 2018. – 108 с.

ISBN 978-5-9215-0450-9

Правила землепользования и застройки сельских поселений (сельский совет, сельская администрация) муниципальных районов субъектов Федерации Центрального Черноземья РФ являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Федерации, Уставом сельского поселения (сельский совет, сельская администрация), генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В учебном пособии изложены положения правил землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством, основания для их разработки, проведению экспертизы, установлению градостроительных регламентов. Особое внимание уделено формированию территориальных зон земель сельскохозяйственного назначения.

Учебное пособие предназначается для бакалавров, обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и магистров высших учебных заведений, обучающихся по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры», профилю «Землеустройство», «Кадастр недвижимости», «Оценка и управление городскими территориями», а также для всех интересующихся вопросами территориального планирования.

ISBN 978-5-9215-0450-9

УДК 711.5
ББК 85.118

© ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», 2018
© Болкунова Н.Н., 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	6
1.1 Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки при градостроительном проектировании	6
1.2 Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки	15
1.3 Состав и структура Правил застройки	19
1.4 Градостроительные регламенты и их применение	20
1.5 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	22
1.6 Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений	23
1.7 Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки	25
1.8 Комиссия по землепользованию и застройке	26
1.9 Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию	27
РАЗДЕЛ 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	28
2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	28
2.2 Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости	30
2.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	32
2.4 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	32
2.5 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	34
2.6 Установление публичных сервитутов	35
РАЗДЕЛ 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	36
3.1 Общие положения о планировке территории	36
3.2 Особенности подготовки документации по планировке территории	38
3.3 Работы по формированию земельных участков	40
3.4 Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам	41
3.5 Условия предоставления (изъятия) земельных участков	43
3.6 Нормы предоставления земельных участков	43
3.7 Межевание территории	44
3.8 Градостроительный план земельного участка	45
РАЗДЕЛ 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	46
4.1 Общие положения о публичных слушаниях	46
4.2 Организация подготовки публичных слушаний	47
4.3 Процедура проведения публичных слушаний	48

4.4 Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от предельных параметров	49
РАЗДЕЛ 5. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки ...	52
5.1 Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки ...	52
5.2 Порядок внесения изменений в Правила застройки	53
РАЗДЕЛ 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	54
6.1 Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, субъекты контроля	54
6.2 Виды контроля изменения объектов недвижимости	54
6.3 О введении в действие настоящих Правил застройки	55
РАЗДЕЛ 7. Карта градостроительного зонирования	55
РАЗДЕЛ 8. Градостроительные регламенты в видах использования территории	56
8.1 Общие положения	56
8.2 Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон	56
8.3 Перечень территориальных зон	58
8.4 Жилые зоны	59
8.5 Общественно-деловые зоны	64
8.6 Производственные зоны	70
8.7 Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	73
8.8 Рекреационные зоны	77
8.9 Зона сельскохозяйственного использования в населенных пунктах	80
8.10 Зоны специального назначения	81
РАЗДЕЛ 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования	82
9.1 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения	82
9.2 Дополнительные градостроительные регламенты на особоохраняемых природных территориях (памятники природы) и в зонах охраны истории и культуры (объекты культурного наследия)	84
9.3 Дополнительные градостроительные регламенты водоохраных зон и прибрежных защитных полос	86
9.4 Дополнительные градостроительные регламенты охранных зон магистральных трубопроводов и охранных зон ЛЭП и кабельных линий связи	87
9.5 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитной зоны железной дороги	89
9.6 Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитной зоны автомобильных дорог	89
9.7 Требования к проведению инженерно-геологических изысканий	90
РАЗДЕЛ 10. Особенности формирования территориальных зон земель сельскохозяйственного назначения	91
10.1 Виды земель сельскохозяйственного назначения	92
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	100
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	104