

## Основные понятия.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Одной из основных целей градостроительной деятельности является устойчивое развитие территорий. Под ним понимается: обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

При этом устойчивое развитие территорий: - территориальным планированием (ч. 1 ст. 9); - совместной подготовкой проектов документов территориального планирования федеральными, региональными органами исполнительной власти и муниципалитетами (ч. 1 ст. 27);

- разработкой правил землепользования и застройки (п. 1 ч. 1 ст. 30); - подготовкой документации по планировке территорий (ч. 1 ст. 41). Зоны с особыми условиями использования территорий;

- охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Как установлено законодателем, иные зоны с особыми условиями использования территорий могут быть определены положениями законодательства России, в качестве примера можно привести: - рыбоохранные зоны (см. ст. 48 Федерального закона от 20 декабря 2004 г. № 166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов");

- зоны охраны охотничьих ресурсов (см. ст. 51 Федерального закона от 24 июля 2009 г. № 209-ФЗ "Об охоте и о сохранении охотничьих ресурсов и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации");

- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (см. Постановление Правительства РФ от 27 февраля 2010 № 103, Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160);

- охранные зоны железных дорог (см. Постановление Правительства РФ от 12 октября 2006 г. № 611 "«О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»).

Отметим, что согласно комментируемому Кодексу границы зон с особыми условиями использования территорий обозначаются:

- на картах (схемах), которые входят в схемы территориального планирования РФ (ч. 6 ст. 10 Кодекса), субъектов РФ (ч. 6 ст. 14), схему территориального планирования муниципального района (ч. 4 ст. 19), в генеральные планы поселений, городских округов (ч. 6 ст. 23);

- на карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки муниципальных образований (ч. 5 ст. 30);

- на схемах в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории в графической форме (ч. 5 ст. 42);

- на чертежах проектов межевания территории (ч. 5 ст. 43). Градостроительное зонирование

- зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Комментируемый Кодекс регламентирует градостроительное зонирование положениями гл. 4 (ст. ст. 30 - 40), согласно которой основным документом градостроительного зонирования обозначены правила землепользования и застройки (см. п. 8 комментируемой статьи), в состав которых входят 4 документа (см. ч. 2 ст. 30 Кодекса):

- порядок применения правил землепользования и застройки; - порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки;

- карта градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений; Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Правовой режим территории общего пользования содержит ограничения оборотоспособности, установленные ч. 8 ст. 27 и ч. 12 ст. 85 ЗК РФ, согласно которым запрещается приватизация земельных участков в границах территорий общего пользования.