

**РОСЖЕЛДОР**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Ростовский государственный университет путей сообщения»  
(ФГБОУ ВО РГУПС)**

---

О.Н. Соболева

**ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПЛАНИРОВКА НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ**

Учебно-методическое пособие  
к практическим и самостоятельным работам

Ростов-на-Дону  
2017

УДК 711(07) + 06

Рецензент: кандидат технических наук, доцент М.В. Прокопова

**Соболева, О.Н.**

Основы градостроительства и планировка населенных мест: учебно-методическое пособие к практическим и самостоятельным работам / О.Н. Соболева; ФГБОУ ВО РГУПС. – Ростов н/Д, 2017. – 24 с.

Содержатся основные сведения об основных положениях и понятиях градостроительства и территориального планирования. Рассмотрены состав, порядок разработки и утверждения градостроительной документации. Приведены задания для выполнения практических и самостоятельных работ.

Предназначено для студентов очной и заочной форм обучения направления подготовки «Землеустройство и кадастры».

Одобрено к изданию кафедрой «Изыскания, проектирование и строительство железных дорог».

*Учебное издание*

**Соболева Ольга Николаевна**

**ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА  
И ПЛАНИРОВКА НАСЕЛЕННЫХ МЕСТ**

Печатается в авторской редакции  
Технический редактор Т.И. Исаева

Подписано в печать 29.12.17. Формат 60×84/16.

Бумага газетная. Ризография. Усл. печ. л. 1,39.

Тираж    экз. Изд. № 901321. Заказ    .

Редакционно-издательский центр ФГБОУ ВО РГУПС.

---

Адрес университета: 344038, г. Ростов н/Д, пл. Ростовского Стрелкового Полка  
Народного Ополчения, д. 2.

© Соболева О.Н., 2017

© ФГБОУ ВО РГУПС, 2017

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Практическая работа № 1. Классификация населённых мест.....	4
Практическая работа № 2. Градообразующие факторы.....	6
Практическая работа № 3. Схемы территориального планирования РФ....	7
Практическая работа № 4. Схемы территориального планирования субъектов РФ.....	8
Практическая работа № 5. Схемы территориального планирования муниципальных районов.....	10
Практическая работа № 6. Генеральные планы поселений и генеральные планы городских округов.....	13
Практическая работа № 7. Правила землепользования и застройки. Градостроительные регламенты.....	16
Практическая работа № 8. Документация по планировке территории.....	17
Практическая работа № 9. Градостроительный план земельного участка..	18
Самостоятельная работа обучающегося.....	21
Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену по дисциплине	21
Библиографический список.....	24

## Практическая работа № 1

### КЛАССИФИКАЦИЯ НАСЕЛЁННЫХ МЕСТ

**Населенное место** – ограниченная часть территории, на которой концентрация постоянного населения закреплена материальными фондами.

Признаки населённых мест: численность населения и связь его преобладающей части с определённым видом деятельности.

#### **Типы населенных мест:**

– городские, к которым относятся города и поселки городского типа, города–спутники (сателлиты), которые возникают вблизи крупных промышленных городов;

– сельские;

– курортные и дачные поселки.

**Город** – крупный населенный пункт, большинство жителей которого заняты в областях, не связанных с с/х.

**Города-спутники** располагаются вокруг больших и крупных городов на расстоянии 30... 60 км от них. С их помощью разуплотняют густонаселенные города. Города-спутники рассчитаны на 60...80 тыс. чел. В них размещаются жилые районы и отдельные промышленные предприятия на 15...20 тыс. работающих. Основным условием для их размещения должна быть хорошая транспортная связь с городом.

**Поселки городского типа** – населенные места от 0,5 тыс. до 12 тыс. жителей, преобладающая часть населения которых связана с промышленным производством, транспортом или обслуживанием.

Для города характерны компактность застройки и высокая плотность населения. *Плотность населения* – количество жителей, приходящихся на 1 га территории, измеряется в чел/га. Чем больше плотность населения, тем крупнее город.

Классификация городских поселений осуществляется по следующим признакам:

- численность населения;
- характер выполняемых функций;
- административно–политическое значение;
- форма расселения;
- характер застройки;
- местные исторические и естественные условия.

По характеру выполняемых функций выделяют города – промышленные центры, научные центры, транспортные узлы, курортные центры и многофункциональные города.

По административно-политическому значению различают города: столица страны; столицы республик и центры краев, областей; районные центры.

Города имеют тот или иной уровень подчинения – федеральный, областной, районный.

В зависимости от численности населения городские поселения разделяются на следующие группы (табл. 1).

Таблица 1

Классификация городских поселений  
в зависимости от численности населения в них

№ п/п	Группы поселений	Население, тыс. чел.
1	сверхкрупные	свыше 3000
2	крупнейшие	1000–3000
3	крупные	от 250 до 1000
4	большие	от 100 до 250
5	средние	от 50 до 100
6	малые	от 10 до 50

По форме расселения и характеру застройки выделяют города взаимосвязанного и автономного развития в зависимости от характера связей между поселениями, организации системы обслуживания, развития инфраструктуры. Города взаимосвязанного развития входят в состав агломераций крупных и крупнейших городов, а также в состав групповых систем расселения. К таким системам относится около 60 % городских поселений.

Города автономного развития располагаются в районах рассредоточенного (дисперсного) расселения, с рассредоточенными источниками сырьевых ресурсов, низким уровнем развития транспортных коммуникаций. В эту группу поселений входят города в районах нового освоения в Сибири, на Крайнем Севере.

По местным естественным и историческим условиям выделяют города, расположенные в сложных строительных, климатических условиях (северная зона, горные, сейсмические районы). К особенностям местных условий может быть отнесено наличие памятников истории и культуры. Это могут быть города – туристические центры, города в пределах Золотого Кольца и др.

Рассмотренные признаки находят отражение в функциональной и структурной организации городов, в характере застройки.

**Сельские населенные места** имеют малую численность населения, преобладающая часть которого занята в сфере сельского хозяйства. Их подразделяют на деревни и села.

**Деревня, хутор** – это рядовое поселение, жители которого занимаются с/х производством.

**Село, станица** – более крупное, которое является административным, производственным, сельскохозяйственным центром [1].

**Исходные данные:** перечень населенных мест Ростовской области.

**Задание:** определить типы и виды населенных мест по различным признакам.

## Практическая работа № 2 ГРАДООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ

**Градообразующие факторы** – это экономические и социальные условия, оказывающие решающее влияние на образование и развитие города: промышленные предприятия, внешний транспорт, административные, научные, учебные, культурно-просветительные и прочие учреждения внегородского значения.

**Градообразующая база** – целесообразное распределение по территории страны промышленных предприятий, учреждений и институтов.

Размещение градообразующей базы в системе расселения определяется экономическими и социальными условиями.

*Экономические условия:*

- 1) наличие соответствующих природных ресурсов;
- 2) возможность обеспечения производства сырьем;
- 3) удобная связь производства с местами потребления продукции;
- 4) возможность кооперации учреждений и институтов.

*Социальные условия:*

- 1) возможность привлечения на данную территорию необходимых трудовых ресурсов;
- 2) обеспечение широкого выбора мест приложения труда;
- 3) сбалансированность соотношения рабочих мест, ориентированных на мужской и женский труд.

Предприятия, которые явились причиной возникновения города, и значение которых выходит за его пределы, называют **градообразующими предприятиями** (заводы, фабрики, электростанции, крупные транспортные узлы, аэропорты и морские порты, государственные структуры управления районного и регионального значения, научно-исследовательские учреждения, музеи, библиотеки, театры, санатории, дома отдыха и др.).

В любом городе возникают учреждения и предприятия, осуществляющие культурно-бытовое обслуживание людей, работающих на градообразующей группе предприятий. Такие учреждения и предприятия называют **обслуживающими**. Их значение не распространяется за пределы данного населенного пункта. Это могут быть местные административные учреждения, музеи, магазины, предприятия местной легкой промышленности, школы, средние учебные заведения и т.д.

Условно все городское население можно подразделить на три группы.

*I группа – градообразующая.* Ее удельный вес составляет на первую очередь строительства 33...38 %, а на перспективу – 25...35 %.

*II группа – обслуживающая.* Удельный вес этой группы населения зависит от величины города и составляет для крупных городов 23...26 %, для средних и малых городов и поселков – 19... 22 %. С ростом города возрастает удельный вес обслуживающей группы населения, так как в больших городах наиболее развита система учреждений культурно-бытового обслуживания населения. При этом удельный вес градообразующей группы населения снижается.

*III группа – неработающее население* (дети, домохозяйки, престарелые, инвалиды). Эту группу называют несамодеятельной. Ее удельный вес не зависит от величины городов и колеблется в пределах 46... 48 %. На удельный вес влияет только возрастной состав.

Суммарная численность всех трех групп дает общее расчетное число жителей данного населенного места.

**Исходные данные:** перечень населенных мест Ростовской области.

**Задание:** определить градообразующие предприятия поселения;  
выявить градообразующие факторы для каждого поселения.

### **Практическая работа № 3** **СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РФ**

Документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации (далее схемы ТП РФ) в следующих областях:

- 1) федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;
- 2) оборона страны и безопасность государства;
- 3) энергетика;
- 4) высшее профессиональное образование;
- 5) здравоохранение.

Схемы ТП РФ выполняются для всей территории страны, для части страны выполнение возможно только по решению Президента РФ или Правительства РФ.

Схемы подготавливаются в отношении одной или нескольких областей, указанных выше и составляют один или несколько документов.

**Схемы ТП РФ содержат:**

1. Положения о территориальном планировании, куда входят:
  - а) сведения о видах, назначении и наименовании планируемых объектов;
  - б) основные характеристики планируемых объектов;
  - в) местоположение объектов;
  - г) характеристики зон с особыми условиями использования территории (при их наличии).
2. Карты планируемого размещения объектов федерального значения.
3. Обязательные приложения:
  - а) материалы по обоснованию схем ТП РФ в текстовой форме:
    - сведения о программах развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектах, межгосударственных программах (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов федерального значения;

– обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования;

– оценка возможного влияния планируемых объектов на комплексное развитие соответствующей территории;

б) материалы по обоснованию схем ТП РФ в виде карт, которые отображают:

– местоположение существующих и строящихся объектов федерального значения в соответствующей области;

– границы субъектов РФ, муниципальных образований, на территориях которых планируется размещение объектов;

в) объекты капитального строительства, территории, зоны, которые повлияли на определение места размещения объекта, а именно:

– планируемые объекты регионального и местного значения;

– особые экономические зоны;

– особо охраняемые природные территории;

– зоны с особыми условиями использования территории;

– зоны, подверженные риску возникновения ЧС;

– иные объекты.

Схемы ТП РФ в области обороны страны утверждаются Президентом РФ, остальные схемы – Правительством РФ.

Обязательно согласование схем с исполнительными органами субъектов РФ. Заинтересованные лица имеют право представить предложения о внесении изменений в схемы ТП (органы государственной, муниципальной власти, физические, юридические лица).

Состав, порядок подготовки и порядок внесения изменений в такие схемы устанавливается Правительством РФ [2].

**Задание:** используя федеральную государственную информационную систему территориального планирования (ФГИС ТП) ([fgis.economy.gov.ru/fgis](http://fgis.economy.gov.ru/fgis)), изучить любую схему территориального планирования РФ, дать краткую характеристику запланированных мероприятий, подготовить выступление с использованием мультимедийных средств.

#### **Практическая работа № 4**

### **СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ СУБЪЕКТОВ РФ**

Документами территориального планирования субъектов РФ являются схемы территориального планирования субъектов РФ (далее схема ТП субъекта РФ) в специальных областях:

1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;



2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;

3) образование;

4) здравоохранение;

5) физическая культура и спорт;

б) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.

**В состав схем территориального планирования субъектов РФ входят:**

1. Положение о территориальном планировании, которое содержит сведения, аналогичные схемам РФ, но только в отношении объектов регионального назначения.

2. Карты планируемого размещения объектов регионального значения.

3. Обязательные приложения:

а) сведения о программах социально-экономического развития субъекта РФ;

б) обоснование выбранного варианта;

в) оценка возможного влияния планируемых объектов на развитие соответствующей территории.

3. Материалы по обоснованию схем ТП в виде карт:

а) границы муниципальных образований;

б) объекты капитального строительства, территории, зоны, которые повлияли на определение места размещения объектов.

Схемы ТП субъекта РФ и внесение в нее изменений утверждаются высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ.

Проект СПТ подлежит обязательному согласованию с Минрегионразвитием РФ, с губернаторами (президентами) граничащих субъектов РФ, органами МСУ МО, применительно к территориям которых подготовлены предложения по ТП.

Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту ТП.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе оспорить СПТ в судебном порядке.

**Порядок согласования схемы ТП субъекта РФ:**

1 Размещение и открытие доступа в информационной системе территориального планирования проекта схемы ТП субъекта РФ.

2 Уведомление органов исполнительной власти разных уровней, согласование схемы ТП с которыми обязательно.

3 В течение 3 месяцев идет согласование.

4 Направление заключений о согласии с таким проектом или несогласии с обоснованием принятого решения. Не поступление заключений в 3-месячный срок принимается за согласие с проектом схемы ТП.

5 В случае наличия всех положительных заключений проект схемы ТП

утверждается, в противном случае создается в течение 30 дней согласительная комиссия.

6 Максимальный срок работы согласительной комиссии – 3 месяца.

7 Предоставление Губернатору (президенту) субъекта РФ документов о согласовании проекта схемы ТП и подготовленный проект схемы ТП с внесенными изменениями с приложением материалов в текстовой и графической форме по несогласованным вопросам.

8 Принятие решения органом исполнительной власти субъекта РФ об утверждении проекта схемы ТП или об отклонении схемы ТП и направлении его на доработку.

Порядок согласования проектов схем территориального планирования субъектов Российской Федерации, состав и порядок работы согласительной комиссии устанавливаются Правительством Российской Федерации [2].

**Задание:** используя официальный сайт Администрации Ростовской области, изучить любую схему территориального планирования Ростовской области, дать краткую характеристику запланированных мероприятий; подготовить выступление с использованием мультимедийных средств; изучить мероприятия по созданию агломераций в Ростовской области.

## **Практическая работа № 5** **СХЕМЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ** **МУНИЦИПАЛЬНЫХ РАЙОНОВ**

Схема территориального планирования муниципального района содержит:

1 Положение о территориальном планировании, куда входят:

- а) сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов;
- б) основные характеристики планируемых объектов;
- в) местоположение планируемых объектов;
- г) характеристики зон с особыми условиями использования территорий (при их наличии);
- д) параметры функциональных зон межселенных территорий, в случае, если на них планируется размещение объектов федерального, регионального или местного значения (за исключением линейных объектов);
- е) сведения о планируемых для размещения в указанных зонах объектах федерального, регионального значения или местного значения.

2 Карту планируемого размещения объектов местного значения муниципального района.

3 Карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях.

4 Карту функциональных зон, установленных на межселенных территориях (при необходимости).

5 Обязательные приложения:

1) Материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района в *текстовой форме*, которые содержат:

а) сведения о планах и программах комплексного социально–экономического развития муниципального образования (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов местного значения;

б) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения муниципального района;

в) оценку возможного влияния планируемых объектов на комплексное развитие соответствующей территории;

г) утвержденные документами территориального планирования Российской Федерации и (или) субъекта Российской Федерации сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на межселенных территориях объектов федерального значения, регионального значения, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае (при необходимости), реквизиты указанных документов территориального планирования, а также обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения, регионального значения;

д) перечень земельных участков, расположенных на межселенных территориях и включаемых в границы населенных пунктов или исключаемых из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;

е) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на межселенных территориях при планировании размещения на них объектов федерального, регионального значения или местного значения.

2) Материалы по обоснованию схемы территориального планирования муниципального района в *виде карт*, которые отображают:

а) границы поселений, входящих в состав муниципального района;

б) границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального района;

в) объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов.

Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту схемы территориального планирования муниципального района.

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения схемы территориального планирования муниципального района, вправе оспорить схему территориального планирования муниципального района в судебном порядке [2].

***Проект схемы территориального планирования муниципального района подлежит согласованию:***

1) с Минрегионразвития РФ, в следующих случаях:

- а) планируется размещение объектов федерального значения на межселенной территории;
- б) предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе вновь образуемых), земельных участков из земель лесного фонда;
- в) на территории муниципального района находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;
- г) предусматривается размещение объектов местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

2) с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится муниципальный район, в следующих случаях:

- а) планируется размещение объектов регионального значения на межселенной территории;
- б) предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе вновь образуемых), земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ таких населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;
- в) на территории муниципального района находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

3) с органами местного самоуправления поселений, входящих в состав муниципального района, в части возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения муниципального района на социально-экономическое развитие таких поселений, возможного негативного воздействия данных объектов на окружающую среду на территориях таких поселений.

4) с заинтересованными органами местного самоуправления муниципальных районов и органами местного самоуправления городских округов, имеющих общую границу с муниципальным районом, в целях соблюдения интересов населения муниципальных образований при установлении на их территориях зон с особыми условиями использования территорий в связи с планируемым размещением объектов местного значения муниципального района, при размещении объектов местного значения муниципального района, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях этих муниципальных образований [2].

#### ***Порядок согласования схем ТП муниципального района:***

- 1 Размещение и открытие доступа к проекту и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.
- 2 Уведомление органов исполнительной власти разных уровней, согласование схемы ТП муниципального района которыми обязательно.
- 3 В течение 3 месяцев идет согласование.
- 4 Направление заключений о согласии с таким проектом или несогласии с обоснованием такого решения. Непоступление заключений в указанный срок принимается за согласие с проектом схемы ТП.

5 В случае наличия всех положительных заключений проект схемы ТП утверждается, в противном случае создается в течение 30 дней согласительная комиссия.

6 Работа согласительной комиссии, срок которой не может превышать 3 мес.

7 Предоставление главе местной администрации муниципального района:

1) документа о согласовании проекта схемы территориального планирования муниципального района и подготовленный для ее утверждения проект схемы территориального планирования муниципального района с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам.

8 Глава местной администрации муниципального района принимает решение об утверждении проекта схемы ТП или об отклонении проекта схемы территориального планирования муниципального района и о направлении его на доработку [2].

**Задание:** используя официальные сайты муниципальных образований, изучить любую схему территориального планирования муниципального района, ее состав, картографические материалы, зонирование территории, дать краткую характеристику запланированных мероприятий.

## **Практическая работа № 6 ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ПОСЕЛЕНИЙ И ГЕНЕРАЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ**

Генеральный план содержит сведения о планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа в следующих областях:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;
- б) автомобильные дороги местного значения;
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;
- г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа.

Подготовка генерального плана поселения, генерального плана городского округа (далее также – генеральный план) осуществляется применительно ко всей территории такого поселения или такого городского округа [2].

### ***Генеральный план содержит:***

- 1 Положение о территориальном планировании, которое включает в себя:
  - сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа,
  - их основные характеристики,
  - их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны),
  - характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

– параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

– карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;

– карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;

– карту функциональных зон поселения или городского округа.

## 2 Обязательные приложения:

а) материалы по обоснованию генерального плана в *текстовой форме*, которые содержат сведения аналогично сведениям схем ТП муниципального района в отношении объектов местного значения поселения, городского округа, а также материалы об объектах, размещаемых в соответствии с утвержденной схемой ТП муниципального района;

б) материалы по обоснованию генерального плана в *виде карт* отображают:

– границы поселения, городского округа;

– границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;

– местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;

– особые экономические зоны;

– особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

– территории объектов культурного наследия;

– зоны с особыми условиями использования территорий;

– территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

– объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов.

Генеральный план поселения, городского округа, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления поселения или городского округа.

Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке [2].

### ***Проект генерального плана подлежит согласованию:***

1) с Минрегионразвития РФ в следующих случаях:

а) планируется размещение объектов федерального значения на межселенной территории;

б) предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе вновь образуемых), земельных участков из земель лесного фонда;

в) на территории муниципального района находятся особо охраняемые природные территории федерального значения;

г) предусматривается размещение объектов местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на водные объекты, находящиеся в федеральной собственности.

2) с высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, в границах которого находится муниципальный район, в следующих случаях:

а) планируется размещение объектов регионального значения на межселенной территории;

б) предусматривается включение в границы населенных пунктов (в том числе вновь образуемых), земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения или исключение из границ таких населенных пунктов земельных участков, которые планируется отнести к категории земель сельскохозяйственного назначения;

в) на территории муниципального района находятся особо охраняемые природные территории регионального значения.

3) с органами местного самоуправления муниципальных образований, имеющих общую границу с поселением, городским округом, подготовившими проект генерального плана, в целях соблюдения интересов населения при установлении зон с особыми условиями использования территорий, при размещении объектов местного значения, которые могут оказать негативное воздействие на окружающую среду на территориях таких муниципальных образований.

4) с органами местного самоуправления муниципального района, в границах которого находится поселение, в следующих случаях:

а) планируется размещение объектов местного значения муниципального района на территории поселения;

б) на территории поселения находятся особо охраняемые природные территории местного значения муниципального района [2].

#### ***Порядок согласования генерального плана:***

1 Размещение и открытие доступа к проекту и материалам по его обоснованию в информационной системе территориального планирования.

2 Уведомление органов исполнительной власти разных уровней, согласование генерального плана которыми обязательно.

3 В течение 3 месяцев идет согласование.

4 Направление заключений о согласии с таким проектом или несогласии с обоснованием такого решения. Непоступление заключений в указанный срок принимается за согласие с проектом генплана.

5 В случае наличия всех положительных заключений проект генплана утверждается, в противном случае создается в течение 30 дней согласительная комиссия.

6 Работа согласительной комиссии, срок которой не может превышать 3 мес.

7 Предоставление главе местной администрации поселения, городского округа:

1) документа о согласовании проекта генплана и подготовленный для его утверждения проект генплана с внесенными в него изменениями;

2) материалы в текстовой форме и в виде карт по несогласованным вопросам [2].

8 Проведение публичных слушаний в срок от одного месяца до трех месяцев.

9 Глава местной администрации с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования;

2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

**Задание:** используя официальный сайт Администрации г. Ростова-на-Дону, изучить генеральный план города, сделать анализ уже реализованных мероприятий, которые были запланированы генпланом, и какие объекты возводятся (реконструируются) в настоящее время, и что планируется на ближайшее будущее.

## **Практическая работа № 7 ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

*Правила землепользования и застройки* включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила, который включает в себя положения:

– о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

– об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

– о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

– о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

– о регулировании иных вопросов землепользования и застройки;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты, в которых указываются:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;



– ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов) [2].

*Градостроительным регламентом* определяется правовой режим 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.

**Исходные данные:** адреса объектов недвижимости г. Ростова-на-Дону.

**Задание:** используя официальный сайт Администрации г. Ростова-на-Дону, изучить ППЗ города и градостроительные регламенты. Определить для каждого объекта в какой зоне он располагается, условия для застройки, градостроительные регламенты. Определить, возможно ли на заданных участках строить многоэтажный жилой дом, и можно ли реконструировать определенное заданием здание под автомастерскую.

## **Практическая работа № 8 ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Подготовка документации по планировке территории в

целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, когда подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является *обязательной*.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории [2].

**Исходные данные:** проект планировки и проект межевания территории для строительства железнодорожной линии.

**Задание:** составить экспертное заключение о соответствии действующему законодательству подготовленных проектов планировки и межевания территории.

## **Практическая работа № 9** **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

*Градостроительный план земельного участка* выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

*Фактически градостроительный план земельного участка представляет собой выписку из вышеназванных документов в части сведений касающихся конкретного участка и расположенных на нем объектов капитального строительства.*

В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с ГК РФ;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

В случае, если в соответствии с ГК РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства *допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.*

В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

*Орган местного самоуправления* в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

*Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения* устанавливаются Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» [3].

Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство *в течение трех лет со дня его выдачи.* По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных целях не допускается [2].

**Исходные данные:** описание земельного участка в г. Ростове-на-Дону (кадастровый номер, адрес участка).

### **Задание:**

1 Изучить приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

2 Используя официальный сайт Администрации г. Ростова-на-Дону, изучить имеющуюся градостроительную документацию города.

3 По утвержденной приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр форме составить градостроительный план заданного земельного участка.

### **Самостоятельная работа обучающегося**

Для обучающихся очной и заочной форм обучения рабочей программой дисциплины предусмотрена самостоятельная работа по изучению части разделов учебного материала, и подготовки к экзамену. Изучение вопросов, вынесенных для самостоятельной работы, выполняется с использованием учебной и методической литературы, список которой приведен ниже.

Темы дисциплины, вынесенные для самостоятельного изучения:

1 Роль градостроительного планирования в социально-экономическом развитии страны.

2 Новые факторы, влияющие на формирование системы расселения.

3 Принципы территориального планирования.

4 Информационное обеспечение территориального планирования в РФ.

5 Изучение схем территориального планирования Ростовской области.

6 Агломерации Ростовской области.

7 Генеральный план г. Ростова-на-Дону.

8 ПЗЗ г. Ростова-на-Дону.

9 Внесение изменений в утвержденные ПЗЗ.

10 Градостроительные регламенты г. Ростова-на-Дону.

11 Градостроительный план земельного участка.

12 Принципы планировочной организации города.

13 Градообразующие, градообслуживающие и несамодеятельные группы населения.

14 Категории оценок пригодности территории для строительства городов.

15 Архитектурные ансамбли города.

16 Особенности колористики города.

17 Особенности проектирования селитебной зоны.

18 Особенности проектирования общественного центра города.

19 Особенности проектирования производственной зоны.

### **ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**Вопросы для оценки результата освоения «Знать»:**

- 1) историю градостроительства и территориального планирования;
- 2) основные положения градостроительства;

- 3) принципы территориального планирования;
- 4) формирование и развитие систем расселения;
- 5) содержание и структуру схем территориального планирования РФ;
- 6) содержание и структуру схем территориального планирования субъектов РФ;
- 7) содержание и структуру схем территориального планирования муниципальных образований;
- 8) содержание и структуру генеральных планов поселений;
- 9) содержание правил землепользования и застройки;
- 10) требования к проектам планировки территории;
- 11) требования к проектам межевания территории;
- 12) содержание градостроительных планов земельных участков;
- 13) градообразующие факторы;
- 14) содержание градостроительных регламентов;
- 15) основные планировочные элементы города;
- 16) планировочную структуру города;
- 17) архитектурно-пространственную композицию города;
- 18) структуру селитебной территории;
- 19) систему учреждений обслуживания;
- 20) структуру производственных территорий;
- 21) структуру ландшафтно-рекреационных территорий;
- 22) транспортно-планировочную организацию города;
- 23) колористику города;
- 24) архитектурное освещение города;
- 25) средовой подход в архитектуре;
- 26) типы пространственной структуры ансамблей.

**Вопросы для оценки результата освоения «Уметь»:**

- 1) определять типы и виды населённых мест;
- 2) выделять градообразующие, градообслуживающие и несамодеятельные группы населения;
- 3) определять типы систем расселения;
- 4) определять виды и состав территориальных зон;
- 5) пользоваться средствами информационного обеспечения градостроительной деятельности;
- 6) составлять градостроительный план земельного участка;
- 7) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития промышленного комплекса Ростовской области;
- 8) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития с/х комплекса Ростовской области;
- 9) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития транспортной инфраструктуры Ростовской области;
- 10) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития строительного комплекса Ростовской области;
- 11) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития рекреационного комплекса Ростовской области;

- 12) использовать в кадастровой деятельности данные стратегии развития инженерной инфраструктуры Ростовской области;
- 13) использовать в кадастровой деятельности данные существующей и запланированной системы расселения Ростовской области;
- 14) использовать в кадастровой деятельности запланированные мероприятия, проводимые в Ростовской области, в сфере экологической безопасности;
- 15) определять типы планировочной структуры города;
- 16) определять пропускную способность и ширину проезжей части;
- 17) выполнять проекты вертикальной планировки проездов и площадок;
- 18) выполнять высотную посадку зданий на территории микрорайона;
- 19) рассчитывать численность населения;
- 20) рассчитывать жилищный фонд;
- 21) выбирать тип жилой застройки;
- 22) рассчитывать обслуживающие учреждения;
- 23) выполнять детальную планировку микрорайона: застройка жилой зоны;
- 24) выполнять детальную планировку микрорайона: участки обслуживающих учреждений;
- 25) выполнять детальную планировку микрорайона: проезды и пешеходные аллеи;
- 26) выполнять детальную планировку микрорайона: озеленение и физкультурные устройства.

**Вопросы для оценки результата освоения «Иметь навыки»:**

- 1) применения типологии систем расселения;
- 2) применения способов градостроительного зонирования;
- 3) навыками определения территориальных зон по назначению;
- 4) реализации требований к установлению границ территориальных зон;
- 5) разработки и утверждения схем территориального планирования РФ;
- 6) разработки и утверждения схем территориального планирования субъектов РФ;
- 7) разработки и утверждения схем территориального планирования муниципальных образований;
- 8) разработки и утверждения генеральных планов поселений;
- 9) разработки и утверждения правил землепользования и застройки;
- 10) разработки и утверждения проектов планировки территории;
- 11) разработки и утверждения проектов межевания территории;
- 12) разработки и утверждения градостроительных планов земельных участков;
- 13) разработки и утверждения градостроительных регламентов;
- 14) реализации положений документов территориального планирования;
- 15) использования средств градостроительной композиции;
- 16) формирования производственной зоны городов;
- 17) организации производственной зоны городов;
- 18) применения правил устройства зоны внешнего транспорта;
- 19) архитектурно-планировочной организации жилых районов и микрорайонов;
- 20) устройства местной улично-дорожной сети;
- 21) применения категорий оценки пригодности территории для строительства городов;
- 22) применения требований по благоустройству территорий;

- 23) организации системы озеленения жилых районов;
- 24) организации территорий общественного назначения и условия их размещения;
- 25) организации рельефа и требованиями к элементам благоустройства;
- 26) градостроительного проектирования в условиях реконструкции.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 **Ерохин, Г.П.** Основы градостроительства: конспект лекций / Г.П. Ерохин; НГАХА. – Новосибирск, 2009. – 102 с. ISBN 978-5-89170-062-8

2 **Кашкина, Л.В.** Основы градостроительства : учеб. пособие для студентов образов. учреждений сред. проф. образования, обучающихся по специальности 2901 «Архитектура» / Л.В. Кашкина. — М. : Гуманитар. изд. центр ВЛАДОС, 2005. — 247 с., 8 с. ил. : ил. ISBN 5-691-01450-1.

3 **Михалев, Ю.А.** Основы градостроительства и планировки населенных пунктов : учеб. пособие / Ю.А. Михалев ; Красноярск. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2012 – 237 с.

4 **Соболева, О.Н.** Основы градостроительства и планировка населенных мест: учеб. пособие / О.Н. Соболева ; ФГБОУ ВО РГУПС. – Ростов н/Д, 2017. – 90 с.: ил. – Библиогр. : с. 90.

5 **Белякова, Е.А.** Градостроительство с основами архитектуры [Электронный ресурс] / Е.А. Белякова, Р.Р. Сафин, П.А. Кайнов. – М. : Изд-во КНИТУ, 2009. – ЭБС «КнигаФонд». – Режим доступа : <http://www.knigafund.ru>.

6 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 30.09.2017) // СПС «КонсультантПлюс».

7 Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» // СПС «КонсультантПлюс».

8 Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» // СПС «КонсультантПлюс».

9 Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения» // СПС «КонсультантПлюс».

10 СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений // СПС «Консультант-Плюс».