

# УПРАВЛЕНИЕ

развитием 2016

территории №4



**5** Новое в законодательстве

Государственная политика  
пространственного развития

**23** Градоустройство

Информационные системы

**45**

Образование

**71** Дискуссионный клуб

**15**

**59**

# УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИИ

Редактор  
Н.В. КОВАЛЕВА  
Компьютерная верстка  
Ю.А. КОШУКОВА  
Корректор  
О.С. МАКАРОВА  
Дизайн-макет Е.С. ИВАНОВА,  
Е.М. МАТУШКИНА

Координаты редакции  
119296, Москва, а/я 112  
Тел./факс: (499) 135-25-55,  
137-37-87

Координаты отдела распространения  
и для корреспонденции  
Адрес: 119296, Москва, а/я 112  
Тел./факс: (499) 135-25-55,  
137-37-87, (3812) 40-87-23  
e-mail: urt@gisa.ru  
Интернет: www.gisa.ru

При использовании материалов  
ссылка на журнал «Управление  
развитием территории» обязательна.  
Мнение редакции может не совпадать  
с мнением авторов.

На обложке:  
город Выборг

Материалы, передаваемые  
в редакцию, должны отвечать  
следующим условиям:  
Растровые файлы в формате TIFF  
(без компрессии) 300 dpi, CMYK  
Векторные — Adobe Illustrator,  
CorelDraw (тексты в кривых,  
bitmap 300 dpi)

Номер подписан в печать  
14 марта 2017 г.  
Тираж 3000 экз.  
Цена свободная

отпечатано в типографии  
«Золотой тираж»  
(ООО «Омскбланкиздат»)  
Адрес: 644007, г. Омск,  
ул. Орджоникидзе, 34.

Календарь событий.....4



## НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Обзор изменений законодательства за ноябрь 2016 г. – февраль 2017 г.....6



## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ

Методологические подходы к стратегическому планированию пространственного развития РФ.....16  
О цивилизационных основах современной геополитики.....18  
М.Я. ВИЛЬНЕР



## ГРАДОУСТРОЙСТВО

От градостроительства к городскому развитию или градостроительству.....24  
А.Н. БЕРЕГОВСКИХ

К вопросу о совершенствовании технологического процесса подготовки документации  
по планировке территории .....30  
С.Д. МИТЯГИН

Плотность населения как показатель качества комфорта городской среды.....33  
А.Л. ПУТИНЦЕВ

Как обеспечить привлекательность промышленных городов?.....38  
А.С. ХОЛОДНОВ

Развитие больших, малых городов и субурбья.....41  
Ю.А. ЧЕРЕНКОВ



## ИНФОРМАЦИОННЫЕ СИСТЕМЫ

Аксиома.ГИС для Windows, Linux и MacOS. Сделано в России.....46  
С.С. ВАРУЩЕНКО, А.В. РЕБРИЙ

ИАС «Градостроительство» – информационная геоаналитическая система  
для управления городами и регионами.....48  
А.В. ДУДАРЕВ

Все о городе в единой системе.....55  
М.Ф. ЗУЕВСКИЙ, Г.В. ГОРН, И.С. КОШЕЧКИН



## ОБРАЗОВАНИЕ

Рецензия на книгу Сергея Кавтарадзе  
«Анатомия архитектуры. Семь книг о логике, форме и смысле».....60

Нововведения Градкодекса. Покушение на собственность?.....66  
А.В. АНТОНОВ, М.В. МЕЛЬНИКОВА, А.А. КАТАСОНОВА



## ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ

Институт комплексного и устойчивого развития территории: возможности и риски.....72  
Модератор дискуссии А.Н. Береговских



# К вопросу о совершенствовании технологического процесса подготовки документации по планировке территории

С.Д. Митягин (ПАО «ОМСКНЕФТЕХИМПРОЕКТ», Санкт-Петербург)



**Митягин Сергей Дмитриевич** в 1970 г. окончил Ленинградский инженерно-строительный институт. Заслуженный архитектор Российской Федерации, доктор архитектуры, профессор, ак. МАНЭБ, советник РААСН.

С 2015 г. – главный архитектор ПАО «ОМСКНЕФТЕХИМПРОЕКТ». Автор более 70 градостроительных проектов, более 300 научных и около 100 научно-методических и научно-исследовательских работ. Основные направления научной и творческой деятельности: правовое и методическое обоснование, технология градостроительного проектирования как природопреобразующий и средоформирующий фактор деятельности.

**Д**окументация по планировке территории подготавливается применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в целях определения местоположения границ элементов планировочной структуры, границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Документация подготавливается в двух видах: как проект планировки территории и как проект межевания территории. Эти документы могут подготавливаться либо совместно, либо раздельно.

Проект планировки территории необходим для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, районов и иных подобных элементов), установления границ территорий общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект межевания территории подготавливается применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

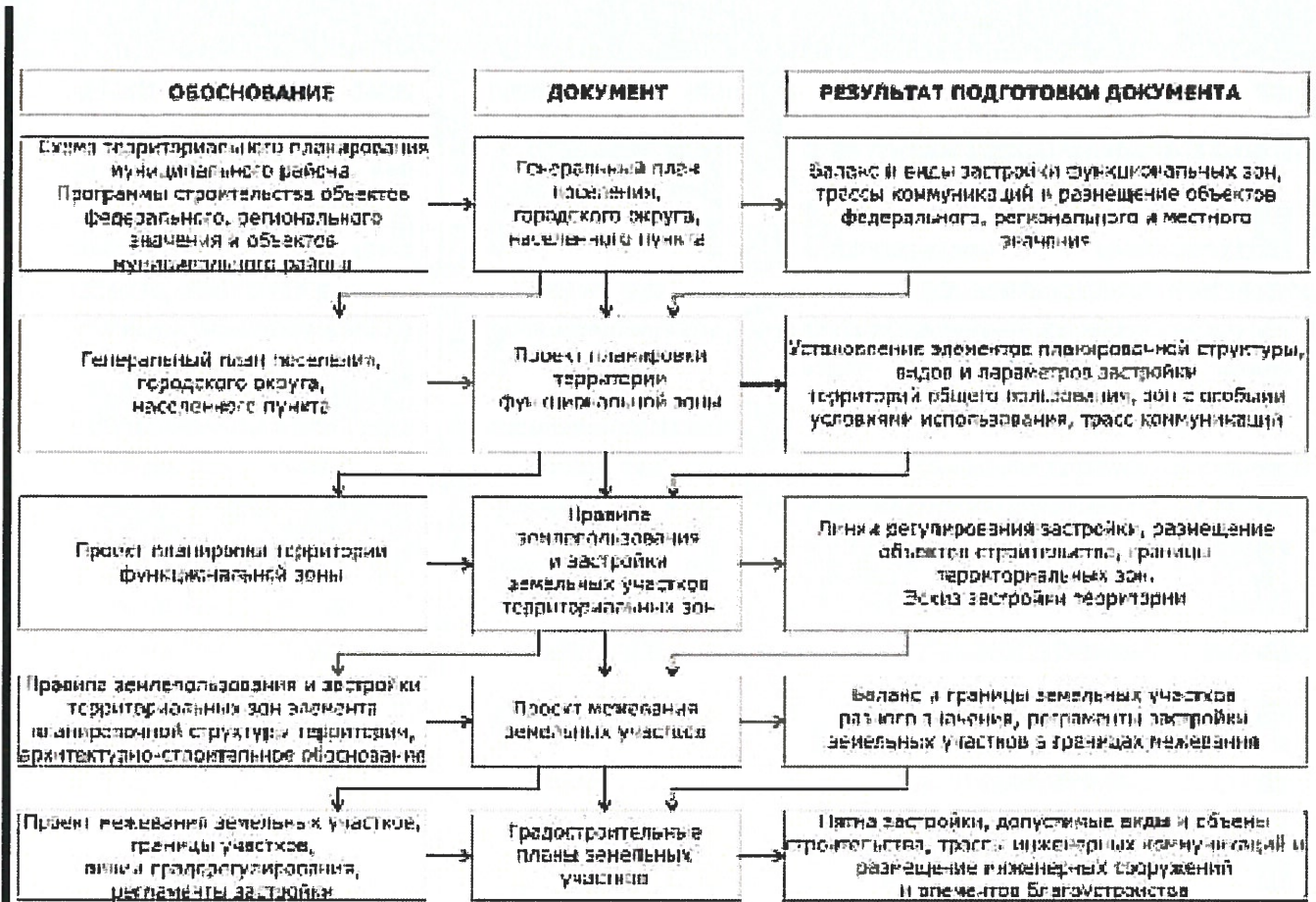
Проект межевания как самостоятельный документ выполняется в целях:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, когда необходимо только изменение границ территорий общего пользования.

В остальных случаях должны подготавливаться проекты планировки территории с последующим ее межеванием, за исключением случая, когда реализуется договор на освоение данной территории в целях строительства жилья экономического класса в границах заранее выделенного соответствующего по назначению земельного участка, для которого не требуется изменение границ этого участка. В этой ситуации выполняется схема планировочной организации земельного участка.

Проект межевания территории, выполняемый в виде отдельного документа, до утверждения проходит процедуру публичных слушаний, организуемую в том же режиме, как и для проекта планировки территории. Практика применения Градостроительного кодекса Российской Федерации показывает, что использование последовательности изложения правовых норм этого документа в качестве методологии подготовки градостроительной документации создает дополнительные «административные барьеры» на пути формирования эстетически ценной и композиционно выразительной материально-пространственной среды.

Эти «барьеры» выступают в виде излишней регламентации, одномерно



Информационно-технологическая карта подготовки градостроительной документации

устанавливаемой в правилах землепользования и застройки, подготавливаемых для всей территории городского округа, поселения, в частности, путем закрепления в градостроительных регламентах предельной высоты застройки. Требование распространения норм градостроительного регламента на все земельные участки одной территориальной зоны приводит к совершенно невыразительным архитектурно-пространственным решениям ее застройки.

Вместе с тем Градостроительный кодекс Российской Федерации позволяет подготавливать правила землепользования и застройки всей территории поселения, городского округа не одновременно после утверждения генерального плана, а по частям (ч. 1 ст. 31 ГрК РФ). Поэтому, когда проявляются вполне конкретные инвестиционные намерения, ясны планировочные ограничения и архитектурно-композиционные задачи по застройке территории, можно более обоснованно формировать правила

землепользования и застройки в связи с подготовкой документации по планировке территории.

Отнесение подготовки правил землепользования и застройки к блоку документации по планировке территории позволит, используя установленное генеральным планом поселения, городского округа функциональное назначение конкретной территории и характеристики видов ее застройки, подготовить и закрепить на уровне градостроительного совета поселения, городского округа архитектурно-пространственное решение, которое, в свою очередь, легко описывается положениями градостроительных регламентов застройки участков и служит системой требований к архитектурно-строительным проектам объектов строительства, размещаемых на данных участках.

В этом случае информационно-технологическая карта подготовки градостроительной документации будет выглядеть следующим образом (рис. 1).

На основе генерального плана поселения, городского округа последовательно подготавливается документация по планировке территорий функциональных зон с выделением полигональных и линейных объектов – элементов планировочной структуры, территорий общего пользования, зон с особыми условиями использования территории.

Сформированные и наглядно представленные архитектурно-пространственные решения застройки соответствующего назначения дают возможность одновременно с утверждением плановых (положений линий регулирования градостроительной деятельности, кроме линий регулирования градостроительной деятельности – красных линий инженерных и транспортных коммуникаций, границ территорий общего пользования, границ зон охраны различного назначения, линий застройки) утвердить градостроительные регламенты и положение территориальных зон в



### ПРОЕКТЫ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории необходим для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, районов и иных подобных элементов), установления границ территорий общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект межевания территории подготавливается применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

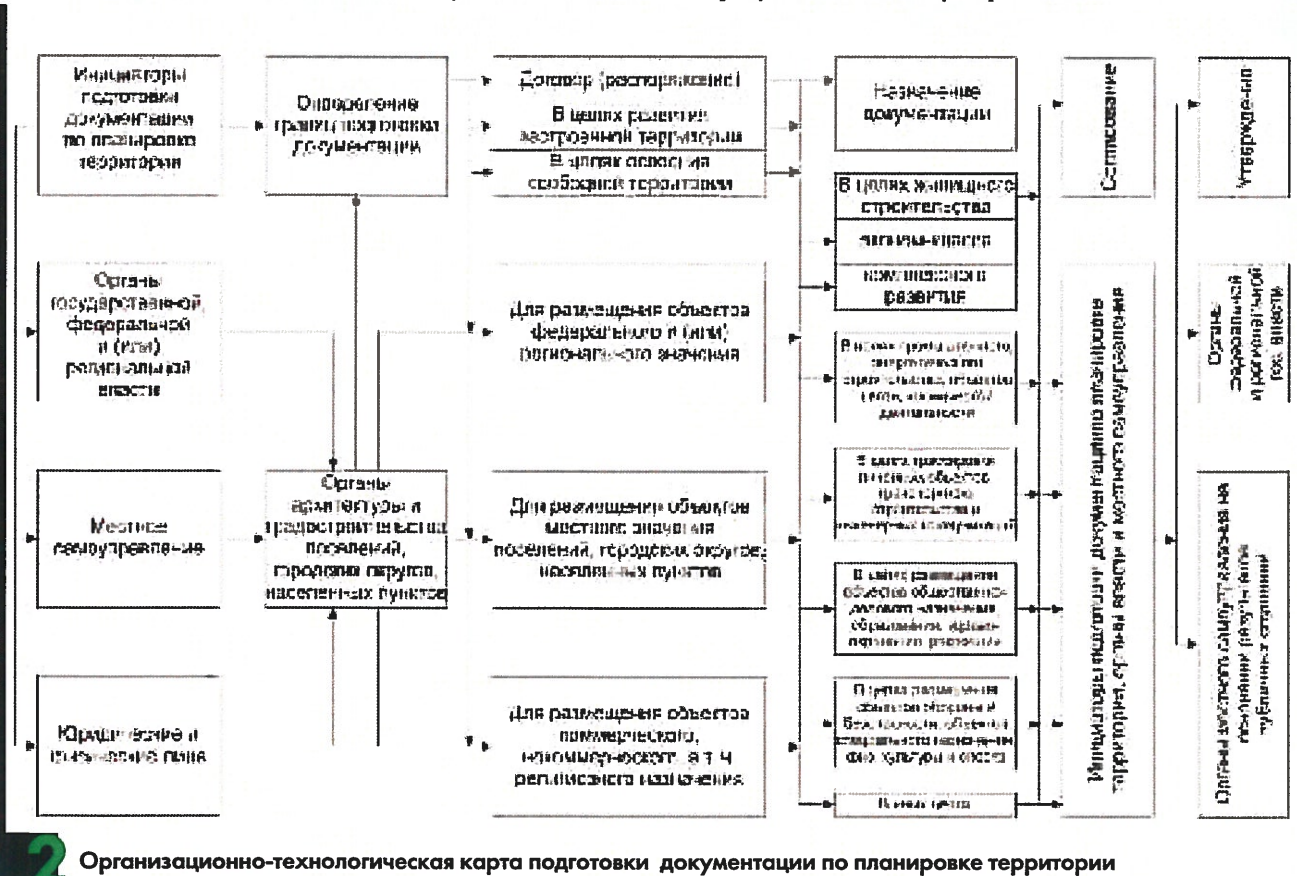
границах выделенных элементов планировочной структуры территории, а также установить межевые линии земельных участков – основу кадастрового деления (межевания) территории.

Последним этапом использования подготовленной градостроительной документации становится интеграция необходимых сведений в градостроительных планах земельных участков, где характеризуются допустимые места размещения (пятна) застройки, виды и объекты допустимого строительства, местоположение трасс инженерных коммуникаций и определяются также места размещения объектов благоустройства.

В этом свете будут созданы правовые нормы, закрепляющие архитектурно-планировочную композиционную выразительность застройки в границах каждого участка территориальных зон. Частные случаи изменения предельных параметров плотности застройки, высоты сооружений и величины отступов застройки от границ земельных участков в зависимости от конкретных градостроительных ситуаций станут допустимы только в результате

внесения изменений в документацию по планировке территории. В правовом поле следует усилить значение подготовки вариантов планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории элементов планировочной структуры жилых и общественно-деловых зон (п. 9 ч. 4 ст. 42 ГрК РФ), более того, было бы правильно распространить это положение также на иные территориальные зоны поселений и городских округов в целях исключения неоднозначных трактовок положений действующей редакции Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В отношении регламентов подготовки документации по планировке территории может быть утверждена организационно-технологическая карта (рис. 2), которая показывает взаимодействие органов государственной власти и местного самоуправления в области подготовки градостроительной документации, определения границ разработки документов, заключения договоров на подготовку такой документации, ее видов, особенностей согласования и утверждения. ■



2 Организационно-технологическая карта подготовки документации по планировке территории