

Историческое развитие человечества осуществляется путем социализации природы Земли, все более глубокого, комплексного и многоступенчатого использования природных ресурсов и условий, стимуляции одних и подавления других биосферных процессов и проявляется в природообразующей хозяйственной и градостроительной деятельности человеческих сообществ.



Градостроительство в том виде, в каком оно складывается в форме социального института, исторически развивающегося соразмерно потребностям жизнеустройства людей в разных географических, природно-климатических и социально-экономических условиях, приобретает характер направленных механизмов социальной эволюции биосферы.

Для России, занимающей огромную часть Евразийского континента с разнообразными сложными природными условиями и богатыми ресурсами, но с ограниченными возможностями самовосстановления

С.Д. МИТЯГИН, доктор архитектуры, профессор, советник РААСН, почетный архитектор РФ

Методологические основы градостроительной политики

и базовые положения Государственной стратегии пространственной организации Российской Федерации

природных комплексов, деятельность по пространственной организации государства, развитию его экономической структуры и расселения в историческом аспекте становится важным инструментом обеспечения эффективного и рационального природопользования, планирования социально-экономического и градостроительного развития страны.

Учет специфики жизнеустройства и природопользования в различных природно-географических условиях как основа устойчивого, эффективного, экономически сбалансированного и экологически безопасного развития – необходимый фундаментальный принцип градостроительной политики и базовое положение государственной стратегии пространственной организации Российской Федерации.

В этом свете отсутствие общей градостроительной стратегии в виде национальной схемы пространственной организации России в целом снижает инвестиционный потенциал государства, отдельных регионов и отраслей хозяйства, приводит к высокой доли неэффективных затрат в структуре

Внутреннего Валового Продукта, что может особенно негативно сказаться в условиях вступления России в ВТО.

Публикация основополагающих задач и градостроительных механизмов пространственной организации Российской Федерации имеет важное значение для консолидации усилий профессиональных сообществ в области стратегического социально-экономического прогнозирования и территориального планирования, совершенствования взаимодействия этих плано-прогнозных документов и, в конечном счете, их слияния в систему пространственного планирования устойчивого социально-экономического развития Российской Федерации с выделением долгосрочных, среднесрочных и текущих мероприятий по периодам их реализации, структуре и содержанию задач.

Базовые положения пространственной организации Российской Федерации:

1. Пространственная организация любого региона, страны, континента и планеты в целом – есть исторический процесс преоб-



разования материального мира, в результате которого через хозяйственную деятельность и физическое воздействие на компоненты природной и созданной ранее антропогенной среды осознанно формируются и целенаправленно изменяются условия обеспечения благоприятных качественных и количественных характеристик окружающего пространства для осуществления трудовых, бытовых, культурных и духовных потребностей людей.

2. Пространственная организация, как осознанная средоформирующая и средообразующая деятельность является средством направляемой социальной эволюции биосферы Земли и характеризует высокоорганизованные сообщества людей, отличающиеся взаимосвязанной структурой общественных и государственных институтов, играющих собственные профессионально различные функциональные роли в целенаправленном социально-экономическом развитии этих сообществ.

Пространственная организация как вид деятельности в современных условиях возможна только при общественной поддержке с государственным участием и государственным регулированием.

3. Целевые установки средоформирующей и средообразующей деятельности определяют систему задач и приоритетов пространственной организации любого развитого сообщества и вытекают из интенсивности его социально-экономического развития, основанной на базовых положениях социальной и экономической политик, а также технической и технологической политик в области охраны окружающей среды и природопользования.

4. Политика в области пространственной

организации Российской Федерации формируется с учетом особенностей и тенденций размещения и развития производительных сил страны, в том числе:

а) протекания социальных процессов (их масштабов и динамики) – демографии, занятости, миграции, расселении;

б) развития технологии и технологических средств природопользования в энергетике, ресурсопотреблении, производстве средств жизнеобеспечения и средств производства;

в) формирования пространственной структуры устойчивых энергопроизводственных циклов и потребительских рынков, размещения основных фондов производственного и гражданского назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры специального назначения.

5. Политика в области пространственной организации Российской Федерации строится на основе научно-обоснованного прогнозирования и определяет стратегию развития в виде пространственного-целевого планирования, а так же тактических задач пространственной организации в форме территориального и акваториального планирования и землеустройства.

Политика в области пространственной организации Российской Федерации реализуется путем создания новых и реконструкции (изменения параметров) существующих объектов, элементов и форм окружающей материально-пространственной среды.

6. Пространственная организация Российской Федерации – необходимое условие и средство обеспечения устойчивого экономически и экологически безопасного развития стран, входящих в ее состав регионов – субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

7. Пространственная организация Российской Федерации – осуществляется в исторически сложившихся и признанных международным сообществом границах суши, акваторий и воздушной сферы, находящихся под юрисдикцией Российской Федерации и используемых органами государственной власти, местного самоуправления и хозяйствующими субъектами в целях обеспечения устойчивого социально-экономического и безопасного развития страны.

8. Пространственная организация Российской Федерации осуществляется на всех уровнях административного устройства государства и трех областях – сферах преобразования и обустройства окружающей среды:

- поверхность и недра суши, включая зону шельфа;
- акватории суши и воды территориального моря и внутренних морей Российской

Федерации;

- воздушный бассейн.

9. Пространственная организация Российской Федерации регулируется органами государственной власти Российской Федерации, местного самоуправления на основе соответствующих нормативных правовых актов, издаваемых этими органами согласно своим полномочиям и определяющих состав, содержание и порядок ведения работ по планированию и осуществлению мероприятий по надлежащему обустройству окружающей среды суши, акваторий и воздушного бассейна.

10. Пространственная организация Российской Федерации в целом и ее административно-территориальных образований в отдельности ведется на основе стратегического прогнозирования, пространственного планирования и организации деятельности по обустройству окружающей среды при согласовании государственных (федеральных и региональных), муниципальных (общественных) и частных интересов.

11. Центральным звеном, главной составной частью пространственной организации Российской Федерации в соответствующих условиях является градостроительная деятельность, которая осуществляется на всех таксономических уровнях организации земной поверхности, включая сушу и акватории, на основе градостроительного законодательства.

12. Цель земельного, водного и воздушного законодательства Российской Федерации – регулировать общественные отношения, возникающие в связи с формированием и функционированием объектов, территорий и акваторий (земельных и водных участков), обеспечивающих устойчивое развитие страны.

13. Градостроительное законодательство Российской Федерации распространяется на всю территорию (земную поверхность и акватории, воздушный бассейн и недра), находящуюся под юрисдикцией Российской Федерации. (далее территории Российской Федерации).

14. В границах Российской Федерации градостроительное законодательство действует совместно с лесным, водным (в т.ч. морским), воздушным законодательством и законодательством о недрах. Градостроительное законодательство применяется для определения пространственных областей действия лесного, водного (в т.ч. морского), воздушного законодательства и законодательства о недрах.

15. Градостроительные отношения, регулируемые градостроительным законодательством, возникают между субъектами градостроительной деятельности в связи с хозяйственным или иным использованием

территории Российской Федерации.

16. Субъектами градостроительной деятельности и субъектами градостроительных отношений, возникающих в процессе и в результате градостроительной деятельности в Российской Федерации, являются: Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования (муниципальные районы, поселения, городские округа), хозяйствующие субъекты, в т.ч. физические лица, как граждане, так и не граждане Российской Федерации, имеющие регистрацию в Российской Федерации.

17. Градостроительная и иная хозяйственная деятельность в виде планирования и осуществления мероприятий по преобразованию или сохранению количественных и качественных характеристик окружающего материального мира (компонентов окружающей среды) ведется субъектами градостроительной и хозяйственной деятельности в рамках своих полномочий (прав и обязанностей) в соответствии с нормами градостроительного, земельного, водного, лесного законодательства, и законодательства о недрах, иных законодательных актов Российской Федерации.

18. Объектами градостроительной деятельности в Российской Федерации являются: вся территория Российской Федерации, территории административных образований (субъектов Российской Федерации, муниципальных образований); земельные и водные участки, существующие, незавершенные и планируемые объекты капитального строительства (здания и сооружения), в том числе участки и объекты, составляющие недвижимое имущество Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, хозяйствующих субъектов, а также физических лиц, которые в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации обладают полномочиями по распоряжению принадлежащим им имуществом. Органы исполнительной государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в рамках своих полномочий осуществляют распределение и контролируют гражданский оборот прав владения и распоряжения имущественными комплексами в виде формы управления административно подведомственными территориями и регулирования капитального строительства.

19. На территории Российской Федерации применяются следующие виды градостроительной деятельности:

- территориальное планирование, включая планирование использования водных объектов;
- градостроительное зонирование, в том числе зонирование водопользования;

- планировка и межевание территорий и акваторий;

- проектирование объектов недвижимого имущества (зданий и сооружений), инженерной подготовки, благоустройства и приспособления территорий, искусственных островов и гидротехнических объектов и комплексов в границах акваторий, изменение рельефа дна и береговых линий;

- строительство, ремонт и реконструкция объектов недвижимого имущества, включая реставрацию объектов культурного наследия, как на суше, так и в пределах акваторий.

20. Каждый субъект градостроительной деятельности имеет право и несет ответственность по поводу осуществления всех видов градостроительной деятельности на подведомственной этому субъекту территории Российской Федерации и в отношении объектов недвижимого имущества, на которые данный субъект имеет зарегистрированные в установленном порядке права собственности или иных форм владения и распоряжения.

21. Виды градостроительной деятельности технически связываются в единую систему, состоящую из:

- схем территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов;

- генеральных планов поселений и городских округов;

- правил землепользования и застройки (схем градостроительного зонирования) поселений и городских округов, или их частей;

- документов по планировке и межеванию территорий частей поселений и городских округов, зон размещения объектов капитального строительства на межселенных территориях (вне границ населенных пунктов);

- материалов инженерных изысканий и проектной документации для строительства (реконструкции) объектов различного назначения;

- строительства, подготовки и введения в действие, завершенных объектов капитального строительства, в том числе объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, специальных защитных и гидротехнических объектов и сооружений.

22. Особенностью организации системы градостроительной деятельности в Российской Федерации является преемственность и последующая детализация проектных решений от обоснований социальной потребности и экономической целесообразности строительных преобразований окружающей среды к выделению зон этих планируемых преобразований и организации необходимых земельных (водных) участков для размещения, проведения инженерных

изысканий, проектирования и строительства (реконструкции) запланированных зданий, сооружений и комплексов (в том числе объектов земельного строительства и гидротехнических объектов).

При этом каждый вид градостроительной деятельности базируется на решения, принятые в документации более общего характера. В то же время, проектные разработки любого уровня и степени детализации могут служить основанием для внесения изменений в ранее принятые документы как более общего, так и более детального характера.

23. Градостроительные отношения по поводу осуществления каких-либо видов градостроительной деятельности, связанных с преобразованием объектов этой деятельности возникают между субъектами градостроительной деятельности, их уполномоченными органами или представителями. Роли, которые играют субъекты градостроительной деятельности в процессе этой деятельности, определяются статусом субъектов, их правами и обязанностями. Субъекты градостроительной деятельности могут быть собственниками, владельцами имущественных прав, арендаторами, балансодержателями имущественных комплексов, инвесторами, заказчиками, подрядчиками работ.

24. Уполномоченные органы государственной власти и местного самоуправления исполняют функции регулирования градостроительной деятельности на всей подведомственной этим органам территории и организационно-распорядительные функции в отношении использования объектов и земельных участков, в том числе покрытых водой и предназначенных для осуществления полномочий органов государственной власти и местного самоуправления соответственно.

25. Хозяйствующие субъекты, в том числе физические лица, наделенные правами распоряжаться принадлежащим им недвижимым имуществом, в том числе земельными и водными участками, незавершенными объектами капитального строительства, несут обязанности, вытекающие из условий распорядительных актов, имущественных договоров или наследных дел, по которым им предоставлен соответствующий статус.

26. Все субъекты градостроительной деятельности имеют право судебной защиты своих имущественных интересов в случае осуществления градостроительной деятельности иными субъектами этой деятельности, а также принимать участие в обсуждении предлагаемых данными субъектами решений по изменению материальной среды вокруг (вблизи) объекта их собственности или владения, которые затрагивают условия использования такого объекта (земельного или водного участка).

27. Реализация любых распорядительных правовых актов высших исполнительных уполномоченных органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также решений хозяйствующих субъектов в области градостроительной деятельности осуществляется в процессе подготовки необходимой документации, организации финансового и материально-технического обеспечения, а также непосредственного строительного преобразования окружающей среды.

28. Решение государственной власти о размещении и строительстве каких-либо объектов (в том числе линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры) федерального и регионального значения на территории муниципального образования облачается в форму отдельного правового акта местного самоуправления и реализуется либо через новую разработку, либо внесением изменений в действующие документы: схему территориального планирования муниципального района, генеральный план поселения, городского округа, в правила землепользования и застройки этого муниципального образования, путем последующей подготовки документации по планировке выбранной территории, в том числе её межеванием и определением границ необходимого земельного или водного участка, проектированием объекта и его строительством.

29. Вся земная поверхность находящаяся под юрисдикцией Российской Федерации, включая территорию суши и акватории, составляет природный базис (объект и ресурс) осуществления хозяйственной и иной деятельности, является недвижимым имуществом, на который распространяются права государственной, муниципальной и частной собственности, арендные отношения устанавливаемые в соответствии с назначением и видом использования отдельных выделяемых в процессе межевания участков земной поверхности (земельных и водных участков). Земельные ресурсы Российской Федерации подразделяются без остатка на категории земель в соответствии с их основным целевым назначением и состоящие из участков разных видов использования.

30. В Российской Федерации все земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного пользования;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий

и объектов;

- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (включая акватории моря);
- земли запаса.

31. Категории земель устанавливаются в результате землехозяйственного зонирования муниципальных районов и учитываются в процессе территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (районов, поселений, городских округов).

32. Территориальное планирование поселений и городских округов, включающих отдельные выделенные населенные пункты, в виде генеральных планов этих муниципальных образований ведется на основе сплошного функционального зонирования территории путем ее деления на зоны различного назначения, отличающиеся преимущественно видами функционального использования и параметрами строительных преобразований. К видам функционального использования относятся зоны преимущественно жилой застройки, смешанной застройки, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационные зоны, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения, в том числе зоны размещения военных и других режимных объектов, зоны кладбищ, прочие, в том числе резервные, зоны.

33. Реализация генеральных планов поселений и городских округов осуществляется путем подготовки правил землепользования и застройки на всю или части территорий (включая акватории) этих муниципальных образований, либо путем внесения изменений в данные документы. В составе правил землепользования и застройки в процессе градостроительного зонирования выделяются территориальные (акваториальные) зоны, отличающиеся назначением земельных (водных) участков, входящих в состав данных территориальных (акваториальных) зон, и градостроительными регламентами, определяющими правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земных (водных) участков и используется при их застройке и оборудовании.

34. Действие градостроительного регламента в равной мере распространяется на все земельные (водные) участки и объекты планируемые для организации строительства и реконструкции, в пределах границ данной территориальной (акваториальной) зоны.

35. В процессе градостроительного зонирования территорий поселений и городских округов, включая территории отдельных населенных пунктов, выделяются следующие

виды территориальных зон: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного использования, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон, состав и назначение которых предварительно устанавливается актом местного самоуправления.

36. Специфика ведения градостроительной деятельности на территориях водных объектов, находящихся под юрисдикцией Российской Федерации и отнесенных законодательством Российской Федерации к территориям субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, заключается в определении назначения и параметров этих объектов, их частей, либо в общих рамках организации градостроительной деятельности, либо в виде отдельных документов по:

- планированию использования акваторий (в том числе морских);
- зонированию водопользования в границах водных объектов территориального и внутренних морей Российской Федерации, крупных акваторий суши, озер, рек и искусственных водных систем;
- проектированию искусственных сооружений и островов в границах акваторий, изменению очертаний береговых линий и донного рельефа;
- строительству, ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества (в том числе гидротехнических, инженерных и производственных сооружений, искусственных островов), включая реконструкцию объектов культурного наследия, в том числе в пределах акваторий.

37. Планирование использования акваторий осуществляется в целях определения преимущественного функционального назначения водных объектов или районов водных объектов для организации ведения следующих видов деятельности:

- промыслового лова;
- транспортировки грузов и организации пассажирских перевозок;
- добычи полезных ископаемых (в том числе пресной воды);
- устройства инженерных коммуникаций, трубопроводных систем, систем связи и иных сооружений (в том числе искусственных островов и объектов энергетики);
- организации рекреации (в том числе любительского лова ихтиофауны) и водного туризма;
- ведения аквакультуры, рыбоводства и рыбозаведения;
- организации и осуществление охраны ихтиологических заказников, нерестиц и

водно-болотных угодий, ведения научно-исследовательской деятельности;

- обеспечения обороны и безопасности государств, осуществления космической деятельности;
- охраны объектов культурного наследия, подводной археологии;
- организации зон специального назначения, и закрытых районов, осуществления природовосстановительных работ и мероприятий.

38. При планировании использования акваторий для разных видов деятельности устанавливаются достаточные по размерам охранные зоны – зоны покоя, в которых невелируются до фоновых значений возможные нарушения в водной среде, вызванные этими видами деятельности.

39. Вопросы состояния видов деятельности на водных объектах решаются в процессе зонирования водопользования с учетом анализа экологической и экономической эффективности каждого из возможных видов деятельности и выбора приоритетов, а так же на основе анализа возможностей организации береговой инфраструктуры, их обеспечения.

40. Границы водохозяйственных (водных) участков в соответствии с их назначением и объемами водопользования устанавливаются в процессе планировки и межевания акваторий с учетом регламентов ведения водохозяйственной деятельности и водопользования.

41. Земельные участки и участки акваторий составляют имущественные комплексы субъектов градостроительной деятельности. Границы земельных участков и участков акваторий, полученные в результате межевания являются линиями, фиксирующими права собственников, иных законных владельцев по распоряжению недвижимым имуществом. Геодезические координаты и точность планового положения этих линий устанавливаются документацией по планировке территорий и акваторий.

42. Границы земельных участков и участков акваторий учитываются в земельном, лесном и водном кадастрах Российской Федерации и не могут пересекать линий (границ) административного деления страны.

Земельные участки и участки акваторий образуют:

- на уровне (в границах) населенных пунктов, поселений, городских округов – элементы планировочной структуры в виде кварталов, территориальных, акваториальных, функциональных и планировочных зон (округов и направлений);
- на уровне (в границах) муниципальных районов и субъектов Российской Федерации – категории земель различного назначения.

43. Земельные участки и участки акваторий характеризуются видом или видами использования. Размеры, конфигурация, местоположение и виды использования земельных участков и участков акваторий устанавливаются в процессе градостроительной деятельности при утверждении документации по территориальному планированию, градостроительному и акваториальному зонированию, планировке территорий и акваторий.

44. Виды использования земельных участков и участков акваторий делятся на разрешенные (основные и вспомогательные) и условно-разрешенные, допускаемые для существующих видов деятельности при соблюдении определенных условий на установленный период сохранения этих условий.

45. Границы земельных участков и участков акваторий формируют границы элементов планировочной структуры территорий и акваторий. Один земельный участок и один участок акватории могут, как исключение, выступать в виде минимальных элементов планировочной структуры территории и акватории соответственно, при этом они должны быть выделены красными линиями в документах территориального и акваториального планирования.

46. Независимо от видов использования земельных участков и участков акваторий эти участки могут относиться к территориям общего пользования неограниченным кругом юридических и физических лиц, территориям коллективного пользования ограниченным кругом юридических и физических лиц, территориям индивидуального пользования одним юридическим или физическим лицом, при этом участки территорий общего пользования могут соседствовать в одном квартале только с участками социального назначения, где предусмотрено размещение объектов сферы обслуживания, торговли, общественного питания, досуга, спорта, озеленения, медицинских и оздоровительных учреждений открытой и общедоступной сети, в том числе дополнительного, среднего и специального образования.

47. Соответственно характеру пользования земельными участками и участками акваторий устанавливаются следующие виды права собственности или владения этими участками как имущественными комплексами:

- государственной федеральной собственности Российской Федерации и региональной собственности субъекта Российской Федерации;
- местного самоуправления;
- частной долевой и индивидуальной (кроме участков добычи полезных ископае-

мых и водных объектов открытого доступа, особо охраняемых природных территорий, участков культурного наследия и земель запаса).

48. В пределах одного элемента планировочной структуры территории и акватории могут присутствовать разные по характеру пользования и видам собственности земельные участки и участки акваторий, а так же внутренние естественные и искусственные водоемы и водотоки на территориях земельных участков и острова как естественного, так и искусственного происхождения на участках акваторий, в том числе объекты образующие инженерные и гидротехнические сооружения.

49. В пределах земельных участков и участков акваторий могут в процессе планировки территорий и акваторий устанавливаться зоны с особыми условиями использования, как зоны планировочных и иных ограничений осуществления разрешенных видов деятельности и использования этих участков. Зоны ограничений могут носить временный или постоянный характер, оформляются в земельном, лесном и водном кодексах и регистрируются в установленном порядке как публичные сервитуты.

50. Земельные и водные участки, основной вид использования которых предусматривает размещение устройств транспортных и инженерных коммуникаций, связанных с обеспечением их надежной работы, и необходимых для обеспечения условий функционирования иных элементов планировочной структуры территорий и акваторий, прочих объектов градостроительной деятельности, вместе с участками имеющими вспомогательное назначение, в составе коммуникационного коридора объединяются с помощью установления красных линий по внешним границам этих участков в структурный планировочный каркас территорий и акваторий, состоящий из отдельных планировочных элементов – звеньев формируемой коммуникационной системы.

51. Земельные участки, а также участки акваторий, имеющие один вид разрешенного использования вместе с участками вспомогательного назначения в совокупности образуют минимальные элементы планировочной структуры – кварталы соответствующего вида использования как территорий, так и акваторий.

52. Минимальные элементы планировочной структуры территорий и акваторий (кварталы), имеющие один основной вид использования входящих в данный элемент земельных и водных участков соответственно формируют территориальные и акваториальные зоны, в состав которых

входят также минимальные элементы планировочной структуры (кварталы) вспомогательного назначения.

53. Территориальные и акваториальные зоны одного вида основного использования вместе с зонами вспомогательного назначения формируют функциональные зоны территорий и акваторий, входящих в состав планировочных зон (округов и направлений) или целиком образующих объекты градостроительной деятельности.

54. Минимальные значения доли участков, кварталов, территориальных и акваториальных зон основного разрешенного вида использования или назначения в общей площади выделенных элементов планировочной структуры муниципальных образований – кварталов, территориальных (акваториальных) и функциональных зон соответственно, устанавливаются в составе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, но не могут составлять меньше половины площади такого элемента.

55. Планировочный каркас территорий и акваторий в виде коммуникаций инженерного и транспортного назначения состоит из следующих частей:

- части коммуникаций 1 порядка – магистрали транзитного характера – формируют границы планировочных и функциональных зон;
- части коммуникаций 2 порядка – внутри планировочных и функциональных зон – формируют границы территориальных и акваториальных зон;
- части коммуникаций 3 порядка – внутри территориальных и акваториальных зон в виде межквартальной распределительной сети – формируют границы кварталов.

56. Планировочный каркас кварталов территорий состоит из системы участков подъездов, подходов и совмещенных с ними зон прохождения коммуникаций распределительных сетей. Участки составляющие планировочный каркас кварталов образуют имущественные комплексы, находящиеся в собственности (владении) органов или организаций местного самоуправления, юридических лиц коммунальных служб, а также в долевой частной собственности (аренде) объединений собственников недвижимого имущества, размещенных на земельных участках данного квартала.

57. Планировочный каркас кварталов акваторий – состоит из системы судоходных проходов, габариты которых позволяют осуществить пропуск судов соответствующего тоннажа, размеров и осадки. Проходы и маневровые зоны для судов различного водоизмещения, обеспечивающих водохозяйственную (морскую) деятельность на входящих в морской квартал водных участ-

ках формируются в виде системы сопряженных участков одной сети, отраженных в соответствующих документах планировки акваторий.

58. Границы земельных участков и участков акваторий характеризуются уникальным (единственным) положением на земной поверхности, задокументированным в государственных Земельном и Водном кадастрах соответственно.

59. Размеры и конфигурация земельных участков и участков акваторий должны соответствовать планируемому или фактическому назначению данных участков и обеспечить условия устойчивого функционирования объектов, либо осуществление видов деятельности, для которых эти участки предназначены.

60. Границы земельных и водных участков, кварталов, территориальных и акваториальных зон, функциональных зон и планировочных зон (округов, районов), элементов планировочного каркаса территорий муниципальных образований, а также категории земель на межселенных территориях устанавливается с геодезической точностью, соответствующей масштабу отображения планировочной системы на плане, чертеже (схеме) или карте.

Границы элементов планировочной структуры муниципальных образований и административные границы любого ранга не могут пересекать границы земельных (водных) участков. В случае общественной, государственной, муниципальной необходимости земельные (водные) участки подлежат адекватному изменению.

Границы земельных участков устанавливаются в процессе земельных работ (изыскания, проектирования и выноса в натуру, установки межевых знаков) с геодезической точностью, соответствующей линейному масштабу 1:500.

Геодезическая точность установления границ водных участков соответствует линейному масштабу 1:5000.

Допускаемая ошибка при выносе при выносе в натуру границ земельного (водного) участка устанавливается по нормам геодезических работ.

61. Воздействия объектов и видов деятельности на компоненты окружающей среды снижающие их качественные и количественные характеристики, выходящие за границы предназначенных для этих объектов и видов деятельности земельных участков и участков акваторий, должны быть либо ликвидированы планировочными, технологическими и (или) техническими средствами, либо компенсированы хозяйствующими субъектами путем выкупа соседних земельных участков и участков акваторий, попадающих в зоны негативных

воздействий от данных объектов и видов деятельности или путем финансового возмещения ущерба, причиненного соседним субъектам хозяйствующей и градостроительной деятельности и размещением объектов, вызывающих данные негативные воздействия.

62. К планировочным средствам снижения или ликвидации негативных воздействий отдельных объектов производственного, инженерного, энергетического, транспортного, коммунального и специального назначения, а так же некоторых видов деятельности, связанных с активным преобразованием окружающей среды, относится адекватная замена функционального назначения соседних земельных участков и участков акваторий, попадающих в планируемую или существующую зону проявления данных негативных воздействий, такими видами деятельности, на которые негативно не отражаются такие воздействия

63. К техническим приемам снижения зоны негативных воздействий отдельных объектов хозяйственной деятельности, земельных участков и участков акваторий относится размещение специальных защитных сооружений и устройств, в том числе специального озеленения и открытых водных систем, требующих выделения соответствующих территорий и акваторий либо на земельных участках и участках акваторий объектов-источников негативных воздействий, либо на соседних участках.

64. К техническим средствам снижения доли негативных воздействий, отдельных объектов хозяйственной деятельности, земельных участков и участков акваторий относится изменение технологических процессов, применение иных машин и механизмов, обеспечивающих снижение доли таких воздействий до границ земельных участков и участков акваторий-источников этих воздействий.

65. Охранные и защитные зоны водных объектов, транспортных и инженерных коммуникаций, памятников культурного наследия, рекреаций и курортных местностей, устанавливаемые в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами и имеющие федеральное, региональное и местное значение, ограничивают виды хозяйственной и градостроительной деятельности в пределах этих зон и могут либо выделяться как самостоятельные земельные участки с разрешенными специальными региональными видами и режимами их использования, либо учитываться в содержании градостроительных регламентов для земельных участков различного, но допустимого в таких ситуациях, назначения, полностью или частично попадающих в границы этих земельных и охранных зон.