

# ОБСУЖДЕНИЕ ПРОБЛЕМНЫХ ВОПРОСОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СВЯЗИ С ВВЕДЕНИЕМ В ДЕЙСТВИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

Фонд  
«Институт экономики города»<sup>1</sup>

## Вопрос (25) об особенностях порядка подготовки проектов правил землепользования и застройки

Некоторые представители профессионалов градостроительного проектирования высказывают суждение по поводу института градостроительного (правового) зонирования в том смысле, что, якобы, узаконивается произвол в определении и соблюдении градостроительных требований к использованию городских земель и их застройке – градостроительные регламенты устанавливаются органами местного самоуправления без необходимых проработок и обоснований. При ответе на поставленный вопрос важно другое: показать и понять, что технология профессиональных и общественных («не профессиональных») действий по подготовке проектов правил землепользования и застройки качественно отличается от привычной для специалистов градостроительного проектирования технологии подготовки градостроительной документации. Следует показать, как в действительности Градостроительный кодекс РФ регламентирует порядок подготовки проектов правил землепользования и застройки и в чем заключаются нетрадиционные особенности технологии такой подготовки.

Градостроительный кодекс РФ регламентирует указанные действия

по следующим основным позициям: 1) документы-основания для разработки проекта правил землепользования и застройки, 2) субъекты подготовки проекта, 3) проверка подготовленного проекта, 4) публичные слушания по обсуждению проекта, 5) утверждение правил землепользования и застройки.

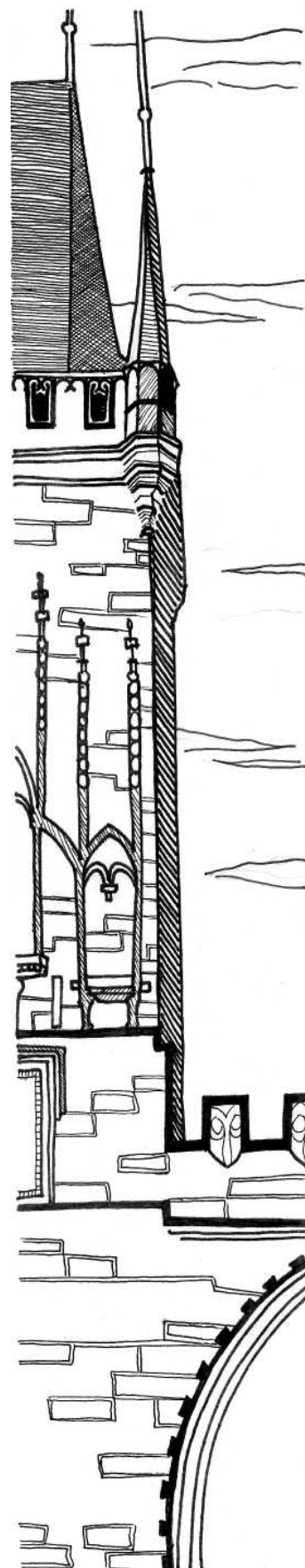
### Документы-основания для разработки проекта правил землепользования и застройки.

Во-первых, это документы территориального планирования. Прежде всего, генеральные планы поселений городских округов. Их решения подлежат учету при подготовке проекта правил землепользования и застройки (часть 3 статьи 31 ФЗ-190). Применительно к этому основанию возникают вопросы, что учитывается и как учитывается:

1) технические регламенты, требования которых зафиксированы в утвержденных документах территориального планирования в виде зон с особыми условиями использования территории – санитарно-защитных зон, водоохранных зон и иных зон. Учет таких зон происходит путем их безусловной «механистической» фиксации в проектах правил землепользования и застройки, в том числе со ссылкой на соответствующие проекты, посредством которых были утверждены такие зоны (при наличии проектов);

2) зоны охраны объектов культурного наследия, утвержденные посредством проектов зон охраны объектов культурного наследия. Учет та-

Тулля по Праге



Башня

Карлова моста

<sup>1</sup> Продолжение. Начало см. в №12 – 2005, №1–9 – 2006.