

БАЗОВЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ НА ОБЪЕКТАХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ С УЧЕТОМ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

<i>Градостроительная деятельность</i>	<i>Землеустроительная деятельность на землях сельскохозяйственного назначения</i>
<p>Объекты градостроительной деятельности - территории, города, поселения, территориальные, функциональные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий</p>	<p>Объекты землеустройства - межселенные территории, территориальные зоны сельскохозяйственного назначения, зоны с особыми условиями использования земель с.х. назначения, а также части указанных территорий и зон.</p>
<p>Основные принципы Обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;</p> <p>Осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории</p>	<p>Основные принципы Обеспечение устойчивого развития межселенных территорий, включая: обеспечение устойчивого землепользования в сельском хозяйстве на основе <u>планирования и организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны</u> обеспечение сбалансированного учета экологических, природно-сельскохозяйственных, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении землеустройства с учетом особенностей изучения, использования и охраны земель с.х. назначения,</p> <p>Ведение сельского хозяйства и осуществление строительства объектов сельскохозяйственного назначения на основе документов территориального планирования и организации рационального использования земель с.х. назначения, правил землепользования и застройки на таких землях, документации по планировке территории</p>
<p style="text-align: center;">Территориальное планирование-</p> <p>планирование развития территорий, в том числе путем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>установления функциональных зон,</u> - <u>определения планируемого размещения объектов разного уровня собственности.</u> <p>- деятельность по развитию</p>	<p style="text-align: center;">Планирование развития межселенных территорий</p> <p>Планирование развития межселенных территорий путем: <u>прогнозирования размещения сельскохозяйственного производства и распределения земель по территориальным зонам, формам собственности, видам разрешённого использования и видам угодий в соответствии с перспективами развития экономики</u></p>

<p>территорий, городов и иных поселений, осуществляемая в виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>территориального планирования,</u> - <u>градостроительного зонирования,</u> - <u>планировки территории,</u> - <u>архитектурно-строительного проектирования,</u> - <u>строительства,</u> - <u>капитального ремонта,</u> - <u>реконструкции объектов капитального строительства</u> <p>(п.1 ст.1 ФЗ от 29.12.2004. № 190-ФЗ)</p>	<p>сельской территории и организации межселенных территорий с учетом региональных особенностей ведения сельскохозяйственного производства.</p> <p>Включает следующие основные виды работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>сельскохозяйственное (землеустроительное) зонирование межселенных территорий</u> - разработку сельскохозяйственных (землеустроительных) регламентов с установлением видов разрешенного использования на основе качественных характеристик и местоположения земельных участков. - <u>определение условий, требований и рекомендаций по организации рационального использования земель территориальных зон сельскохозяйственного назначения;</u> - <u>образование новых и упорядочение существующих объектов землеустройства;</u> - <u>природно - сельскохозяйственное районирование земель;</u> - разработку программ по охране земель с.х назначения; - <u>составление генсхемы землеустройства территории РФ, схем землеустройства территорий субъектов РФ, муниципальных образований, схем использования и охраны земель;</u> - <u>внутрихозяйственное землеустройство;</u> - <u>разработку общероссийских и региональных прогнозов использования земель с.х. назначения и их охраны;</u> - <u>определение механизмов выявления земельных участков из земель с.х.назначения для жилищного и промышленного строительства</u>
<p style="text-align: center;">Документы территориального планирования –</p> <p>схемы территориального планирования: <u>Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований.</u></p> <p>Включают:</p> <ul style="list-style-type: none"> - положения о территориальном планировании; - карты <u>планируемых к размещению объектов</u> федерального значения, объекты регионального и местного значения; - границы и характеристики функциональных зон, в том числе: 	<p style="text-align: center;">Документы планирования и организации рационального использования земель с.х. назначения и их охраны</p> <ul style="list-style-type: none"> - генеральная схема землеустройства территории РФ; - схемы землеустройства территорий субъектов РФ - схемы землеустройства муниципальных образований, - схемы использования и охраны земель; - <u>правила землепользования и застройки межселенных территорий</u> - порядок проведения землеустройства на землях сельскохозяйственного назначения - положение о планировании использования земель с.х.назначения на межселенных территориях, включая проекты улучшения с.-х. угодий, освоение новых земель, рекультивацию нарушенных земель, защиту земель от эрозии и других негативных воздействий; - карты землеустроительного зонирования земель

<ul style="list-style-type: none"> • <u>особые экономические зоны;</u> • <u>особо охраняемые природные территории;</u> • <u>территории объектов культурного наследия;</u> • <u>зоны с особыми условиями использования территорий;</u> • <u>территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;</u> • <u>иные объекты, иные территории и (или) зоны.</u> <p>К документам ТП муниципальных образований относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>схемы территориального планирования муниципальных районов;</u> - <u>генеральные планы поселений;</u> - <u>генпланы городских округов.</u> 	<p>сельскохозяйственного назначения;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>планы и схемы объектов землеустройства</u> - <u>проекты внутрихозяйственного землеустройства;</u> - <u>тематические карты и атласы состояния и использования земель, составленные по материалам почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, оценки качества земель, инвентаризации земель;</u> - <u>землеустроительные планы земельных участков с.х. назначения</u>
<p align="center">Правила землепользования и застройки</p> <p>документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>территориальные зоны,</u> - <u>градостроительные регламенты,</u> - <u>порядок применения такого документа</u> - <u>порядок внесения в него изменений</u> 	<p align="center">Правила землепользования и застройки на землях сельскохозяйственного назначения -</p> <p>документ <u>сельскохозяйственного (землеустроительного) зонирования территории,</u> в которых устанавливаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>зоны сельскохозяйственного (землеустроительного) использования земель;</u> - <u>сельскохозяйственные (землеустроительные) регламенты использования земель с.х. назначения</u> - <u>порядок применения документа и внесения в него изменений;</u>
<p align="center">Градостроительное зонирование</p> <p>- <u>зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов</u> (п.6 ст.1 ФЗ от 29.12.2004, № 190-ФЗ)</p>	<p align="center">Сельскохозяйственное (землеустроительное) зонирование</p> <p>- <u>зонирование межселенных территорий и иных территорий в целях определения зон сельскохозяйственного назначения, зон с особыми условиями использования таких земель, установления сельскохозяйственных (землеустроительных) регламентов, определяющих виды разрешенного использования</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>зоны выделяются в пределах сельскохозяйственных и несельскохозяйственных угодий, в том числе занятых объектами капитального строительства сельскохозяйственного назначения</u> - <u>сельскохозяйственное зонирование должно осуществляться с учетом качественных характеристик</u>

	и местоположения земельных участков сельскохозяйственного назначения Результатом сельскохозяйственного (землеустроительного) зонирования должна быть карта землеустроительного зонирования земель сельскохозяйственного назначения межселенной территории
--	--

Территориальная зона –

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты или сельскохозяйственные (землеустроительные) регламенты для земель сельскохозяйственного назначения)

<p align="center">Градостроительный регламент-</p> <p><u>устанавливаемые</u> в пределах границ соответствующей территориальной зоны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>виды разрешенного использования земельных участков</u>, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, - <u>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,</u> - <u>ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.</u> 	<p align="center">Сельскохозяйственный (землеустроительный) регламент -</p> <p><u>устанавливаемый</u> в пределах границ соответствующей территориальной зоны сельскохозяйственного использования правовой режим использования земель с.х. назначения, который включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>виды и параметры разрешенного использования и охраны земельных участков, составляющих зону сельскохозяйственного назначения, порядок их изменения;</u> - <u>предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры интенсивности использования почвенного плодородия, а также предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства</u> сельскохозяйственного назначения - <u>ограничения использования земельных участков сельскохозяйственного назначения.</u>
<p>Проект планировки территории осуществляется для:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>выделения элементов планировочной структуры,</u> - <u>установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры,</u> - <u>установления параметров зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.</u> 	<p align="center">Проект внутрихозяйственного землеустройства -</p> <p>включает выполнение следующих видов работ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>организация рационального использования ... земельных участков в целях ведения сельскохозяйственного производства,</u> - <u>организация территорий, используемых</u> общинами коренных малочисленных народов РФ, - <u>разработка мероприятий по улучшению сельскохозяйственных угодий, освоению новых земель, восстановлению и консервации земель,</u>

	<p>рекультивации нарушенных земель, защите земель от эрозии ... и других негативных воздействий.</p> <p>- создание системы землеустроительного инвестиционного проектирования на основе проектов внутрихозяйственного землеустройства</p>
<p><i>Проекты межевания территорий</i></p> <p>- осуществляется применительно к <u>застроенным и подлежащим застройке территориям</u>, расположенным в границах элементов планировочной структуры.</p> <p>Проводится с целью:</p> <p>- установления <u>границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков</u> (планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства),</p> <p>- <u>границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства</u> федерального, регионального или местного значения.</p>	<p><i>Проект межевания</i></p> <p>- землеустроительный документ, разработанный по результатам межевания земель - <u>комплекса работ по установлению границ</u> административно-территориальных образований, границ земельных участков собственников, владельцев, пользователей и арендаторов с учетом планово-картографических материалов.</p> <p>Проект межевания разрабатывается также в целях образования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, выделяемых в счет земельных долей, в том числе невостребованных и земельных долей, в отношении которых осуществлен отказ от права собственности.</p> <p>Межевание земель осуществляется на основании землеустроительной и градостроительной документации и с целью создания условий для устойчивого землепользования с выработкой рекомендаций по планированию и организации рационального использования земель с.х.назначения, размещения объектов капитального строительства сельскохозяйственного назначения.</p>