

УДК/UDC 711.16

Разработка проекта планировки территории

Добродомов Никита Юрьевич

студент землеустроительного факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: nikkhawk@gmail.ru

Юрченко Ксения Александровна

кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и земельного кадастра

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: ivahno-ks@mail.ru

Аннотация

Проект планировки территории устанавливает зоны размещения существующих объектов и их параметры, а также зоны размещения объектов, строительство которых может быть разрешено. Основным материалом для работы специалистов по землеустройству является проект межевания территории, в котором отображаются сведения о земельных участках и их границах. Для оптимизации процедуры публичных слушаний, межведомственного взаимодействия структурных организаций необходимо разработать проект планировки территории и утвердить его в кратчайшие сроки. Процедура необходима для того, чтобы реализовать стратегические решения по развитию городского пространства в рамках реализации генерального плана муниципального образования. В статье рассматриваются особенности разработки проекта планировки территории, формирование земельного фонда для строительства из неразграниченной муниципальной или государственной собственности, формирование путем изъятия земельных участков и формирование путем заключения сервитутов. Выявляются недостатки данной процедуры и предлагаются пути ее оптимизации.

Ключевые слова: проект планировки, план, кадастр, изыскания, слушания, землеустройство, топографическая съемка, территория.

Development of the draft planning of the territory

Dobrodomov Nikita Yuryevich

student of the Faculty of Land Management

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: nikkhawk@gmail.ru

Yurchenko Kseniya Aleksandrovna

Candidate of Economics, assistant professor of the Department of Land Management and Land Cadastre

Kuban State Agrarian University

Krasnodar, Russia

e-mail: ivahno-ks@mail.ru

Abstract

The territory planning project establishes the zones for the location of existing objects and their parameters, as well as the zones for the location of objects, the construction of which may be permitted. The main material for the work of land management specialists is the land survey project, which displays information about land plots and their boundaries. To optimize the procedure for public hearings, interdepartmental interaction of structural organizations, it is necessary to develop a project for planning the territory and approve it as soon as possible. The procedure is necessary in order to implement strategic decisions on the development of urban space as part of the implementation of the general plan of the municipality. The article examines the features of the development of the project for the planning of the territory, the formation of a land fund for construction from undivided municipal or state property, the formation by seizure of land plots and the formation by the conclusion of easements. The drawbacks of this procedure are revealed and ways of its optimization are proposed.

Key words: planning project, plan, cadastre, surveys, hearings, land management, topographic survey, territory.

Для строительства линейных объектов необходимо наличие утвержденной документации по планировке территории, а именно проекта планировки территории и проекта межевания территории. Для разработки проекта планировки территории необходимо проведение инженерно-

геодезических изысканий для получения актуальной топографической съемки местности или использование архивных топографических съемок. Основным материалом для работы специалистов по землеустройству является проект межевания территории, в котором отображаются сведения о земельных участках и их границах. Проектом межевания территории при строительстве линейных сооружений (а именно при строительстве автомобильных дорог и сетей инженерно-технического обеспечения) может быть предусмотрено формирование землеотвода для строительства из неразграниченной муниципальной или государственной собственности, формирование путем изъятия земельных участков, формирование путем заключения сервитутов [1].

Формирование земельных участков возможно только при наличии утвержденной документации по планировке территории. Прежде чем приступать к строительству, необходимо обратиться с заявлением о разрешении на разработку проекта планировки территории и проекта межевания территории в адрес главы муниципального образования. В ходе этой процедуры уполномоченный орган выпускает проект постановления о разрешении на разработку документации по планировке территории. Проект постановления о разрешении разработки документации рассматривается Комиссией по землепользованию и застройке, проходит публичные слушания и согласовывается с другими городскими департаментами и управлениями. Все это делается для того, чтобы на ранних этапах выявить возможные пересечения с другими разработанными проектами планировки. Итогом этого этапа является выход постановления о разрешении на разработку документации по планировке территории. Необходимо отметить, что разработка указанной документации в отношении автомобильных дорог возможна только в том случае, если рассматриваемая автомобильная дорога предусмотрена для реконструкции или строительства генеральным планом муниципального образования [2].

Следующим этапом является разработка документации по планировке территории. Для этого заказчик должен обратиться в проектную организацию с соответствующим заявлением и заданием, в котором про-

писаны все условия и предполагаемые результаты. После получения разработанного проекта планировки и проекта межевания территории следует процедура его утверждения, которая включает в себя рассмотрение проекта Комиссией по землепользованию и застройке, проведение публичных слушаний, в ходе которых граждане могут высказать свои замечания и предложения, согласование с городскими департаментами и управлениями на предмет пересечения проектных решений. Результатом утверждения проекта межевания и проекта планировки территории является постановление главы муниципального образования об утверждении документации по планировке территории. На основании утвержденного проекта планировки территории и проекта межевания территории необходимо сформировать земельный фонд для строительства линейного объекта.

Чтобы сформировать земельный участок из неразграниченной муниципальной собственности, необходимо провести процедуру межевания земельного участка, результатом которой станет межевой план земельного участка. Далее необходимо поставить земельный участок на государственный кадастровый учет и затем обратиться в орган, уполномоченный распоряжаться муниципальными или государственными землями для предоставления земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование [3].

Формирование земельного фонда для строительства путем изъятия земельных участков происходит несколько иначе. В одном из разделов проекта межевания территории указаны данные о правообладателях земельных участков. Процедуры изъятия земельного участка и изъятия части земельного участка отличаются. Чтобы изъять земельный участок полностью, необходимо подготовить соглашение об изъятии земельного участка и провести оценку стоимости его изъятия, после чего передать их правообладателю земельного участка для ознакомления. В случае если правообладатель не согласен со стоимостью изъятия или же не согласен с фактом изъятия земельного участка, то далее данный вопрос будет рассматриваться в судебном порядке. Что касается изъятия ча-

сти земельного участка, то перед заключением соглашения необходимо выделить изымаемую часть, разработать межевой план, поставить изымаемую часть на государственный кадастровый учет, а в соглашении об изъятии указать, что изымаемый участок был образован из исходного земельного участка.

Процедура формирования земельного фонда путем заключения сервитута на земельный участок подразумевает собой заключение соглашения. Для заключения соглашения о праве ограниченного пользования земельным участком следует разработать схему расположения используемой части земельного участка на кадастровом плане территории и прикрепить данную схему к соглашению [4].

Подобные соглашения, как и соглашения об изъятии земельного участка, подлежат регистрации в Федеральной службе государственной регистрации кадастра и картографии.

После того как земельный фонд для строительства сформирован, требуется получение разрешения на строительство. Это и является финальным этапом работы с документацией по планировке территории.

Основным недостатком описанной выше процедуры является недостаточное использование технологий и ресурсов для оповещения граждан и организаций о проведении мероприятий по обсуждению проектных решений, таких как публичные слушания.

Таким образом, получается, что если оптимизировать процедуру публичных слушаний, межведомственное взаимодействие структурных организаций, то можно разработать проект планировки и утвердить его в более короткие сроки. Процедура необходима для того, чтобы реализовать стратегические решения по развитию городского пространства в рамках реализации генерального плана муниципального образования.

Список литературы

1. Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов: Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 № 564 // Официальный

интернет-портал правовой информации. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001201705160040> (дата обращения: 15.11.2020.).

2. Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты: Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2007. № 46. Ст. 5553.

3. СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) // СПС «Консультант Плюс» URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=33598803409102359682979055&cacheid=52A5914B235146CBCE3C651A99BBE150&mode=splus&base=STR&n=24938&rnd=D3409D3A0AD697856F1B85769D979E35#219nwn7rsmc> (дата обращения 11.01.2021).

4. СП 37.13330.2012. Свод правил. «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/7) // СПС «Консультант Плюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=176794431807147968979893304&cacheid=E5A8F805CEE3BA B9A4347266ABC73F49&mode=splus&base=STR&n=23914&rnd=50CD5E3BF36A389 C2B03A703928BF898#cfc0d8tzzq0> (дата обращения 11.01.2021).

References

1. On the approval of the Regulations on the composition and content of territorial planning projects providing for the placement of one or several linear objects: Resolution of the Government of the Russian Federation of 05/12/2017 No. 564 // Official Internet portal of legal information URL: <http://publication.pravo.gov.ru / Document / View / 0001201705160040> (access date: November 15, 2020).

2. On highways and road activities in the Russian Federation and on amendments to certain legislative acts: Federal Law of 08.11.2007 No. 257-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2007. No 46. Art. 5553.

3. SP 42.13330.2016. Set of rules. "Urban planning. Planning and development of urban and rural settlements. "Updated edition of SNiP 2.07.01-89 * (approved by Order of the Ministry of Construction of Russia dated December 30, 2016 No. 1034 / pr) // Consultant Plus. URL:<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=33598803409102359682979055&cacheid=52A5914B235146CBCE3C651A99BBE150&mode=splus&base=STR&n=24938&rnd=D3409D3A0AD697856F1B85769D979E35#219nwn7rsmc> (access date: January 11, 2021).

4. SP 37.13330.2012. Set of rules. "Industrial transport. Updated edition of SNiP 2.05.07-91 * "(approved by Order of the Ministry of Regional Development of Russia dated December 29, 2011 No. 635/7) (as amended on December 14, 2017) // Consultant Plus.

URL:<https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=176794431807147968979893304&cacheid=E5A8F805CEE3BAB9A4347266ABC73F49&mode=splus&base=STR&n=239145&base=STR&n=239145&fc> (access date: January 11, 2021).