

## ПОЛУЧЕНИЕ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

*В. А. Огнивенко*

*Астраханский инженерно-строительный институт,  
г. Астрахань (Россия)*

Начальным этапом выполнения проекта любой сложности, вне зависимости от объекта проектирования будь это проект благоустройства, проект временного или капитального сооружения, или проект планировки территории, является сбор исходных данных.

Естественно перечень и объем исходных данных существенно изменяется в зависимости от направленности проекта.

К исходным данным относятся предварительные согласования заинтересованных организаций, архивные данные геологической ситуации земельных участков, топографическая съемка, различные исследования экологической и санитарной направленности, а также градостроительный план, подготовленный на основании правил землепользования и утвержденной застройки.

Градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или

предназначенным для строительства или реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Понятие градостроительного плана земельного участка введено Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ. Градостроительный кодекс РФ от 07.05.1998 г. № 73-ФЗ не предусматривал составление такого документа - согласование с органами власти или местного самоуправления проводилось уже после выполнения проектной документации.

Разработка проектной документации осуществлялась на основании архитектурно планировочных решений, которые выдавались в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

Введение такого документа, как градостроительный план земельного участка, позволяет перенести основную часть согласований на предпроектную стадию, сократить сроки проектирования и продолжительность инвестиционного цикла.

Градостроительный план является составляющей частью документации по планировке территории.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Градостроительный план земельного участка используется для разработки проектной документации, разработки проекта границ застроенного (или подлежащего застройке) земельного участка, а в последующем – для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Минрегиона РФ.

В состав градостроительного плана участка входит:

- номер плана, кадастровый номер и наименование заявителя;
- чертеж градостроительного плана земельного участка;
- информация о градостроительном регламенте земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка;
- информация об объектах капитального строительства и культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;
- информация о возможности деления участка.

Подготовка градостроительного плана земельного участка для застраиваемых участков в составе проекта межевания может осуществляться только на основе документов территориального планирования. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- градостроительные регламенты

- информацию о разрешенном использовании земельного участка.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий культурного наследия.

Особое внимание в градостроительном плане уделяется градостроительным регламентам.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также вспомогательные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды.

Подготовка градостроительного плана земельного участка в большинстве случаев может осуществляться заявителем, но утверждается все равно органами власти.

### *Литература*

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ : принят ГД ФС РФ 22.12.2004 г. (ред. от 29.11.2010 г.).
2. Трутнев, Э. К. Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости / Э. К. Трутнев и др. – М. : Фонд «Институт экономики города», 2008.
3. Инструкция о порядке выполнения формы Градостроительного плана земельного участка : утв. приказом Минрегионразвития РФ 11.08.2006 г. № 93.
4. Правила землепользования и застройки.