

Предложения к содержанию нормативов подготовки документов развития территорий (НДРТ) – региональных НДРТ (субъектов РФ) и местных НДРТ

В региональных нормативах должно, кроме основного перечисления нормативов, содержаться «делегирование» полномочий по установлению конкретных нормативов на уровень местных (муниципальных образований) органов управления. Объём «делегирования» установления нормативов подготовки документов развития территорий зависит от региональных и местных конкретных условий.

Региональные и местные **нормативы подготовки документов развития территорий** должны вместе и в целом содержать в указанной далее последовательности следующие основные положения (**три раздела**):

Раздел 1. Нормативы развития территории, используемые для подготовки схем, расчетов и сценариев планирования развития территорий* (региона, агломерации, регионального муниципального образования, в т.ч. крупного поселения) – схемы и расчеты стратегического планирования, оперативного проектирования и исполнения* (далее – Нормативы). Соответствующая часть Нормативов должна содержать:

А) нормативные показатели исходных параметров развития территории – обеспечения устойчивого развития и благоприятных условий жизнедеятельности человека, обязательные для стратегического планирования, следующих видов:

А1 - норматив сложившегося и планируемого (возможного) баланса следующих территорий:

А1-1. Территории землеустройства* – земли, предназначенные для **сохранения и поддержания экологического пространства**, связанного с соответствующей территорией (территории, **не** подлежащие застройке, с ограничениями техногенных и антропогенных нагрузок, ограничениями индустриального использования и пространственного развития) – **по отдельности** каждая из следующих территорий:

- сельскохозяйственные (**сельхозугодий**) и **лесохозяйственные** (лесного фонда) территории (**СХЛ**);
- территории естественных **водных** объектов (водного фонда) (**ВОД**);
- **особо охраняемые природные** территории (**ОХП**).

А1-2. Территории градоустройства*, предназначенные для **развития**, подлежащие застройке, антропогенному и техногенному использованию, в т.ч. интенсивному, индустриальной эксплуатации. – **в сумме** площадь территорий с функциями, указанными в пункте **Б1** (см. далее).

A2 - норматив **обеспеченности жилищем** населения территории и базовых качественных параметров жилища (включая соотношение коммерческого арендного и собственного жилья, а также арендного социального);

A3 - норматив **обеспеченности местами приложения труда**, в том числе применительно к их удалённости от места жительства работников;

A4 - нормативы **обеспеченности инфраструктурными услугами**:

A4-1 - норматив **обеспеченности дорожно-транспортной инфраструктурой и транспортным обслуживанием** - плотность и пропускная способность транспортной сети (местных и внешних транспортных связей, в т.ч. внеуличной для поселений);

A4-2 - норматив обеспеченности **инженерными сетями** (электроснабжение, сети связи, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, теплоснабжение), включая базовые качественные параметры инженерных сетей и головных объектов инженерной инфраструктуры;

A5 - норматив **обеспеченности объектами просвещения**, получения образования различных уровней и объектами физической культуры;

A6 - норматив обеспеченности объектами **здравоохранения и социальной помощи**;

A7 - норматив обеспеченности объектами **организации досуга и зрелищ**;

A8 - норматив обеспеченности **объектами розничной торговли**.

Б) нормативы определения **назначения территорий и границ территориальных зон***, обязательные для стратегического планирования:

Б1 - региональные, местные особенности наименований и состава устанавливаемых территориальных зон на основе следующего базового деления:

- **селитебные** территориальные зоны (с жилыми домами) (**ДЖС**);
- территориальные зоны **общественно-деловых центров и комплексов** (**ОБД**);
- территориальные зоны **транспортно-инженерной инфраструктуры** (**ТРИ**);
- **рекреационные** территориальные зоны (**РЕК**);
- **индустриально-производственные** территориальные зоны (в том числе агроиндустрии) (**ИПР**);
- **специальные** территориальные зоны (**СПЦ**).

Б2 - перечень местных (наличествующих) видов зон с **особыми условиями использования**, в том числе территории сохранения и функционирования объектов

культурного наследия (ОКН) в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, **а также территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций** природного и техногенного характера, нормативные требования к установлению (принципы установления) их территорий и границ в соответствующем регионе;

В) принципы установления **параметров планируемого развития** территориальных зон, или условия сохранения существующих параметров территориальных зон, обязательные для стратегического планирования и оперативного проектирования и исполнения, с учётом нормативов, указанных в пункте **А** настоящего раздела.

Г) нормативы планирования, формирования, обязательные для оперативного проектирования и исполнения – **каркаса** объектов и коммуникаций **транспортной, инженерной инфраструктуры**, включая следующие объекты **федерального, регионального и местного значения** на территории соответствующего региона и (или) поселения с учётом нормативов, указанных в пунктах **А3-А4** настоящего раздела:

- инженерно-технологические сооружения объектов транспорта и магистральных инженерных сетей;
- объекты и предприятия электро и теплоэнергетики, газоснабжения и газового хозяйства, водоснабжения и водоотведения;
- предприятия, полигоны утилизации и захоронения отходов;
- транспортно-пересадочные узлы – комплексы обслуживания пассажиров и транспортных средств;
- пассажирские терминалы, вокзалы, причалы, станции;
- грузовые терминалы, порты, станции, логистические центры.

Д) нормативы размещения (кроме указанных в пункте **Г** настоящего раздела), обязательные для оперативного проектирования и исполнения – **общественно значимых** объектов **федерального, регионального и местного значения**, размещение которых должно осуществляться в обязательном порядке в соответствии с Нормативами и наличие которых должно гарантироваться, контролироваться государством, а выделение территориальных зон (земельных участков) для их размещения должно осуществляться с учётом нормативов, указанных в пунктах **А2-А8** настоящего раздела, по следующему перечню:

- детско-юношеские образовательно-просветительные учреждения и объекты;
- объекты среднего профессионального образования;
- объекты высшего образования и университетские комплексы (культурно-образовательно-научные центры);
- станции скорой помощи;
- многопрофильные больничные комплексы;
- социально-реабилитационные (в т.ч. медицинские) учреждения;
- крематории;

- кладбища;
- пункты, предприятия сбора и первичной сортировки рециклинговых отходов потребления;
- объекты пожарных и спасательных служб;
- пенитенциарные учреждения;
- объекты органов государственной власти, управления, судебных, прокурорских, следственных и надзорных органов;
- инопредставительские, дипломатические объекты;
- рекреационные ландшафтные территории, городские леса, сады и парки (общего пользования), скверы, пешеходные набережные, бульвары, площади, мемориальные комплексы, рекреационные площади, ярмарочные площади;
- гаражи, паркинги.

Раздел 2. Нормативы градостроительной регламентации*, градостроительного зонирования*, подготовки Правил планировки, землепользования и застройки (поселения, внутригородского района) (далее – Нормативы), в том числе для внесения в них изменений. Соответствующая часть Нормативов должна содержать:

2 а) нормативные термины наименований зон градостроительной регламентации* в соответствующем регионе (поселении) - **классификатор**;

2 б) нормативные термины наименований разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства - **классификатор**;

2 в) нормативные термины наименований (состава) градостроительных регламентов* в соответствующем регионе (поселении);

2 г) нормативы межевания, установления, расчёта границ участков зон градостроительной регламентации, площади таких зон;

2 д) нормативы установления, расчёта градостроительных регламентов – нормативы расчёта минимальных и максимальных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, разрешённых видов использования, условно разрешённых и вспомогательных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства для установления различных конкретных зон градостроительной регламентации (в границах каждого вида территориальных зон, установленных документами планирования развития территорий).

Раздел 3. Нормативы разработки проектов планировки территории (документации по планировке территории, разрабатываемой с целью размещения объектов капитального строительства, формирования, определения границ, площади и других параметров земельных участков объектов капитального строительства, установления красных линий, градоустроительных сервитутов застройки и территории (в том числе, при необходимости, для сложившейся застройки) (далее – Нормативы).

Соответствующая часть Нормативов должна содержать:

3 а) нормативы формирования элементов **планировочной структуры** (функционально- планировочных образований) различных видов использования территории в различных территориальных зонах и в различных зонах градоустроительной регламентации, установленных схемами и расчетами планирования развития территории поселения и Правилами планировки землепользования и застройки (ППЗЗ) – нормативы **количественных и планировочных показателей и перечней объектов**, которые должны в обязательном порядке присутствовать в составе функционально-планировочных образований различных видов, в том числе:

- показатель процента озеленения,
- показатель плотности застройки,
- показатель плотности распределительной и подъездной улично-дорожной сети,
- показатель обеспеченности местами паркирования транспорта,
- показатель обеспеченности площадками для погрузочно-разгрузочных работ и разворотными площадками,
- показатель обеспеченности объектами распределительной и аккумулирующей инженерной инфраструктуры,
- показатель обеспеченности общественными пространствами,
- показатели обеспеченности внешними транспортными (включая их мощность, пропускную способность) и пешеходными связями;

для следующих элементов планировочной структуры (функционально- планировочных образований):

- планировочного **района** (в т.ч. микрорайона) – жилого и промышленного,
- **квартала**, включая нормативы предельных размеров квартала в составе жилого планировочного района и промышленного планировочного района,
- общественно-делового **центра** жилого планировочного района и промышленного планировочного района,
- **комплекса**, как объекта застройки территории, включая допустимый нормативный пропорциональный состав функций комплекса;
- **участков** отдельных объектов или группы участков одинакового назначения, включая учёт установленных ППЗЗ минимальных - максимальных размеров участков.

3 б) нормативы размещения в составе **селитебных** функционально- планировочных образований – объектов, строительство и наличие которых в **жилой** застройке должно предусматриваться проектами планировки и стимулироваться механизмами, действующими в области градоустройства и развития территории соответствующего

региона (поселения) – нормативы размещения объектов **социального назначения, социальной значимости** (включая нормативы предельных минимальных и максимальных показателей по объёмам, ёмкости и по транспортно-пешеходной доступности объектов) следующих видов:

- социального жилья состава и вида, установленного региональным законодательством;
- объектов обслуживания для жителей следующих видов:
 - административного,
 - финансового,
 - торгово- бытового,
 - физкультурно- оздоровительного,
 - культурно- познавательного,
 - социального,
 - инженерного обслуживания жилья;
- объектов дошкольного воспитания;
- школьных и внешкольных учреждений и объектов;
- объектов дополнительного образования для взрослых;
- медицинских объектов амбулаторного типа, в т.ч. ветеринарных для домашних животных;
- мест парковки и хранения личных транспортных средств жителей;
- объектов подразделений полиции, служб общественной безопасности;
- церковных, религиозных объектов;
- объектов ландшафтной архитектуры и благоустройства территории;
- общественных туалетов.

Специальные разделы НДРП, или отдельные специальные инструкции (правила) градостроительного проектирования должны содержать следующие нормативы:

- проектирования технических, технологических параметров улиц, дорог, транспортных сооружений, инженерных сетей;
- проектирования объектов ландшафтной архитектуры, благоустройства территорий, элементов благоустройства городской среды и озеленения;
- проектирования общественных пространств зданий, сооружений, комплексов;
- проектирования с целью реорганизации застроенных территорий – исторических, смешанной сложившейся застройки и других реорганизуемых территорий;
- проектирования на природных и озеленённых территориях;
- проектирования в зонах, обеспечивающих безопасность сохранности и использования объектов культурного наследия, на территориях ансамблей объектов культурного наследия, достопримечательных мест;
- проектирования в зонах, в которых не обеспечивается безопасность проживания и (или) нахождения людей, в зонах технических и специальных объектов, способствующих их собственной безопасной деятельности и эксплуатации, в зонах, способствующих

безопасности существования и сохранности природных ресурсов и ресурсообеспечивающих объектов – (санитарно-защитных, в водоохраных зонах) и на других, не учтённых разделами Нормативов территориях с особыми условиями использования.

Специальный раздел НДРП с перечнем ссылок на положения технических регламентов о безопасности (Федеральных законов), относящихся к развитию территории.

Звездочкой (*) помечены термины, не употребляемые в Градостроительном кодексе РФ и ином законодательстве РФ (**схемы, расчеты и сценарии планирования развития территорий, стратегическое планирование, оперативное проектирование и исполнение, территории землеустройства, территории градостроительства, территориальные зоны** (применительно с схемам и расчетам планирования развития территорий), **градостроительная регламентация, градостроительное зонирование** (зоны градостроительной регламентации, градостроительные регламенты, Правила **планировки**, землепользования и застройки - ППЗЗ), которыми предлагается заменить термины *«территориальное планирование, схемы территориального планирования, генеральные планы, функциональные зоны, территориальные зоны (применительно к градостроительному зонированию), ПЗЗ»*.

Автор – архитектор Борознов Александр Алексеевич
a.boroznov@gmail.com
(+7) 985 969 9261