

Базовые принципы разделения земель на категории и классифицирования «Видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства»

Целесообразно разделить все земли (территории использования) на две категории: **Первая категория земель** – территории **землеустройства**, **Вторая категория земель** – территории **градоустройства** (термин, не употребляемый сейчас в действующем законодательстве РФ).

Территории землеустройства (первая категория земель) – это земли, предназначенные для **сохранения и поддержания экологического пространства**, связанного с соответствующей территорией, или в терминах градостроительства (градоустройства) – земли-территории, **не** подлежащие застройке, с ограничениями техногенных и антропогенных нагрузок, ограничениями индустриального использования и пространственного развития. К ним необходимо отнести следующие территории-зоны, которые должны устанавливаться при разработке документов пространственного планирования и планирования развития территорий (территориального планирования по Градкодексу РФ):

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

Для использования этих территорий применяется **землеустроительная регламентация и землеустроительное проектирование**, и не требуется градоустроительной регламентации (градостроительного зонирования с установлением градостроительных регламентов по Градкодексу РФ). Использование перечисленных земель первой категории определяется и устанавливается с применением и исполнением положений действующего в соответствующих сферах законодательства (о сельхозугодьях, лесного кодекса, водного кодекса, природоохранного законодательства и законодательства о землеустройстве). Градоустроительная регламентация этих земель не осуществляется. (В терминологии частей 4 и 6 статьи 36 Градкодекса – это те земли, «*земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется или градостроительный регламент не устанавливается*»).

Территории градоустройства (вторая категория земель) – это земли, предназначенные для **пространственного и территориального развития**, подлежащие застройке, интенсивному антропогенному и техногенному использованию, индустриальной эксплуатации. Это следующие территориальные зоны (в Градкодексе РФ подобные зоны имеют обозначение «функциональные зоны»), которые должны устанавливаться (так же,

как и земли первой категории) при разработке **Схем и расчетов планирования развития территорий** (территориального планирования по Градкодексу РФ):

- **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);

а также, в качестве зон с особыми условиями использования – территории сохранения и функционирования объектов **культурного наследия (ОКН)** в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

*«Селитебные территориальные зоны с жилыми домами» кроме жилых домов, естественно включают объекты общественно-деловой и другой инфраструктуры, необходимые жителям этих домов.

Земли этой второй категории, как правило (за исключением некоторых индустриально-производственных территорий, специальных, и территорий объектов культурного наследия) должны располагаться на территории поселений - населённых пунктов с перспективами развития, (в отличие от земель первой категории, которые могут располагаться на любых территориях).

Категория «резервные земли» может остаться для земель, проблематичных для использования (горные скалы, ледники, пустынные пески, топкие болота и т.п.).

При **планировании развития территорий** территориальные зоны могут иметь более обобщенные (объединенные) наименования и условные границы в целях **стратегического планирования**, или исходя из **политики пространственного развития** (жирным шрифтом – термины, не употребляемые в настоящее время в Градкодексе РФ). В **Схемах, расчетах и сценариях планирования развития территорий** (подобие документов территориального планирования по Градкодексу РФ) перечисленные выше территориальные зоны, а также территории поселений- населенных пунктов, указываются с **планируемыми границами**, не закрепляемыми в земельном кадастре в целях сохранения возможности **оперативного или ситуативного** (по обстоятельствам) **проектирования развития территорий**.

В целях реализации **Схем, расчетов и сценариев планирования развития территорий** требуется, выполняемое на основе оперативного проектирования (в составе **Схем, расчетов и сценариев планирования развития территорий**), и выделяемое в следующий этап планирования развития территорий, последовательное, постепенное, выборочное, поэтапно уточняемое и конкретизируемое градоустроительное зонирование с градоустроительной регламентацией – подобие объединенных некоторых элементов действий, называемых в действующем Градкодексе РФ территориальным планированием и территориальным зонированием, с элементами действий по разработке проектов

планировки, с обязательным межеванием территорий (земельных участков) по границам зон регламентирования с занесением в кадастр. Градоустроительное зонирование включает разработку Правил планировки, землепользования и застройки (ППЗЗ) в виде общего для административной единицы текстового документа, в том числе с общим перечнем «видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» (застройки участков и эксплуатации объектов), которые применяются, устанавливаются в конкретных зонах **градоустроительной регламентации**.

В целях наличия базовой основы для установления **зон градоустроительной регламентации** и видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства – предлагается сформировать **15 групп (категорий) видов разрешённого использования**, которые при назначении конкретной зоны градоустроительной регламентации (при наличии обоснований) могут **быть подвергнуты обоснованному совмещению либо уточняющему дроблению**:

Жилые дома и жилые комплексы - ж

Объекты просвещения, образования, воспитания и физкультуры - 1

Церковные, религиозные объекты – (1)ц

Объекты здравоохранения и социальной помощи - 2

Транспортные и транспортно-инженерные объекты* - 3

Объекты ландшафтной архитектуры - 4

Объекты благоустройства городской среды и временные некапитальные объекты - (4)г

Объекты промышленно-технологические и прикладного назначения * - 5

Объекты по защите граждан, национальной безопасности, изучению и защите окружающей среды - 6

Административные, офисно-рабочие объекты - 7

Объекты потребительской торговли и бытовых услуг - 8

Объекты временного проживания, отдыха и туризма - (8)в

Досуговые, развлекательные, зрелищные и клубные объекты - 9

Многофункциональные объекты-комплексы (нежилого основного назначения) - мфк

Уникальные внекатегорийные объекты и комплексы - у

Указанные цифровые и буквенные индексы, а также некоторые другие буквенные индексы применяются при идентификации зон градоустроительной регламентации.

звёздочка* указывает на необходимость учёта наличия у данной группы объектов дополнительного разделения, которое осуществляется по классам вредности и размерам зоны небезопасности для окружения (санитарно-защитной зоны) этих объектов.

С дроблением групп видов разрешённого использования на более конкретизированные виды использования (типы объектов) – можно сформировать «**Общий перечень**» из **124** пунктов - видов разрешённого использования (см. отдельный файл).

Для формирования конкретных **зон градостроительной регламентации** и их наименований возможно и целесообразно использовать составные наименования групп (категорий) видов разрешённого использования, в том числе некоторых, образованных при дроблении групп, с учётом логичных сочетаний для каждой территориальной зоны (подобие функциональных зон по Градкодексу РФ), назначенной при разработке **Схем и расчетов планирования развития территорий в части стратегического планирования**, или при формировании политики пространственного развития. Применительно к **территориальным зонам** целесообразно сформировать перечень из 26 типов **УКРУПНЕННЫХ зон градостроительной регламентации:**

- **5 типов зон градостроительной регламентации в селитебных территориальных зонах (с жилыми домами):**

ДЖС-ж - зона для размещения жилых комплексов и домов, в том числе с объектами обслуживания;

ДЖС -1-2 - зона размещения объектов просвещения, образования, воспитания, здравоохранения и социальной помощи;

ДЖС -3 - зона для размещения транспортных объектов;

ДЖС -4 - зона для размещения объектов ландшафтной архитектуры;

ДЖС -6-7-8-9 - зона для размещения объектов потребительской торговли, бытовых услуг, проведения общественных мероприятий и размещения административных объектов;

- **8 типов зон градостроительной регламентации в территориальных зонах общественно-деловых центров и комплексов:**

ОБД-1 - зона для размещения объектов просвещения, образования, воспитания и физкультуры;

ОБД-1ц - зона для размещения церковных, религиозных объектов;

ОБД-2 - зона для размещения объектов здравоохранения и социальной помощи;

ОБД-3 - зона для размещения транспортных объектов;

ОБД-4 - зона для размещения объектов ландшафтной архитектуры;

ОБД-5-6-7 - зона для размещения офисно-рабочих, административных объектов и объектов связи;

ОБД-4-8-9 - зона для размещения объектов потребительской торговли, зрелищных, досуговых, для проведения массовых мероприятий, объектов временного проживания, многофункциональных объектов-комплексов;

ОБД-ж - зона для размещения жилых домов в общественно-деловых центрах и комплексах (уже существующих отдельных домов и малых групп жилых домов)

- **3 типа зон градостроительной регламентации в территориальных зонах транспортно-инженерной инфраструктуры:**

ТРН-пас - зона для размещения объектов для пассажиров транспорта;

ТРН-3 – зона для размещения транспортных и транспортно-инженерных объектов;

ТРН-4 - зона для размещения объектов ландшафтной архитектуры (в том числе в границах территорий общего пользования улично-дорожной сети, а также в зонах небезопасности для окружения (санитарно-защитных зонах) транспортных объектов);

- **2** типа зон градостроительной регламентации в рекреационных территориальных зонах (в том числе в составе природных территорий):

РЕК-2-8 - зона для размещения объектов здравоохранения, отдыха и туризма, периодического проживания;

РЕК-4 - зона для размещения объектов ландшафтной архитектуры;

- **2** типа зон градостроительной регламентации в индустриально-производственных территориальных зонах, включая зону возникновения опасности для окружения (санитарно-защитную зону) объектов, размещаемых в этой зоне:

ИПР-5 - зона для размещения объектов промышленно-технологических (включая агроиндустрию) и прикладного назначения;

ИПР-сзз - зона для размещения офисно-рабочих объектов, потребительской торговли, объектов транспорта и ландшафтной архитектуры в зонах небезопасности для окружения (санитарно-защитных зонах) предприятий;

- **6** типов зон градостроительной регламентации в специальных территориальных зонах:

СПЦ-у - зона для размещения уникальных внекатегорийных объектов и комплексов;

СПЦ-2 - зона для размещения объектов здравоохранения и социальной помощи;

СПЦ-5-8 - зона для размещения дачно-садовых поселков;

СПЦ-5-6 - зона для размещения промышленно-технологических объектов, изучения и защиты окружающей среды;

СПЦ-6 - зона для размещения объектов по защите граждан, национальной безопасности.

Цифры в индексе – номера групп видов разрешённого использования, из которых взяты наименования типов зон

Эти 26 типов зон градостроительной регламентации могут использоваться в качестве основы для установления ставок земельного налога и кадастровой стоимости земли соответствующего регламентированного использования для второй категории земель (см. выше).

С использованием всех 124-х видов разрешённого использования из **«Общего перечня»** (см. отд. файл) на основе приведенного выше перечня 26-ти типов укрупненных зон градостроительной регламентации сформирован **«Классификатор»**, состоящий из 102 типов **конкретизированных зон градостроительной регламентации** (см. отд. файл). «Классификатор» представляет, на взгляд автора, все **целесообразные сочетания** видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, **включая их разделение на основные виды разрешённого использования, условно разрешённые и вспомогательные виды разрешённого использования.** «Классификатор» сформирован также в форме таблицы (см. отд. файл «exel»).

«Классификатор» является образцовым и при применении для конкретных местностей **может изменяться и приспособляться под местные условия при наличии соответствующих обоснований.**

Автор – Александр Борознов a.boroznov@gmail.com