

## **Схемы планировочной организации земельного участка.**

1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка.

1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта.

1.3. Работы по подготовке полосы отвода линейного сооружения.

1.1. Работы по подготовке генерального плана земельного участка.

Законодательством РФ предусмотрены следующие виды документации по планировке территории:

- проекты планировки территории;
- проекты межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков.

*Проект планировки территории.*

Понятие градостроительного плана земельного участка введено

Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ. Градостроительный кодекс РФ от 07.05.1998 N 73-ФЗ не предусматривал составления такого документа. Согласование с органами власти или местного самоуправления проводилось уже после выполнения проектной документации. Разработка проектной документации осуществлялась на основании архитектурно-планировочных решений (проекта застройки), которые выдавались в соответствии с Федеральным законом от 17 ноября 1995 года N 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации»

В настоящее время из состава градостроительной документации «проект застройки» исключен. Рассмотрим вопрос о том, почему проект застройки исключен из состава документации по планировке территории.

Указанными выше документами предусматривалось, что:

- проект застройки может разрабатываться в границах земельного участка;
- проект застройки может разрабатываться по инициативе застройщика;
- проекты застройки, заказчиками которых являются физические

и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

Такая схема противоречит принципам земельного права, признающего объектом земельных отношений земельный участок с установленным правовым режимом, подготовленный (в том числе посредством планировки территории) и сформированный из состава государственных и муниципальных земель. Именно этот принцип получил развитие в новом Градостроительном кодексе Российской Федерации, которым установлено, что:

- документация по планировке территории подготавливается до того, как застройщикам будут переданы права на сформированные на основе этой документации земельные участки;

- застройщиками являются лица, обладающие четко определенными правами на принадлежащие им земельные участки, в том числе в части, определяющей виды и пределы возможного на этих участках строительства, что устанавливается градостроительными планами земельных участков, представляющими собой результат действий по планировке территории;

- лица, получив права на земельные участки и став застройщиками, не нуждаются в выполнении дополнительных действий по планировке территории (например, путем дополнительной подготовки проекта застройки), а приступают к подготовке проектной документации в соответствии с градостроительными планами земельных участков.

*Градостроительный план земельного участка.*

Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст. 44) предусмотрен новый документ по планировке территории: градостроительный план земельного участка.

В Градостроительном кодексе не указано, кому и на каком основании выдается Градостроительный план. Порядок выдачи определяется органами власти. Поэтому, как правило, градостроительный план земельного участка выдается только лицу, заинтересованному в строительстве или реконструкции объекта (застройщику), которое должно подготовить все основные документы.

Документ фактически является согласованием основных проектных решений, которое дает возможность проводить дальнейшие действия по реализации инвестиционного проекта.

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 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.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа. При подготовке градостроительного плана земельного участка границы и размер данного земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Градостроительный план земельного участка является одним из основных документов, который застройщик или заказчик (физические и юридические лица) обязаны предоставить проектным организациям для подготовки проектной документации на основании договора с застройщиком или заказчиком.

В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;
- применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

Решения органа исполнительной власти о согласовании земельного участка под строительство объекта должно приниматься на основании заключения государственной экспертизы обоснований заказчиком места размещения объекта. В обоснованиях необходимо выполнить альтернативные проработки, расчеты для всех предложенных земельных участков, в том числе принципиальные объемно-планировочные решения, расчеты по определению эффективности инвестиций, социальных, экологических и других последствий осуществления строительства эксплуатации объекта, а также по определению убытков землевладельцев, землепользователей, арендаторов, потерь сельскохозяйственного производства, связанных с изъятиями земельного участка и др.

В состав обоснований должны включаться картографические и другие материалы, в т.ч. схема ситуационного плана с размещением объекта строительства и указанием мест присоединения его к инженерным сетям и коммуникациям, схема генерального плана объекта, обосновывающие размеры земельного участка. Градостроительный план земельного участка оформляется уполномоченным органом исполнительной власти по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка» (приложение 3), а также на основании Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка, утвержденной приказом Минрегиона России от 11 августа 2006 года № 93.

Отнесение установления формы градостроительного плана земельного участка к компетенции Правительства Российской Федерации подчеркивает важность и значимость этого документа в градостроительных и земельных отношениях, а также необходимость унифицированного его применения на всей территории России.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются не для всех земельных участков, а только для тех земельных участков, которые застроены

или предназначены для строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Из изложенного выше можно сделать выводы о том, что градостроительный план земельного участка - документ, который подготавливается:

- в составе документации по планировке территории и является неотъемлемой частью такой документации (проекта межевания) - в случаях впервые осуществлённого выделения земельного участка из состава государственных или муниципальных земель;

- в виде отдельного документа - применительно к ранее сформированному земельному участку,

Утвержденный в установленном порядке градостроительный план земельного участка является основанием:

- для проведения землеустроительных работ по выносу на местность границ земельного участка (с последующим производством его государственного кадастрового учета);

- подготовки проектной документации;

- получения разрешения на строительство;

- получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Принципиальная важность градостроительного плана земельного участка определяется тем, что он устанавливает чёткий порядок во взаимоотношениях органов исполнительной власти, местного самоуправления и частных лиц (физических и юридических).

В обязанности органов исполнительной власти и местного самоуправления входит выполнение всех необходимых действий по системной организации территории, завершением которых должно стать предъявление частному лицу градостроительного плана земельного участка.

В обязанности частного лица, которое, получив от публичной власти такой документ и зная пределы свободы для своей деятельности, осуществить эту деятельность в соответствии с данными пределами - требованиями градостроительного плана земельного участка и требованиями безопасности объектам капитального строительства.

В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, в состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления обращения (заявления) физического или юридического лица должен осуществить подготовку, утверждение и выдачу градостроительного плана земельного участка. Соблюдение этого срока возможно в том случае, если документация по планировке территории разработана и утверждена решением органа местного самоуправления поселения или органа местного самоуправления городского округа, также разработаны и утверждены в установленном порядке правила землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, то границы и размер земельного участка должны определяться с учетом требований Градостроительного кодекса и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

Только при таком сочетании указанных условий может быть выполнено требование части 17 статьи 44 относительно того, что при подготовке градостроительного плана земельного участка не требуется проведение процедур, определенных частями 1-16 статьи 46 Градостроительного кодекса.

Во всех случаях, когда дело имеется с неразделенной на земельные участки территорией - независимо от того, является ли такая территория застроенной, или не застроенной, но подлежащей застройке - надлежит подготавливать проекты планировки с проектами межевания в их составе, или только проекты межевания. В таких случаях градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы не подготавливаются, а разрабатываются только в составе документации по планировке территории.

### *Межевание.*

Применительно к проектам межевания в Градостроительном кодексе Российской Федерации устанавливаются следующие положения:

- проекты межевания всегда подготавливаются в границах элементов планировочной структуры (кварталов, микро-районов), т.е. в границах красных линий, установленных проектами планировки;
- посредством проектов межевания всегда устанавливаются границы земельных участков, расположенных в пределах элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) как застроенных, так и подлежащих застройке территорий;
- проекты межевания всегда содержат в своем составе градостроительные планы земельных участков;
- проекты межевания могут подготавливаться в составе проектов планировки территории или в виде отдельного документа - в случае, когда проекты межевания подготавливаются применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), имеющим красные линии, ранее утвержденные в составе проектов планировки.

При подготовке проектов межевания застроенных территорий необходимо выполнять два особо важных и обязательных требования, регламентирующих размеры земельных участков, которые должны устанавливаться с учетом:

- фактического землепользования;
- градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

В Градостроительном кодексе новая роль отводится карте (плану) объекта землеустройства, которая составляется при образовании новых и упорядочении существующих объектов недвижимости.

Карта (план) объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного земельного кадастра, имеющегося картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных при съемке объекта землеустройства на местности или при его межевании.

Карта (план) объекта землеустройства используется при нанесении его границ на соответствующую дежурную кадастровую карту (план).

В составе проектов межевания могут разрабатываться градостроительные планы земельных участков, порядок их подготовки также установлен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### *Правовое зонирование.*

К числу основных механизмов правового градорегулирования в первую очередь относится правовое зонирование, являющееся постоянно действующим инструментом реализации планов развития территории посредством введения градостроительных регламентов, требования экологического и охранного законодательства, контроля за применением этих регламентов в процессе землепользования и строительства, а также нормы о сервитутах публичных

и частных.

В этой связи Градостроительный кодекс Российской Федерации является основополагающим документом, определяющим механизмы правового зонирования и предоставления инвесторам земельных участков под застройку. В нем четко установлены пределы полномочий различных уровней власти по введению системы правового зонирования.

Регламенты градостроительного зонирования являются утверждаемой частью Генерального плана, проектов планировки, градостроительных планов.

Они устанавливают функциональное, строительное, ландшафтное назначение частей территории субъектов Российской Федерации, городов, поселений.

Закрепление требований градостроительного зонирования нормативными правовыми актами дает органам исполнительной власти городов и поселений юридические основания для использования предусмотренных законодательством мер экономического и административного принуждения к соблюдению указанных требований по использованию территорий и привлечению к ответственности за их нарушение, а также для использования предусмотренных законодательством мер экономического стимулирования реконструкции и реорганизации территории. Регламенты земельных участков устанавливают назначение земельных участков, размещение, назначение и требуемые характеристики расположенных и проектируемых на них объектов недвижимости, благоустройства, озеленения, их границ и линии регулирования застройки.

Регламенты земельных участков устанавливаются проектами планировки, комплектом документов по подготовке архитектурного проекта в соответствии с утвержденной документацией о градостроительном планировании, градостроительными нормативами и правилами административно-территориальных образований.

*Разрешенное использование земельных участков.*

Аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для жилищного строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определено разрешенное использование такого земельного участка, основанное на результатах инженерных изысканий, а также определены технические условия подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только

в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Механизм разрешенного использования распространяется не только на земельные участки, но и на объекты капитального строительства (объекты недвижимости).

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и процедур согласования.

#### *Задание на проектирование.*

Подготовка задания на проектирование объектов капитального строительства осуществляется заказчиком (застройщиком). Заказчик может поручить подготовку задания на проектирование проектной организации на договорной основе.

Задание на проектирование должно содержать весь комплекс основных требований заказчика, требований и условий региональных исполнительных органов власти и муниципальных служб и не должно содержать требований, противоречащих градостроительному плану земельного участка и региональным Правилам землепользования и застройки.

#### *Генеральный план и разработка проекта.*

Генеральным планом называют горизонтальную проекцию участка, на котором расположено проектируемое здание. На генеральном плане показывают контуры проектируемого объекта и соседних зданий, проезды и подходы к зданиям, озеленение участка. Кроме того, на генеральном плане показывают горизонтали и страны света.



Здания на генеральном плане должны быть расположены с соблюдением необходимых противопожарных и санитарных разрывов, нормированных строительными нормами и правилами.

Разработка проекта начинается с составления эскиза, который представляет собой графическое изображение в нескольких вариантах первоначального композиционного замысла с учетом требований, указанных в здании на проектирование. В процессе работы над эскизом намечают и варианты решения генерального плана, определяют наиболее удачное расположение здания на участке с учетом допустимой ориентации фасадов по странам света и решают вопросы связи здания с окружающим ансамблем.

Следующим этапом проектирования является работа над техническим проектом, который включает в себя следующие проектные материалы: планы этажей, разрезы и фасады, выполняемые в масштабе 1 : 100 или 1 :200, генеральный план участка в масштабе 1 : 500 или 1 :1000, пояснительную записку и смету. Последним этапом проектирования является составление рабочих чертежей. В состав рабочих чертежей входят генеральный план (М 1:500), планы этажей (М 1:100), разрезы (М 1:50 или 1:100), фасады (М 1:100), планы фундаментов (М 1:100) и их сечения (М 1:50), планы перекрытий (М 1:100) и крыши (М 1:200), развертки фундаментов и стен в М 1:100-1: 200 (для крупноблочных и крупнопанельных зданий), монтажные чертежи со спецификацией изделий заводского изготовления (М 1:100), чертежи нестандартных деталей и узлов (М 1:10 или 1:20), планы сетей отопления и вентиляции, сетей водоснабжения и канализации, электроосвещения, газификации, телефонизации и радиофикации (М 1:100), пояснительная записка и смета.

При составлении рабочих чертежей зданий применять унифицированные конструкции, а детали необходимо брать из действующих каталогов.

#### *Результаты инженерных изысканий.*

Общие требования к результатам инженерных изысканий изложены в ГрК РФ (часть 4.1 статьи 47).

Перечень видов инженерных изысканий утвержден постановлением Правительства РФ от № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и методы их выполнения устанавливаются программой инженерных изысканий для каждого вида изысканий в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических условий территории, степени изученности указанных условий.

Программа разрабатывается организацией, выполняющей по договору инженерные изыскания, на основании технического задания на проведение изыскательских работ, утвержденного заказчиком.

К разработке технического задания может быть привлечен проектировщик на договорных условиях.

К составлению технического задания и программы на инженерно-геологические изыскания в сложных природных условиях следует привлекать (при необходимости) специализированные или научно-исследовательские организации, осуществляющие подготовку прогнозов изменений инженерно-геологических условий.

При выполнении отчетной технической документации по инженерным изысканиям для строительства следует руководствоваться положениями соответствующих стандартов СПДС, а также стандартов Единой системы конструкторской документации (ЕСКД) в соответствии с указаниями ГОСТ 21.1101-2009 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации».

*Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.*

В соответствии с ГрК РФ (статья 48) технические условия подключения объектов капитального строительства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения) к сетям инженерно-технического обеспечения должны предусматривать максимальную нагрузку в возможных точках подключения и срок действия технических условий подключения объекта капитального строительства.

Условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на основании договора о подключении.

Порядок подключения объекта капитального строительства *к сетям инженерно-технического обеспечения* устанавливается Правительством Российской Федерации. Правила утверждены постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

Подключение объекта капитального строительства *к электрическим сетям и сетям газоснабжения* после заключения договора о подключении осуществляется в с Правилами, утвержденными постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (в редакции от 02.10.2009) и Правилами пользования газом и предоставления услуг по газоснабжению в РФ, утвержденными постановлением Правительства РФ от 17.05.2002 № 317.

Размер платы за подключение к электрическим, тепловым сетям, к сетям водоснабжения и водоотведения рассчитывается на основании платы на технологическое присоединение и (или) тарифа на подключение, установленного региональной службой по тарифам в соответствии с его компетенцией,

за исключением случаев, когда предусмотрено определение платы за подключение на основании соглашения сторон в соответствии с постановлением Правительства РФ от 09.06.2007 № 360 (в редакции от 16.07.2009) «Об утверждении Правил заключения и исполнения публичных договоров о подключении к системам коммунальной инфраструктуры». Плата за подключение может быть учтена в сводном сметном расчете.

*Технические условия присоединения к сетям связи.*

Технические условия присоединения к сетям связи (городской телефонной сети, сети проводного радиовещания, кабельного телевидения и др.) выдают операторы связи, оказывающие услуги связи на основании соответствующей лицензии и зарегистрированные в установленном порядке.

Государственный контроль и надзор за действием операторов связи осуществляется Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций в соответствии с постановлением Правительства РФ «Об утверждении Порядка осуществления государственного надзора за деятельностью в области связи» от 02.03.2005 № 110 (в редакции от 13.10.2008).

Деятельность операторов связи регламентируется Федеральным законом «О связи» и постановлениями Правительства РФ:

«Об утверждении Правил присоединения сетей электросвязи и их взаимодействия» от 28.03.2005 № 161 (в редакции от 13.10.2008);

«Об утверждении Правил оказания услуг связи проводного радиовещания» от 06.06.2005 № 353 (в редакции от 16.02.2008);

«Об утверждении правил присоединения и взаимодействия сетей связи для распространения программ телевизионного вещания и радиовещания» от 13.12.2006 № 760 (в редакции от 13.10.2008);

«О государственном регулировании цен на услуги присоединения и услуги по пропуску трафика, оказываемые операторами, занимающими существенное положение в сети связи общего пользования» от 19.10.2005 № 627 (в редакции от 13.10.2008).

*Схемы планировочной организации земельного участка.*

Основные требования к проектной документации объектов капитального строительства и рабочей документации всех видов объектов строительства содержатся в приказе Минрегиона РФ от 02.04.2009 г. № 108 «Об утверждении правил выполнения и оформления текстовых и графических материалов, входящих в состав проектной и рабочей документации» а также ГОСТ 21.1101-2009 «СПДС. Основные требования к проектной и рабочей документации». 2345-ПЗУ1 - Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка». Часть 1. Общие сведения.

Схема планировочной организации земельного участка в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию» должна содержать:

*в текстовой части:*

- характеристику земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
- обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами. Либо документами об использовании земельного участка (если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении его не устанавливается градостроительный регламент);
- технико-экономические показатели земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства;
- обоснование решений по инженерной подготовке территории, в том числе решений по инженерной защите территории и объектов капитального строительства от последствий опасных геологических процессов, паводковых, поверхностных и грунтовых вод;
- описание организации рельефа вертикальной планировкой;
- описание решений по благоустройству территории;
- зонирование территории земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства, обоснование функционального назначения и принципиальной схемы размещения зон, обоснование размещения зданий и сооружений (основного, вспомогательного, подсобного, складского и обслуживающего назначения) объектов капитального строительства - для объектов производственного назначения;
- обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешние и внутренние (в том числе межцеховые) грузоперевозки, - для объектов производственного назначения;
- характеристику и технические показатели транспортных коммуникаций (при наличии таких коммуникаций) - для объектов производственного назначения;
- обоснование схем транспортных коммуникаций, обеспечивающих внешний и внутренний подъезд к объекту капитального строительства, - для объектов непроизводственного назначения;

*в графической части:*

- схему планировочной организации земельного участка с отображением:
- мест размещения существующих и проектируемых объектов капитального строительства с указанием существующих и проектируемых подъездов и подходов к ним;
- границ зон действия публичных сервитутов (при их наличии);
- зданий и сооружений объекта капитального строительства, подлежащих сносу (при их наличии);

- решений по планировке, благоустройству, озеленению и освещению территории;
- этапов строительства объекта капитального строительства;
- схемы движения транспортных средств на строительной площадке;
- план земляных масс;
- сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к существующим сетям инженерно-технического обеспечения;
- ситуационный план размещения объекта капитального строительства в границах земельного участка, предоставленного для размещения этого объекта, с указанием границ населенных пунктов, непосредственно примыкающих к границам указанного земельного участка;
- границ зон с особыми условиями их использования, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также с отображением проектируемых транспортных и инженерных коммуникаций с обозначением мест их присоединения к существующим транспортным и инженерным коммуникациям для объектов производственного назначения.

## 1.2. Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта.

Работы по подготовке схемы планировочной организации трассы линейного объекта разрабатываются в соответствии с частью 8 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе и разделах проектной документации и требованиях к их содержанию» и другими документами.

*Состав и содержание документации по планировке территории для строительства и реконструкции линейных объектов.*

К линейным объектам относятся:

- а) в сфере транспортной инфраструктуры - железнодорожные линии, автодороги, магистральные дороги, улицы и дороги местного значения;
- б) в сфере электроснабжения и связи - линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения;
- в) трубопроводы, в том числе магистральные и разводящие сети тепло-газо-водоснабжения, водоотведения и другие подобные сооружения.

В состав линейных объектов могут включаться сооружения, технологически связанные с линейным объектом, и расположенные в границах красных линий или зоны планируемого размещения такого объекта.

*Состав проекта планировки территории для строительства линейного объекта.*

Проект планировки территории для размещения линейного объекта состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию такого проекта.

Основная часть проекта планировки территории для размещения линейного объекта включает в себя пояснительную записку и графические материалы.

*Пояснительная записка в составе основной части проекта планировки территории содержит:*

а) сведения о наименовании, назначении и размещении линейного объекта, месторасположении его начального и конечного пунктов, параметров планируемого строительства;

б) сведения о сохраняемых, возводимых и подлежащих сносу в границах красных линий или полосы отвода линейного объекта зданий, строений и сооружений, населенных пунктов и их частей;

в) технико-экономические характеристики проектируемого линейного объекта (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, интенсивность движения, основные параметры продольного профиля и полосы отвода и др.).

*Графические материалы в составе основной части проекта планировки содержат чертежи, на которых отображаются:*

а) ситуационная схема размещения планируемого линейного объекта в границах муниципального образования (в случае размещения линейного объекта на территории муниципального образования) и (или) населенного пункта (в случае размещения линейного объекта в границах населенного пункта).

б) существующие, изменяемые, вновь образуемые красные линии (в случае размещения линейного объекта на землях населенного пункта), границы зон планируемого размещения линейного объекта в виде плана полосы отвода (в случае размещения линейного объекта на землях иных категорий), границы земельных участков, подлежащих изъятию или резервированию;

в) линии, обозначающие планируемый линейный объект;

г) линии, обозначающие в границах красных линий или полосы отвода существующие, проектируемые и строящиеся в период подготовки проекта планировки линейные объекты;

д) схемы поперечных профилей планируемых и реконструируемых автодорог, магистральных дорог, улицы и дороги местного значения, внутриквартальных проездов в границах территории общего пользования с раскладкой инженерных сетей (при их наличии).

Графические материалы могут отображаться на одной или нескольких чертежах при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений.

*Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения линейного объекта включают в себя пояснительную записку и графические материалы.*

*Пояснительная записка в составе материалов по обоснованию проекта* планировки содержит описание и обоснование положений, касающихся:

а) наименования, назначения и месторасположения начального и конечного пунктов линейного объекта, параметров планируемого строительства или реконструкции линейного объекта и обоснования выбранного варианта трассы;

б) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

в) сведений о категориях земель или земельных участков, на которых планируется строительство линейного объекта;

г) обоснование границ земельных участков временно отводимых на период строительства, участков вырубki леса для размещения линейного объекта (в случае, если это необходимо для строительства линейного объекта);

д) сведений о климатической, географической и инженерно-геологической характеристике района, на территории которого предполагается осуществлять строительство линейного объекта;

*К пояснительной записке прилагаются* исходные данные для проектирования, в том числе:

а) реквизиты нормативных правовых актов об утверждении документов территориального планирования или иные документы, на основании которых планируется строительство или реконструкция линейного объекта;

б) реквизиты документа о принятии решения по разработке проекта планировки территории;

б) задание на проектирование (техническое задание);

в) иные документы, в соответствии с которыми определялись назначение, параметры и размещение линейного объекта.

Документы должны быть приложены в виде оригиналов или копий, заверенных в установленном порядке.

*Графические материалы в составе обоснований проекта планировки* содержат чертежи, на которых отображаются:

а) ситуационная схема размещения линейного объекта в границах муниципального образования и (или) населенного пункта;

б) планировочная структура населенного пункта и красных линий и (или) полосы отвода линейного объекта (существующие, изменяемые и вновь образуемые), в границах которых планируется размещение линейного объекта (опорный план);

в) схема организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест), и схему движения транспорта на соответствующей территории (для объектов транспортной инфраструктуры);

г) границы территорий объектов культурного наследия (в случае, если линейный объект пересекает территорию таких объектов);

д) границы земельных участков, находящихся в собственности или ином праве у граждан или юридических лиц (в случае, если линейный объект пересекает территорию таких земельных участков);

е) границы зон с особыми условиями использования территорий (в случае, если требуется установление такой зоны в отношении линейного объекта и (или) линейный объект пересекает существующие или планируемые в документах территориального планирования зоны с особыми условиями использования территорий);

ж) схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

з) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

*Графические материалы в составе проекта планировки территории* представляются на топографической основе, выполненной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с учетом сведений государственного земельного кадастра. Масштабы топографической основы и чертежей определяется в зависимости от вида линейного объекта заданием на разработку проекта планировки.

Графические материалы могут отображаться на одном или нескольких чертежах, при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

*Состав проекта межевания территории для строительства линейного объекта.*

Подготовка проектов межевания территорий для строительства линейного объекта осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

Проект межевания территории состоит из пояснительной записки и графических материалов.

Пояснительная записка в составе проекта межевания содержит:

а) описание красных линий, границ полосы отвода, утвержденных в составе проекта планировки, земельных участков, пересекаемых линейным объектом;

б) обоснование и описание публичных сервитутов, которые необходимо установить для обеспечения эксплуатации линейного объекта;

в) координаты поворотных точек красных линий, границ полосы отвода, публичных сервитутов в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости.

*Графические материалы в составе проекта межевания* включают в себя чертежи, на которых отображаются:

а) красные линии, границы зон планируемого размещения линейного объекта (полоса отвода), утвержденные в составе проекта планировки территории для строительства линейного объекта;

б) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

в) границы формируемых земельных участков, планируемых



для предоставления физическим и юридическим лицам на период строительства линейного объекта;

г) границы территорий объектов культурного наследия (в случае, если линейный объект пересекает территорию таких объектов);

д) границы земельных участков, находящихся в собственности или ином праве у граждан или юридических лиц (в случае, если линейный объект пересекает территорию таких земельных участков);

е) границы зон с особыми условиями использования территорий (в случае, если требуется установление такой зоны в отношении линейного объекта и (или) линейный объект пересекает существующие или устанавливаемые в соответствии с документами территориального планирования зоны с особыми условиями использования территорий;

ж) границы зон действия публичных сервитутов, границы земельных участков, которые подлежат изъятию или резервированию.

Графические материалы в составе проекта межевания территории представляются на топографической основе, выполненной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с учетом сведения государственного земельного кадастра и в координатной системе, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости. Масштабы топографической основы и чертежей, в составе проекта межевания, определяется в зависимости от вида линейного объекта заданием на разработку проекта планировки.

Графические материалы могут отображаться на одном или нескольких чертежах при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений.

Изменения в законодательстве, касающиеся линейных объектов.

Федеральным законом РФ от 19.07.2011 года № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах...» внесены изменения в Градостроительный кодекс РФ.

В статье 27 Закона № 246-ФЗ указано:

Статью 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" дополнить частью 4 следующего содержания:

4. До 31 декабря 2012 года в отношении земельных участков, предназначенных для строительства, реконструкции линейных объектов, могут предоставляться градостроительные планы земельных участков в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации. В случае если подготовка проектной документации линейного объекта осуществлялась на основании градостроительного плана земельного участка, для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления градостроительный план земельного участка. При этом разработка и предоставление

проекта планировки территории, предусматривающего размещение линейного объекта, и проекта межевания территории не требуются, правила пункта 2 части 11 статьи 51 и пункта 2 части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части проверки соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта требованиям проекта планировки территории, требованиям проекта межевания территории не применяются, а уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления проводят проверку соответствия проектной документации линейного объекта и построенного, реконструированного, отремонтированного линейного объекта требованиям градостроительного плана земельного участка".

### 1.3. Работы по подготовке схемы планировочной организации полосы отвода линейного сооружения.

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 87 проект полосы отвода линейного сооружения должен содержать:

*в текстовой части:*

- а) характеристику трассы линейного объекта;
- б) расчет размеров земельных участков, предоставленных для размещения линейного объекта;
- в) перечни искусственных сооружений, пересечений, примыканий, включая их характеристику, перечень инженерных коммуникаций, подлежащих переустройству;
- г) описание решений по организации рельефа трассы и инженерной подготовке территории;
- д) сведения о радиусах и углах поворота, длине прямых и криволинейных участков, продольных и поперечных уклонах, преодолеваемых высотах;
- е) обоснование необходимости размещения объекта и его инфраструктуры на землях сельскохозяйственного назначения, лесного, водного фондов, землях особо охраняемых природных территорий;
- ж) сведения о путепроводах, эстакадах, пешеходных переходах и развязках - для автомобильных и железных дорог;
- з) сведения о необходимости проектирования постов дорожно-патрульной службы, пунктов весового контроля, постов учета движения, постов метеорологического наблюдения, остановок общественного транспорта и мест размещения объектов дорожного сервиса - для автомобильных дорог;

*в графической части:*

- и) топографическую карту-схему с указанием границ административно-территориальных образований, по территории которых планируется провести трассу линейного объекта;

к) план и продольный профиль трассы с инженерно-геологическим разрезом с указанием пикетов, углов поворота, обозначением существующих, проектируемых, реконструируемых, сносимых зданий и сооружений, трасс сетей инженерно-технического обеспечения, сопутствующих и пересекаемых коммуникаций, а также для магистральных нефтепроводов и нефтепродуктопроводов - с указанием мест размещения запорной арматуры (задвижек с электрическим приводом и ручных), станций электрохимической защиты, магистральной линии связи и электроснабжения для средств катодной защиты и приводов электрических задвижек, мест размещения головной и промежуточной перекачивающих станций, мест размещения потребителей;

л) план трассы с указанием участков воздушных линий связи (включая места размещения опор, марки подвешиваемых проводов) и участков кабельных линий связи (включая тип кабеля, глубины заложения кабеля, места размещения наземных и подземных линейно-кабельных сооружений);

м) план трассы с указанием мест размещения проектируемых постов дорожно-патрульной службы, пунктов весового контроля, постов учета движения, постов метеорологического наблюдения, остановок общественного транспорта и мест размещения объектов дорожного сервиса - для автомобильных дорог.