

Как читать

градостроительную документацию

На примере строительства Петром I новой столицы разберёмся в видах градостроительной документации

Глава 3 Градостроительного Кодекса РФ «Территориальное планирование»

Пётр I подписывает
Схему
территориального
планирования
Российской империи
с объектом
федерального
значения — городом
Санкт-Петербург
с царским дворцом



Территориальное планирование осуществляется на федеральном, региональном и муниципальном уровне.

Схема территориального планирования Российской империи

Схема территориального планирования Сент-Петербургской губернии
(при Петре I не было городов федерального значения)

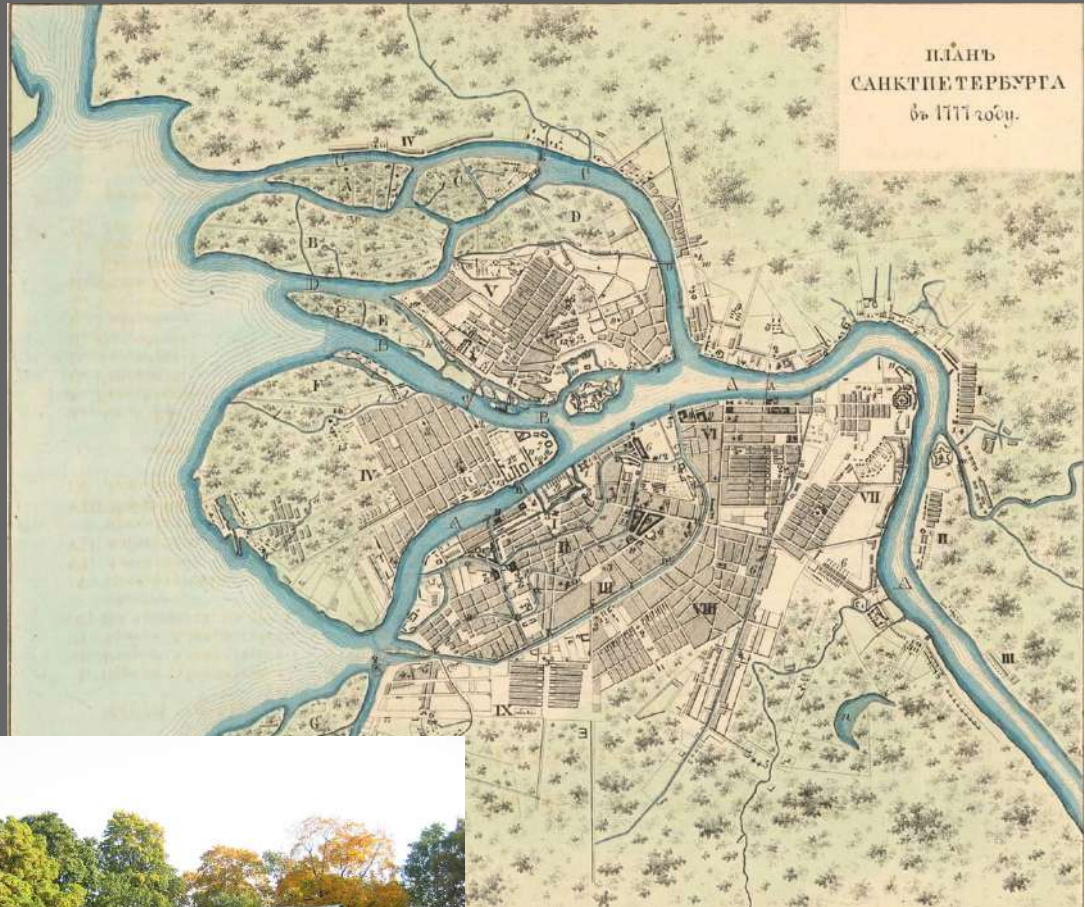
Генеральный план города Санкт-Петербург

В документах территориального планирования
указываются объекты федерального, регионального и
местного значения

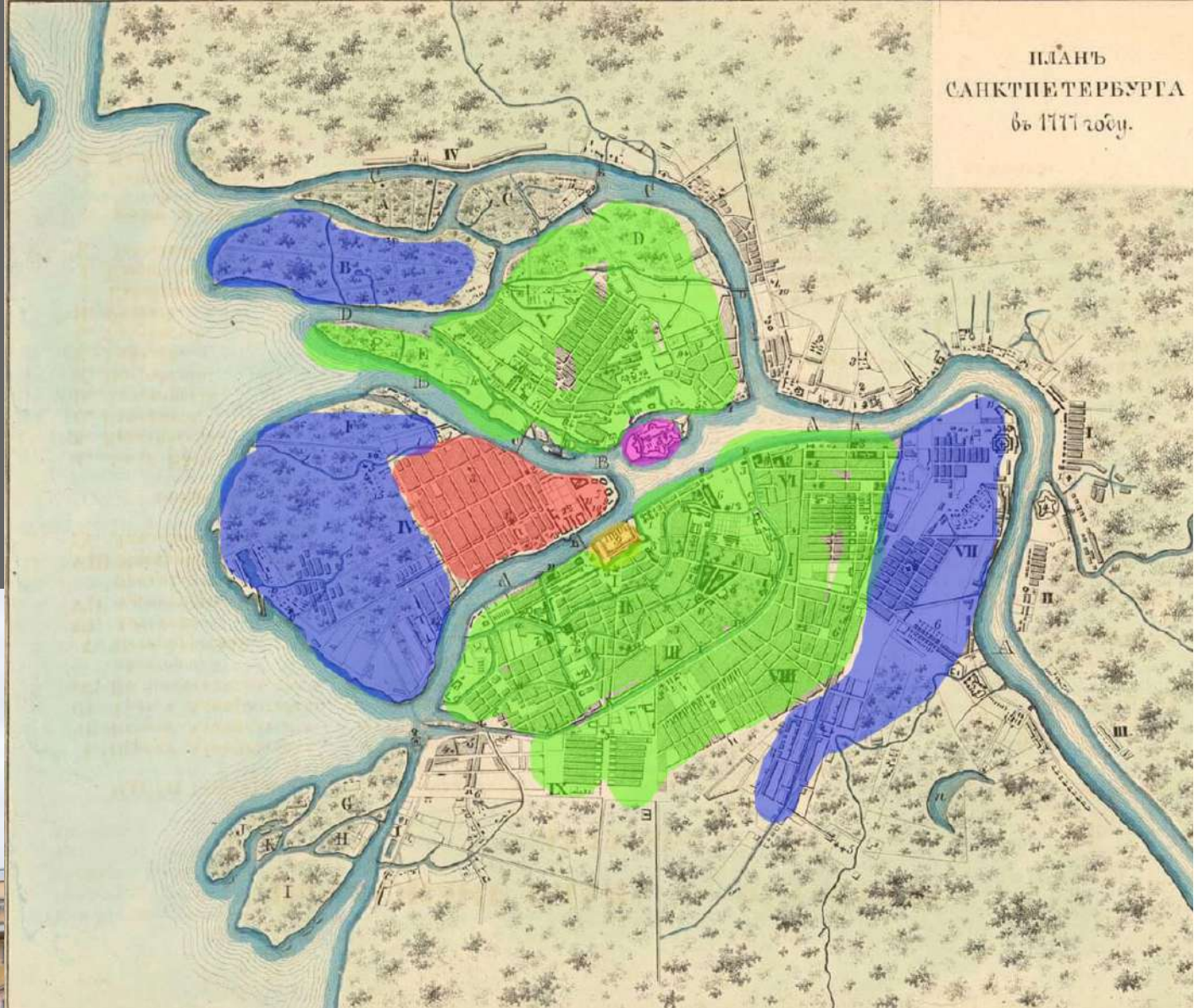
Объект федерального значения «Город Санкт-
Петербург» в Схеме территориального планирования
Российской империи

Объект регионального значения «Зимний дворец» в
Схема территориального планирования Санкт-
Петербургской губернии
(при Петре I не было городов федерального значения)

Генеральный план
города Санкт-Петербург
с объектом
регионального значения
«Зимний дворец»
и объектом
местного значения
«Домик Петра I»



Генеральный
план
содержит
функциональное
зонирование
территории
поселения



Генеральный план представляет собой документ стратегического планирования:

1. Описывает перспективы развития
2. Не применяется напрямую к земельным участкам и строениям
3. На соответствие Генеральному плану проверяются вся градостроительная документация

В Генеральном плане Санкт-Петербурга Пётр мог бы написать, что город должен быть построен по современному европейскому образцу с прямыми улицами, а крепость надобно иметь на острове.

Глава 3.1 ГрадКодекса РФ

«Нормативы градостроительного проектирования»

Нормативы градостроительного проектирования устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами федерального, регионального и местного значения.

Пётр I мог подписать:

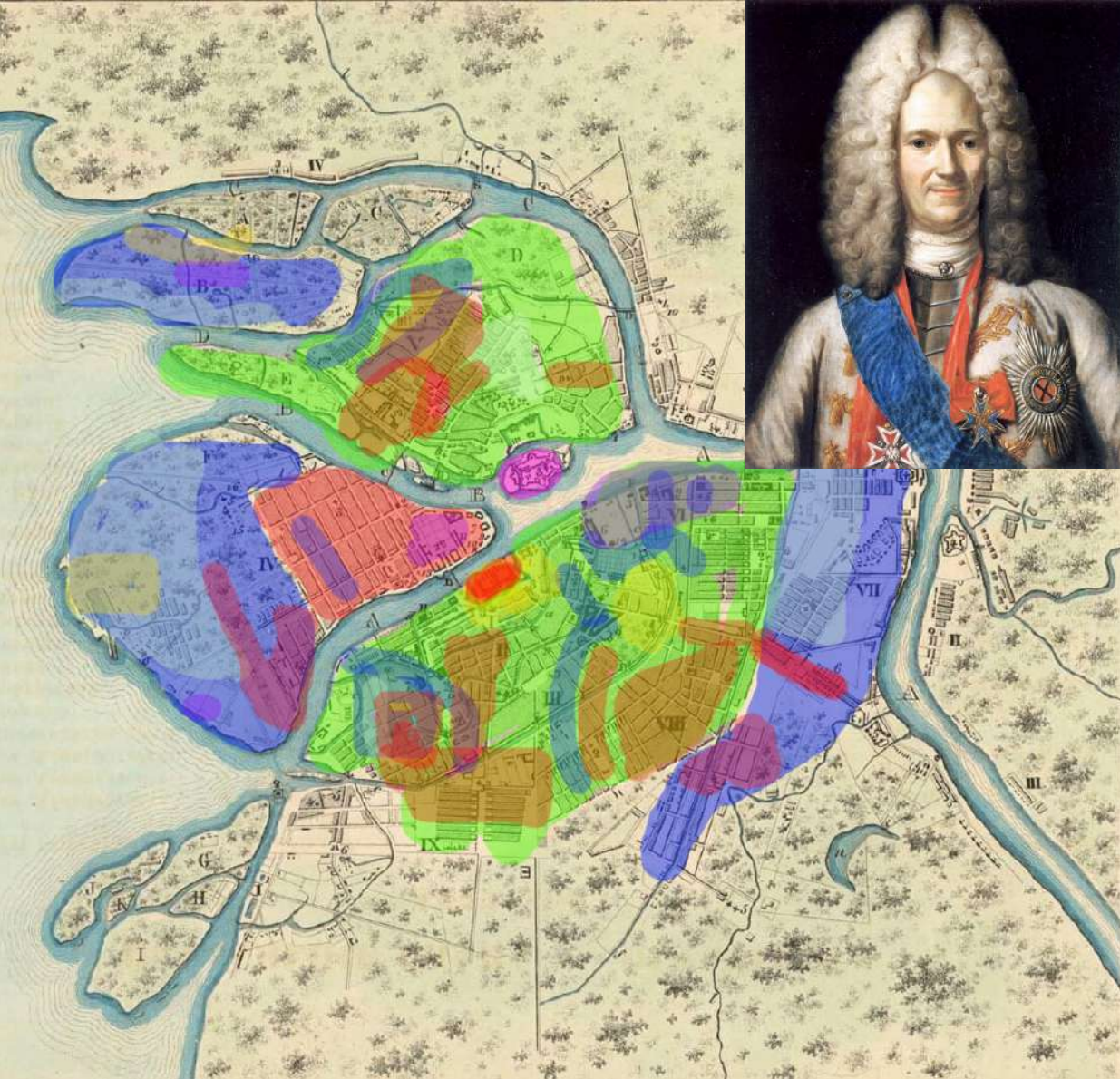
- на каждые 100 вёрст делать постоянный двор
- в каждой губернии иметь крепость, где хранить собранные налоги

Глава 4 ГрадКодекса РФ «Градостроительное зонирование»

Правила землепользования и застройки принимаются только на муниципальном уровне.

Правила делят всю территорию на территориальные зоны, каждая из которых имеет регламент:

1. Виды разрешённого использования земельных участков
2. Предельные параметры разрешенного строительства
3. Минимальные и максимальные размеры земельных участков



Правила землепользования и застройки должны соблюдаться собственниками земельных участков.

В ПЗЗ отображается иная информация, например территории ОКН (на ней регламенты не действуют)

Виды разрешённого использования:

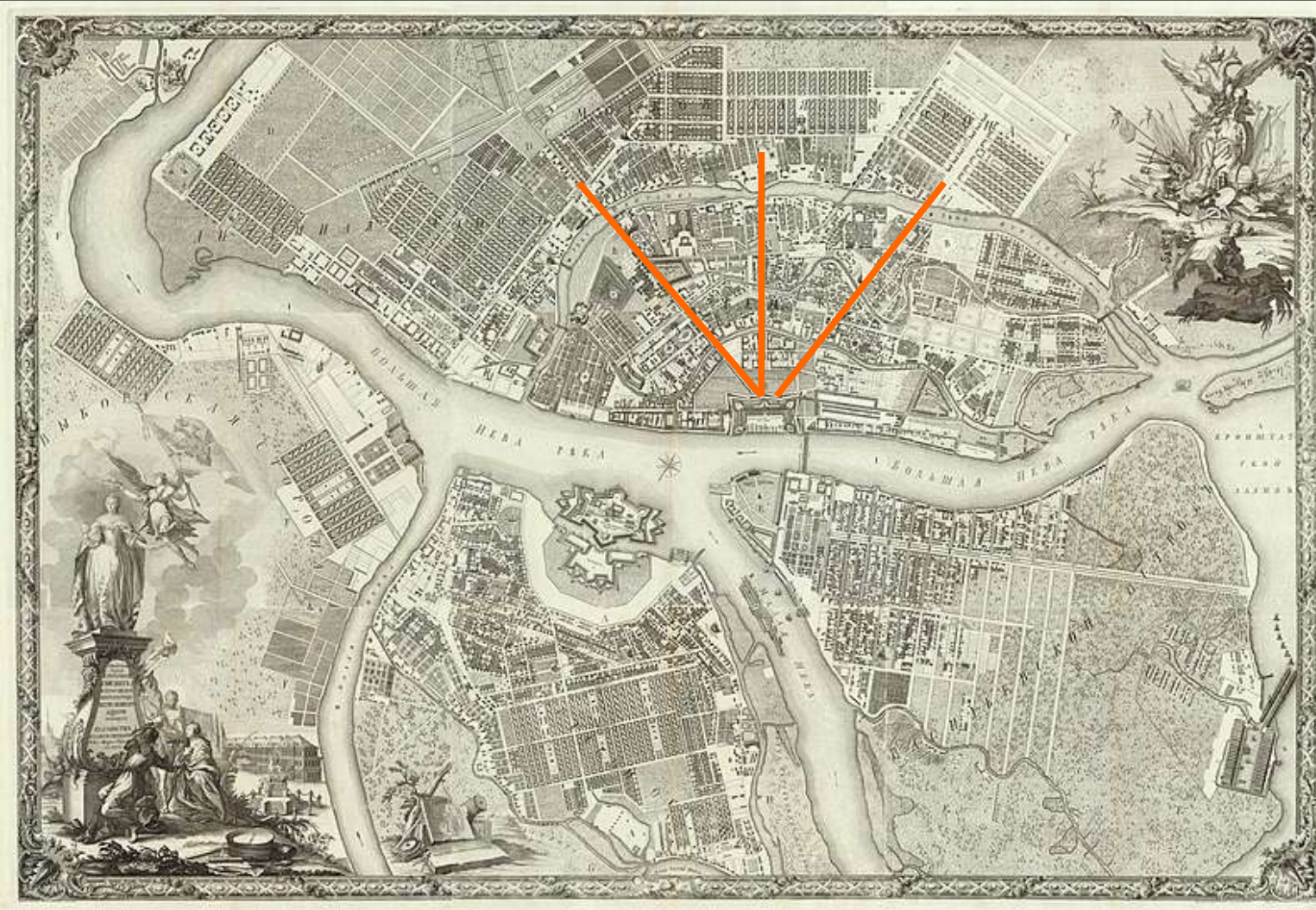
1. Основные
2. Вспомогательные
3. Условно разрешённые

Виды разрешённого использования устанавливаются по Классификатору (приказ Росреестра от 10.11.20 №П/0412)

Глава 5 ГрадКодекса РФ «Планировка территории»

Документация по планировке территории:

1. Проект планировки территории устанавливает красные линии
2. Проект межевания территории делит территорию на земельные участки



ППТ
определяет
территорию
общего
Пользования
(улицы)

Статья 57.3 ГрадКодекса РФ «Градостроительный план земельного участка»

Не является самостоятельным документом, а представляет собой сводную выписку из всей градостроительной документации в отношении конкретного земельного участка.

Выдается в целях обеспечения информацией, необходимой для проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

Глава 6 ГрадКодекса РФ

**«Архитектурно-строительное проектирование,
строительство, реконструкция объектов
капитального строительства»**

Инженерные изыскания

Проектная документация

Экспертиза проектной документации и инженерных
изысканий

Разрешение на строительство

Разрешение на ввод в эксплуатацию