

## РАЗРАБОТКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ) ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

*К.В. Тихонова, В.Я. Ксенз*

*Донской государственный технический университет*

*В соответствии с действующим законодательством размещение линейных объектов и отвод земельных участков под эти сооружения осуществляется на основе разработанной градостроительной документации, включающей в себя составление проекта планировки на эту территорию, а также составление проекта межевания. В проекте планировки указываются границы территориальных объектов в рамках линейных сооружений, осуществляется территориальное планирование с учетом правил землепользования и застройки в этих условиях.*

*В статье рассматриваются вопросы составления проекта планировки территории при размещении линейного объекта, а также описывается порядок разработки данного вида градостроительной документации.*

*Ключевые слова: линейные объекты, проект планировки, документация, градостроительство, сооружения, территория, межевание, земельный участок.*

*According to the current legislation placement of linear objects and withdrawal of the parcels of land under these constructions is performed on the basis of developed by the town-planning documentation including creation of the site planning on this territory, and also creation of the project of a land surveying. In the site planning borders of territorial objects within linear constructions are specified, territorial planning taking into account rules of land use and building in these conditions is performed.*

*In article questions of creation of the site planning of the territory in case of placement of linear object are considered, and also the order of development of this type of town-planning documentation is described.*

*Key words: linear objects, site planning, documentation; town planning; constructions; territory; land surveying; parcel of land.*

Актуальность данной темы заключается в том, что разработка проекта планировки, предусматривающего размещение линейных объектов, является необходимым условием для получения разрешения на строительство таких объектов.

Проект планировки линейного объекта – это часть документации по планировке территорий, которая разрабатывается в целях обеспечения устойчивого развития территорий и населенных мест. Данный документ отражает существующие и образующиеся элементы планировочной структуры территории, формируемые красные линии линейного объекта, охранные зоны линейного объекта.

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

Основная часть включает в себя «Положения о размещении линейного объекта и графической части». Материалы по обоснованию размещения линейного объекта состоят из графической части и пояснительной записки.

На основном чертеже планировки территории отражаются:

1. Границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального, местного значения.
2. Границы зон размещения объектов капитального строительства.

3. Границы территорий общего пользования.
4. Проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.
5. Существующие сохраняемые, реконструируемые, проектируемые улицы, дороги с указанием их категории, класса.

6. Существующие и проектируемые объекты транспортной инфраструктуры, в том числе эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные).

7. Существующие и проектируемые остановочные пункты всех видов общественного транспорта.

8. Поперечные профили улиц и дорог.

9. Осевые линии дорог, улиц, проездов с указанием координат точек их пересечения.

10. Существующие и проектируемые хозяйственные проезды и скотопрогоны.

11. Существующие, сохраняемые, реконструируемые и проектируемые (допускается разбить по видам сетей) трассы внеквартальных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, линии связи (слаботочные сети), места присоединения этих сетей к головным магистральным линиям и сооружениям.

12. Размещение пунктов управления системами инженерного оборудования.

13. Существующие и проектируемые крупные подземные сооружения.

На ориентировочном плане трассы линейного объекта указываются:

1. Для сетей инженерно-технического обеспечения – 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.

2. Для магистральных нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, магистральных газопроводов – 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 с указанием мест размещения запорной арматуры (задвижек с электрическим приводом и ручных), станций электрохимической защиты, магистральной линии связи и электроснабжения для средств катодной защиты приводов электрических задвижек, мест размещения головной и промежуточной перекачивающих станций, мест размещения потребителей.

3. Для линейных объектов связи – 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).

4. Для автомобильных дорог – 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.

Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки включает:

1. Обоснование параметров планируемого к размещению линейного объекта (категория, протяженность, проектная мощность, пропускная способность, грузонапряженность, интенсивность движения, основные параметры продольного профиля и полосы отвода и др.).

2. Ведомость пересечений трассы линейного объекта с естественными и искусственными препятствиями, ведомость пересечения объекта с автомобильными и железными дорогами, сетями инженерно-технического обеспечения.

3. Ведомость земельных участков разных форм собственности и мероприятия по обходу участков или предложения по выкупу (аренде данных участков) на трассе линейного объекта.

4. Ведомость земель различных категорий по трассе линейного объекта и мероприятия по переводу земель из одной категории в другую (при необходимости).

5. Сведения об инженерных коммуникациях, попадающих в зону строительства.

6. Описание и обоснование мероприятий по защите территорий от воздействия ЧС природного и техногенного характера, мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса РФ установлены единые требования к документации по планировке территории вне зависимости от ее вида. Особый порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории в отношении линейных объектов градостроительным законодательством не установлен.

Так, согласно пункту 1 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ «подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения».

Работы по разработке проекта планировки начинаются с обращения в уполномоченный орган власти заинтересованного лица с ходатайством о принятии решения по подготовке данной документации. При этом прежде всего необходимо определить уровень (значение) проектируемого линейного объекта и, соответственно, уполномоченный орган, ответственный за принятие решения о подготовке проекта планировки, предусматривающего размещение линейного объекта. В зависимости от значения линейного объекта и вида административно-территориального образования выделяют следующие уровни:

- 1) федерального значения;
- 2) регионального значения;
- 3) муниципального района;
- 4) местного значения городского округа или поселения.

На следующем этапе разработки проекта планировки необходимо получить решение уполномоченного органа исполнительной власти о начале разработки документации по планировке территории (ДПТ). Затем на основании решения получают техническое задание на разработку ДПТ, утвержденное уполномоченным органом.

Далее происходит сбор исходных данных, необходимых для подготовки и оформления ДПТ в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, решениями и актами соответствующих исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решение о разработке такой документации. После этого уполномоченным органом исполнительной власти или органом местного самоуправления в соответствии с установленным порядком проводится проверка и согласование проекта планировки, устранение замечаний (при необходимости). Затем происходит защита разработанного проекта в ходе публичных слушаний и утверждение ДПТ.

При этом в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ:

1. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

2. Органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

3. Органы местного самоуправления муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения.

4. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки.

Разработка проекта планировки осуществляется также при формировании новых земельных участков для строительства в рамках реализации инвестиционных проектов. Проект планировки может разрабатываться как по инициативе всех трёх уровней власти – федеральной, субъектов РФ, муниципальной, так и по инициативе правообладателей земельных участков.

По общему правилу документация по планировке территории готовится на местном уровне – органами местного самоуправления поселений и городских округов.

Решение о подготовке проектной документации принимается комитетом по градостроительству и архитектуре на основании заявлений заинтересованных лиц и утверждается отдельным распоряжением. Состав и порядок разработки документации устанавливается техническим заданием [2].

Проверку проекта планировки градостроительной территории, предусматривающего размещение линейного объекта, следует осуществлять в порядке, установленном ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Проект планировки территории, предусматривающий размещение линейного объекта, направляется на согласование органами местного самоуправления поселения, городского округа применительно к территориям, на которых разрабатывается проект планировки территории, предусматривающий размещение линейного объекта, в порядке, установленном ч. 12.2 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разработчик отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе проверки и согласования проекта заказчиком, готовит аргументированные обоснования учёта или отклонения поступивших замечаний и предложений, корректирует проект планировки и межевания территории, предусматривающий размещение линейного объекта.

В соответствии с пунктом 2 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса в редакции Федерального закона от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования» для выдачи разрешения на строительство линейного объекта требуются проект планировки территории и проект межевания территории. То есть без разработанного и утвержденного в соответствии с действующим законодательством проекта планировки и межевания территории линейный объект не может быть построен и в дальнейшем введен в эксплуатацию.

Предшествовало этому распоряжение правительства РФ от 15.06.2010 № 982-р об отмене требования о подготовке градостроительного плана земельного участка в отношении земельных участков при размещении линейных объектов.

Действительно, планирование размещения линейных объектов не должно начинаться с градостроительного плана, линейные объекты транспортной и инженерной инфраструктуры имеют особый статус, обусловленный их значением для устойчивого развития территории.

Однако данная поправка в Градостроительном кодексе Российской Федерации, исключившая подготовку градостроительных планов земельных участков для линейных объектов и обязавшая разрабатывать проекты планировки и межевания территорий их размещения, выявила целый комплекс проблем, связанных с типологической спецификой линейных объектов, их ролью в формировании планировочного каркаса поселений и

систем расселения и, наконец, с ключевыми задачами планировки территории в обеспечении правовых условий размещения объектов капитального строительства.

Однако у процесса подготовки документации по планировке для размещения линейных объектов есть специфические особенности:

1. «Вторичность» определения границ территории разработки проекта планировки – возможность корректного определения границ территории разработки проекта планировки территории линейного объекта только по результатам разработки, а именно: как внешнего совокупного контура всех видов устанавливаемых проектом границ, в т.ч. границ ранее образованных земельных участков, для которых проектом предусматривается изменение фактического использования территории.

2. «Неплощадной» характер определения трудоемкости разработки проекта планировки – определение трудоемкости разработки проекта планировки территории линейного объекта в зависимости от его протяженности, количества затрагиваемых трассой линейного объекта населенных пунктов, ранее образованных земельных участков и (или) существующих объектов капитального строительства.

3. Множественность земельных участков размещения линейного объекта – возможность размещения линейного объекта на нескольких земельных участках, каждый из которых образован в пределах границ одного муниципального образования, поселения, пересекаемых трассой такого линейного объекта.

4. Многоконтурность земельных участков размещения линейного объекта – возможность размещения всех наземных частей линейного объекта, расположенных в пределах одного муниципального образования, поселения, на одном многоконтурном земельном участке.

5. Неполнота показателей планируемого развития в зоне размещения линейного объекта – возможность представления показателей, характеризующих изменение баланса функционального использования территории разработки проекта планировки, только применительно к территориям образуемых и сохраняемых земельных участков.

6. Недостаточный характер предложений по развитию прилегающих территорий – объективная потребность в разработке комплексных проектов планировки территорий кварталов, прилегающих к зонам планируемого размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры, особенно в сложившихся поселениях [4].

Последняя позиция заставляет еще раз обратить внимание на то, что размещение линейных объектов является одним из самых мощных факторов изменения сложившейся функционально-планировочной и архитектурно-пространственной структуры не только непосредственно прилегающих к трассам объектов территорий, но и значительных частей поселений и их систем.

В этом смысле подготовку специфических проектов планировки территорий линейных объектов вместо комплексных проектов планировки территорий, находящихся в зоне влияния таких объектов, можно рассматривать только как вынужденную меру, направленную на сокращение сроков и стоимости первоочередных работ по реализации документов территориального планирования, но отнюдь не как генеральную линию перехода от территориального к отраслевому планированию.

Так или иначе, но именно проект планировки территории определяет в конечном счете местоположение линейного объекта.

На основании проектов планировки и межевания производится резервация земель и земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Необходимость подготовки документации по планировке территории линейных объектов заключается в:

- 1) обеспечении устойчивого развития территорий;
- 2) выделении элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

3) установлении границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов [1].

Таким образом, можно сделать вывод, что разработка проекта планировки линейных объектов – важный процесс, целью которого является развитие территории определенного района или страны в целом. Также стоит отметить, что один проект планировки может предусматривать размещение нескольких линейных объектов только в случае, если такие объекты являются объектами одного уровня – федерального, регионального или муниципального.

### Литература

1. Тихонова, К.В., Ксенз, В.Я. Обоснование необходимости разработки проекта планировки и межевания территорий при строительстве объектов инфраструктуры // Строительство и архитектура. – Ростов н/Д : РГСУ, 2016.

2. Тихонова, К.В., Ксенз, В.Я. Постановка на учет линейных объектов, находящихся в нескольких кадастровых округах // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №3.

3. Тихонова, К.В., Козинченко, Я.А. Процедура разработки и утверждения планировочной документации // Строительство и архитектура. – Ростов н/Д : РГСУ, 2015.

4. Тихонова, К.В., Козинченко, Я.А. Проблемы формирования линейных объектов системе градостроительного планирования территории // Экономика и экология территориальных образований. – Ростов н/Д : РГСУ, 2015.

5. Тихонова, К.В., Колесников, Н.В., Елисеева, А.А. Особенности процесса формирования земельных участков при разработке документации по планировке территории // Экономика и экология территориальных образований. – Ростов н/Д : РГСУ, 2015.

---

**Ксения Владимировна Тихонова** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Ksenia Vladimirovna Tikhonova** is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

**Виктория Яковлевна Ксенз** – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Victoria Yakovlevna Ksenz** is the student of "Economy of Environmental Management and Inventory" department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kadastryata@yandex.ru](mailto:kadastryata@yandex.ru)

---