

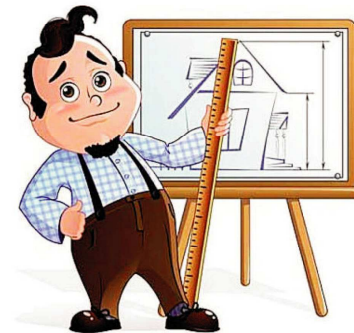
---

---

Я.А. Вольнчук  
А.Б. Вольнчук

# ГРАДОСТРОЕНИЕ

Учебное пособие



Министерство образования и науки Российской Федерации

Владивостокский государственный университет  
экономики и сервиса (ВГУЭС)

---

**Я.А. Волынчук**

**А.Б. Волынчук**

# **ГРАДОСТРОЕНИЕ**

Учебное пособие

Владивосток  
Издательство ВГУЭС  
2017

УДК 008  
ББК 316.346.32-053.6  
В70

**Рецензенты:** *Л.М. Медведева*, д-р ист. наук,  
профессор (ВГУЭС);  
*Н.Г. Ивельская*, канд. экон. наук,  
доцент (ДВФУ)

**Волынчук, Я.А.**

**В70 Градостроение** : учебное пособие / Я.А. Волынчук, А.Б. Волынчук; Владивостокский государственный университет экономики и сервиса. – Владивосток: Изд-во ВГУЭС, 2017. – 80 с.

Учебное пособие посвящено изучению основ градостроения, направлено на освоение основополагающих знаний в указанной сфере с учетом муниципальной, региональной и федеральной специфики и условий ее реализации. Служит основой для подготовки студентов к лекционным и практическим занятиям. Нацелено на помощь студентам в освоении основ своей будущей профессиональной деятельности, а также выработку практических умений в разработке и реализации управленческих решений в градостроительной деятельности.

Для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», а также широкого круга читателей, интересующихся данной проблематикой.

УДК 008  
ББК 316.346.32-053.6

- © Владивостокский государственный университет экономики и сервиса, оформление, 2017
- © Волынчук Я.А., Волынчук А.Б. текст, 2017

## ВВЕДЕНИЕ

---

---

В самом общем виде градостроительство понимается как комплексная многогранная деятельность общества, направленная на создание материально-пространственной среды жизнедеятельности человека в поселениях и районах расселения.

В современном понимании градостроение есть ничто иное как теория и практика планировки и застройки городов (поселений), охватывающие комплекс социально-экономических, санитарно-гигиенических, технических и архитектурно-художественных проблем.

Градостроительная деятельность охватывает исследования, проектирования и управления процессами реализации мероприятий, определяющих формирование и развитие функциональной и архитектурно-планировочной структуры населенных мест и районов согласно демографическим, социальным, экономическим требованиям и природно-экологическим условиям; развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, сохранение и обогащение окружающей среды.

Средствами решения градостроительных задач является рациональная планировочная организация территории и согласовано взаиморасположение жилых районов, производственных комплексов, рекреационных зон, общественных центров и т.д.

Основными направлениями градостроительной деятельности являются:

- разработка и реализация градостроительной документации;
- определение территорий, выбор, изъятие (выкуп) и предоставление земель для градостроительных нужд;
- размещение строительства жилищно-гражданских, производственных и других объектов, формирование градостроительных ансамблей и ландшафтных комплексов, зон отдыха и оздоровления населения;
- создание социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры территорий и населенных пунктов;
- защита жизненной и природной среды от вредного воздействия техногенных и социально-бытовых факторов, опасных природных явлений;

- сохранение памятников архитектуры и градостроительства, исторической среды, природного ландшафта;
- развитие национальных и культурных традиций в архитектуре и градостроительстве;
- обеспечение высоких архитектурно-планировочных, функциональных и конструктивных качеств объектов градостроительства;
- разработка правовых актов, государственных стандартов, норм и правил, связанных с градостроительством;
- контроль за соблюдением градостроительного законодательства;
- подготовка кадров для градостроительства, повышение их квалификации.

Целью данного учебного пособия является формирование у студентов комплексного представления об основах градостроительной деятельности. Данная цель реализуется в рамках решения следующих задач, а именно:

- рассмотрение теоретических и практических основ градостроительного планирования развития территорий городских и сельских поселений, межселенных территорий;
- анализ закономерностей формирования и размещения материальных элементов на территории поселения, обеспечивающие установленные в обществе стандарты быта, отдыха и труда жителей, улучшение экологических и эстетических качеств окружающей среды;
- изучение специфики градостроительной терминологии; комплексный анализ поселения с точки зрения территориального, функционального, правового и строительного зонирования.

Данное пособие имеет теоретическую значимость, а также необходимо для проведения практических занятий, прохождения различных видов практик, написания курсовых работ.

В рамках представленного учебного пособия предполагается реализация двух профессиональных компетенций по учебному курсу:

- умение применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов (ПК-3);
- способность проводить оценку инвестиционных проектов при различных условиях инвестирования и финансирования (ПК-4).

Учебное пособие представляет собой выстроенный в логической последовательности, систематически подобранный материал по заявленным темам, составляющий объект изучения дисциплины «Градостроение». Контрольные вопросы размещенные после темы и итоговые тестовые задания в конце пособия, направлены на лучшее освоение и закрепление пройденного материала.

## Тема 1. ВВЕДЕНИЕ В ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

---

---

Сфера градостроительной деятельности всегда определялась социальным строем, уровнем развития производительных сил, науки и культуры, природно-климатическими условиями и национальными особенностями страны.

Первые попытки внести определенный порядок в застройку и планировку поселений относятся к середине 3-го – началу 2-го тысячелетия до н.э. Города древней цивилизации в долине реки Инд (2500–1500 до н.э.) Мохенджо-Даро и Хараппа имели прямоугольную сеть улиц и благоустройство.

В **Древнем Египте**, **Двуречье** и других районах древнего мира при строительстве городов применялись разбивка города на геометрически правильные кварталы, зонирование застройки по социально-имущественному признаку (город Кахун в Древнем Египте, начало 2-го тыс. до н.э.), выделялась главная улица (дорога процессий богини Иштар в Вавилоне, 7–6 вв. до н.э.), создавались простейшие системы водопровода и канализации.

В книге «Чжоу ли» (3 в. до н.э.) есть сведения о градостроительстве Китая 11–3 вв. до н.э.; указано, что столичный г. Лои (Лоян) был квадратным в плане, девять широтных и девять меридиональных улиц делили его на кварталы, а в центре города находился дворец правителя.

В **Древней Греции** в планировке городов учитывались местные природные условия, подчеркивалось значение агоры и акрополя (мест сосредоточения политической и религиозной жизни) как композиционных центров городов; возникшие приемы регулярной планировки городов сложились в градостроительную систему, т.н. **«гипподамову систему»** – способ планировки античных городов с пересекающимися под прямым углом улицами с равными прямоугольными кварталами и площадями, отводимыми под общественные здания и рынки, кратными стандартным размерам квартала. Связана эта система с именем древнегреческого архитектора Гиппо-

дама из Милета (485–405 гг. до н.э.). По гипподамовой системе в разное время были распланированы многие как античные (Пирей, Родос, Фурии, Александрия Египетская), так и современные города. Гипподамова система предполагала идентичные кварталы (100×40 м). Главные улицы были перпендикулярны друг другу, у каждого квартала было 10 дворов. Жилые кварталы, одинаковые по размерам, разделялись пополам проходом, в котором были устроены траншеи канализации, перекрытые плитами. Прямые улицы (если позволял рельеф) были ориентированы по сторонам света. Театры и стадионы строились за пределами жилых кварталов (рис. 1).



Рис. 1. План Древнего Милета (центральная часть города)

**В городах Древнего Рима** регулярная планировка стала господствующей (города Помпеи, Тимгад, Остия и др.). Римляне создавали крупные системы водоснабжения и канализации, мостили и озеленяли улицы. Зарождается теория градостроительства: в трудах Витрувия (1 в. до н.э.) были сформулированы отдельные вопросы греко-эллинистической и римской теории строительства городов и архитектуры.

По определенному плану создавались культурные центры в **древних индейских государствах** доколумбовой Америки (архитектурный комплекс Теотнуакан в Мексике, 2 в. до н.э. – 9 в. н. э.).

Примерно в 5–12 вв. н.э. в **Индии** был создан трактат «Шилпашастра», служивший руководством и при строительстве городов. Уже в государствах древнего мира выдающиеся по архитектурно-художественным качествам ансамбли символизировали незабываемость господства правящих классов.

Общим для **досоциалистических формаций** является большее или меньшее влияние на него частной собственности на землю и недвижимое имущество. Имущественное неравенство населения отражалось на приемах планировки, застройки и на благоустройстве городской территории. Богатые районы, созданные на основе лучших достижений своего времени, резко отличались от переуплотненных, лишенных необходимого благоустройства районов сосредоточения трудового населения.

**При капитализме** интересы землевладельцев, промышленников и финансистов обычно обуславливали стихийность застройки населенных пунктов, вступая в противоречие с задачами градостроительства.

В **России** в современном понимании термин «градостроение» появился в **начале XVIII века**. В 1706 году для возведения Петропавловской крепости была создана Канцелярия городских дел, на которую возложили функции градостроительной организации. В 1723 году Канцелярию переименовали в Канцелярию строений (планировка города, строительство церквей, дворцов, промышленных зданий, военных объектов, сооружение и ремонт каналов, набережных и мостов), а в 1769 году – в Контору строений домов и садов.

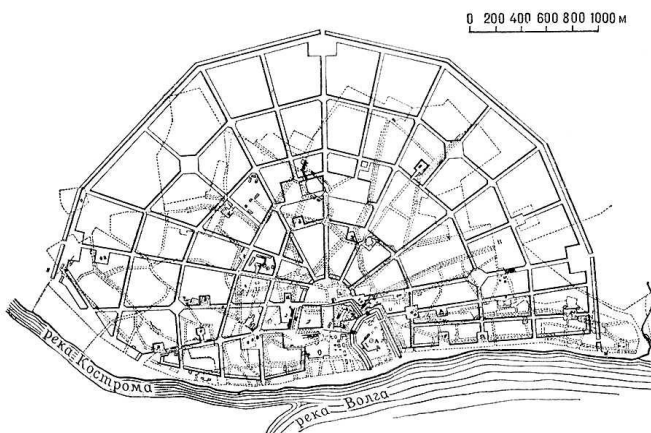


Рис. 2. План г. Кострома (XVIII в.)



**В конце XIX века** строительство городов подчинялось транспортным задачам и было вызвано такими причинами, как:

- резкое увеличение численности населения городов;
- появление рельсового транспорта;
- появление автомобилей;
- усиление связи пригорода с городом.

**В советское время** началась работа по реконструкции старых и проектированию новых городов (например, выполнен генплан Москвы).

**Экистика** (англ. – дом, жилище) – теория формирования и эволюции человеческих поселений, предложенная греческим архитектором-градостроителем К. Доксиадисом в 1950–1960-х гг. Экистика изучала способы создания поселений, оптимально обустроенных в смысле планировочной архитектуры. Экистика утверждает, что города развиваются, проходя четыре этапа:

- 1) динаполис – моноцентрический город, обычно развивающийся в пространстве в одном направлении;
- 2) динаметрополис – развитие нескольких динаполисов в разных направлениях;
- 3) динамегалополис – город-гигант;
- 4) экуменополис (ойкуменаполис) – гипотетический всемирный город будущего, совершенная форма расселения людей. Экуменополис будет включать все территории с достаточно высокой плотностью населения (от 50 чел. на км<sup>2</sup>), в нем будет жить большинство населения Земли. Остальные будут жить в изолированных поселениях там, где природные условия будут не столь благоприятны.

Экистика предлагает комплексный подход к градостроительству, однако обладает несколькими недостатками, главный из которых состоит в том, что она не принимает во внимание общественно-экономические факторы (например географию производства), влияющие на расселение людей. Расселение в рамках этой теории рассматривается как процесс, независимый от внешних обстоятельств.

**Под градостроительной деятельностью (градостроительство, градостроение, градоустройство)** следует понимать деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и населенных пунктов, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также с

учетом национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей территорий.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительство формирует материально-пространственную среду жилой застройки, города, села, пространственно организует ландшафт обширных систем расселения.

**Ландшафт** – конкретная территория, однородная по своему происхождению, истории развития и неделимая по зональным признакам (единый фундамент, рельеф, гидрография, почвенный покров, климатические условия, растительность и животный мир).

Градостроительство родилось из архитектуры. С ростом и усложнением структуры городов появилась **специальная дисциплина – градостроительство**, которая охватывает комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных, санитарно-гигиенических проблем.

По этой же причине трудно дать правильную оценку архитектурному сооружению, не зная градостроительства. **Архитектура** является деятельностью по организации пространственной среды для жизни человеческого общества и объединяет в себе компоненты трех важнейших видов человеческой деятельности – науки, техники и искусства. Причем искусство занимает особое место в триаде, поскольку эстетические качества объекта выделяют его из числа чисто утилитарных, сугубо функциональных или технических сооружений. Вместе с тем решение исключительно эстетических задач, без привлечения технических средств и учета функций, невозможно.

В прошлом архитектура охватывала весь круг проблем, связанных со строительством как отдельных зданий и сооружений, комплексов и ансамблей, так и целых поселений. С развитием общества более сложными становятся задачи по созданию материальной среды, так как по мере усложнения общественных отношений усложняется, становится более многообразным мир, в котором живет человек. Многообразие функций материальной среды требует большего разнообразия форм.

В этой связи современное архитектурное творчество разделено по функциональным признакам на **три самостоятельные профессии**:

– *архитектор* (специалист, который на профессиональной основе осуществляет архитектурное проектирование (организацию архитектурной среды), включая проектирование зданий, в том числе разработку объемно-планировочных и интерьерных решений);

– *ландшафтный архитектор* (специалист, который осуществляет формирование комфортной и эстетически полноценной среды с помощью природных материалов (рельеф, вода, растительность и т.д.) и архитектурных сооружений, при этом предполагается сохранение существующих и создание искусственных пейзажей, проектирование систем озеленения и рекреационных зон);

– *градостроитель* (планировщик). Архитектор-специалист по строительству и планировке городов.

Своеобразие их исходит из характера той пространственной среды, формированием которой занимается каждый из них.

Решение практических задач проводится в рамках сотрудничества со специалистами других профессий: социологами, экономистами, экологами, геологами, врачами-гигиенистами, специалистами по городскому и внешнему транспорту, инженерами по благоустройству, дендрологами, дизайнерами и многими другими.

**Объектом проектирования** градостроителя является пространственная среда, в которой вертикальное измерение оказывается крайне малым по отношению к масштабам планов. Кроме того, любой населенный пункт, как бы мал или велик он ни был, является частью системы, в которой размещены люди и виды человеческой деятельности на территории страны.

В современном понимании градостроительство – теория и практика планировки и застройки городов – охватывает широкий комплекс социально-функциональных, санитарно-гигиенических, технико-экономических, архитектурно-композиционных задач; объединяет связанное со строительством и реконструкцией городов законодательное регулирование, народнохозяйственное планирование, инженерное и архитектурно-планировочное проектирование, организацию и производство строительных работ.

В основе градостроительства лежат три важнейших **социальных фактора** – труд, быт и отдых населения, которые определяют круг конкретных задач:

– создание наиболее благоприятной материальной среды для трудовой деятельности населения;

- решение жилищной проблемы и создание системы массового обслуживания населения;
- строительство учреждений, обеспечивающих отдых, лечение и оздоровление населения.

Создание мест приложения труда – одна из сложнейших задач, связанная с комплексным размещением промышленных предприятий на территории районов, областей; с поиском рациональных архитектурно-планировочных решений собственно промышленных районов; с созданием новых прогрессивных типов производственных зданий и сооружений в условиях современных скоростей развития науки и техники.

Решение этих сложных, многосторонних по своему содержанию практических задач тесно связано с научными исследованиями в этой области, которые проводятся в рамках тесного сотрудничества градостроителей со специалистами ряда других профессий: социологами, экономистами, экологами, геологами, врачами-гигиенистами, специалистами по городскому и внешнему транспорту, инженерами по благоустройству, дендрологами, дизайнерами и многими другими. Уровень сложности этих задач находится в прямой зависимости от величины объекта, его места в системе, уровней связи с другими составляющими этой системы.

Сегодня **задачи градостроительства** расширились до организации пространств, включающих целые группы населенных мест, а также межселенные территории.

Градостроитель претворяет единство системы в эстетически совершенную форму. Только в этом случае градостроительство поднимается на уровень градостроительного искусства – искусства создания крупномасштабных пространственных систем, отвечающих комплексу утилитарных и духовных потребностей человека.

**Градостроительное искусство** имеет свои особенности, отличающие его от других искусств:

- особые объекты художественного творчества – город и обширные региональные системы расселения, которые по своему масштабу и характеру принципиально отличаются от любого другого объекта, относящегося к области пространственных искусств;
- динамичность и преемственность формирования градостроительного объекта;
- сочетание в градостроительных системах материально-художественных объектов с природными комплексами;
- органичное сочетание утилитарных и художественных задач;

– особый характер эстетического восприятия градостроительных объектов, развернутого во времени и непосредственно связанного с практическим освоением градостроительной среды.

На смену жестко зафиксированному генеральному плану пришла необходимость разработки перспективной программы развития города, основанной на научном прогнозировании.

**Современные градостроительные задачи** вышли за рамки проблем конкретного населенного пункта. Требуется совершенствование системы расселения в масштабах всей страны, формирование групповых систем населенных мест, составляющих основу создания среды воспроизводства человека.

В задачи архитектора-градостроителя входят поиск путей рационального использования природных ресурсов, решение проблем экологической защиты окружающей среды, создание ландшафтов средствами садово-парковой архитектуры. Особая трудность заключена в недопущении ситуации, при которой художественные задачи будут сведены к минимуму под натиском вышперечисленных технических вопросов.

В настоящее время преобразование и реконструкция населенных пунктов как альтернатива бытовавшему ранее приоритету строительства новых приобретает все большее значение. В связи с этим возрастает **актуальность развития городов и других населенных пунктов.**

**В современных условиях** проблема развития городских и в особенности сельских населенных пунктов является более актуальной по сравнению с проектированием и строительством новых. Решение таких ключевых вопросов, как разносторонний анализ современного состояния существующего населенного пункта, производственной зоны, ее развития, прогнозирования численности, демографической структуры жителей, градообразующей базы на расчетный период позволяет проанализировать и дать расчеты, которые определяют объемы перспективного жилого фонда, зданий и сооружений общественно-деловой зоны, транспортной инфраструктуры, инженерного обустройства, благоустройства и озеленения для создания оптимальных условий для труда, быта и отдыха населения в будущем.

При выполнении планировки населенного пункта как проектного мероприятия необходимо: рассчитать, подобрать и разместить в требуемом порядке его материальные элементы; провести архитектурно-пространственную организацию территории и площади, прилегающей к нему; организовать природную среду так, чтобы наи-

лучшим образом удовлетворить потребности проживающих там людей в оптимальных условиях быта, труда и отдыха.

### **Контрольные вопросы**

1. Чем характеризовался порядок застройки и планирования древних городов?
2. В чем заключается суть «гипподамовой системы»?
3. Что такое ландшафт? В каком контексте он трактуется при изучении градостроительной деятельности?
4. Что выступает в качестве объекта проектирования градостроителя?
5. Какие три важнейших социальных фактора лежат в основе градостроительства?
6. Что такое экистика? Каковы основные положения данной теории?
7. Каковы основные недостатки теории формирования и эволюции человеческих поселений, предложенной греческим архитектором-градостроителем К. Доксиадисом?
8. Какие отличительные особенности присуще современному градостроительному искусству?
9. Какие три профессии включает в себя современное архитектурное творчество по функциональному признаку?
10. В чем заключается суть современных градостроительных задач?

## Тема 2. СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ: ПОНЯТИЕ, ТИПЫ, ФОРМЫ. ОСОБЕННОСТИ СЕЛЬСКИХ И ГОРОДСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

---

---

**Расселение** – закономерный результат естественно-исторического развития общества. На каждой стадии развития оно организовано определенным образом экономически, политически и пространственно. Первобытные люди занимались преимущественно охотой и рыболовством. Уже тогда потребовалось разделить труд (производство оружия, лодок, утвари, каменных топоров, получение и поддержание огня, приготовление пищи, пошив одежды, обуви и т.д.). Это определило формы пространственной организации общества – кочевой образ жизни, временные жилища и временные населенные пункты.

Территориальная форма организации общества проходит определенный путь развития. Этот путь определяет способ производства. Способ производства определяется характером труда и его разделением. Следовательно, территориальная организация общества зависит от характера труда и его разделения. Именно разделение труда с самого начала его возникновения определило **территориальные формы организации общества – систему расселения.**

Понятие «расселение» характеризуется многосторонне.

Во-первых, это общественное явление, включающее возникновение, функционирование и развитие населенного пункта.

Во-вторых, процесс расселения играет определенную роль в обществе.

В-третьих, с изменением общественной формации изменяется роль расселения.

Возникновение земледелия и скотоводства, выделение ремесла в отдельную отрасль определило развитие расселения. Выделение ремесла в самостоятельную часть производства вызвало необходимость обмена товарами. Появилась торговля.

Данные процессы привели к возникновению такого типа населенного пункта, как **город**.

**Город** – крупный населенный пункт, жители которого заняты, как правило, не сельским хозяйством. Имеет развитый комплекс хо-

зайства и экономики, является скоплением архитектурных и инженерных сооружений, обеспечивающих жизнеобеспечение населения.

Со временем город по отношению к деревне выступает как высшая форма разделения труда и расселения. Свертывание и развитие производства, независимо от того, чем оно вызвано (стихийное бедствие, война, кризис), всегда вело к запустению населенных пунктов, возникновению новых. Это определило важнейшее свойство расселения – **пространственной организации общества как динамический процесс.**

Под **системой расселения** понимают территориальное распределение населенных пунктов, их особенности (численность, научно-производственную специализацию, значение населенных пунктов в системе расселения и административно-территориальном устройстве государства).

Наиболее обобщенной характеристикой расселения является его тип. Под **типом расселения** понимают размещение людей по территории в соответствии с требованиями производства и организацию территории населенного пункта.



Рис. 3. Основные формы расселения

В зависимости от интенсивности и равномерности освоения территории выделяют **две основных формы расселения**: дисперсная и компактная.

**Дисперсной** называют форму расселения, при которой отдельные, как правило, небольшие населенные пункты из-за значительного расстояния почти не взаимодействуют. Такая форма расселения характерна для севера, горной и степной зоны России.



**Компактная форма** характеризуется плотной сетью населенных пунктов, которые связаны между собой развитой системой дорог, имеют общую инфраструктуру, транспортное сообщение, интенсивные межселенные связи – основу для формирования территориальных систем расселения.

Научно-производственная специализация определяет **тип расселения: городской и сельский.**

Сельское расселение в основном состоит из систем сельскохозяйственных поселков.

Городской тип расселения чаще приурочен промышленному производству (металлургия, машиностроение, химическая промышленность и др.).

Могут быть другие типы расселения по производственной специализации: железнодорожные, лесозаготовительные, лесохозяйственные. Множество населенных пунктов специализированы на добыче полезных ископаемых, транспорте, рекреации и т.п.

Населенные пункты, системы сел, поселков, деревень образуют иерархию районного распределения (районную систему). Административно-хозяйственным центром такой системы могут быть средние, большие, крупные сельские населенные пункты, малые и средние города.

Градостроительным кодексом **населенные пункты подразделяют на городские** (города и поселки) и **сельские** (села, деревни, станицы, хутора, кишлаки, аулы, стойбища, заимки и иные). В зависимости от численности населения городские и сельские населенные пункты подразделяют на группы: крупнейшие, крупные, большие, средние, малые.

Населенные пункты, имеющие временное значение, непостоянный состав населения, являются объектами служебного назначения в соответствующей отрасли экономики. Одиночные объекты, загородные дома отдыха могут находиться в ведении муниципальных образований, отдельных государственных или частных предприятий. Указанные населенные пункты называют временными. Они связаны в административном, производственном и территориальном отношениях с предприятиями, создавшими их.

В зависимости от типа населенного пункта установлен вид и содержание градостроительной документации, порядок ее разработки, согласования и утверждения.

Населенные пункты служат основой целенаправленно организованной административной, хозяйственной структуры района, края (области), страны. Каждая структура включает в себя систему город-

ских и сельских населенных пунктов, распределенных по территории, определенным образом связанных между собой производственными отношениями, транспортом, электроснабжением, связью и другими коммуникациями.

Крупнейшие и крупные города, формируя вокруг себя сеть больших, средних, малых городов и сельских населенных пунктов, образуют систему субъектов Российской Федерации. Крупные, большие, средние, малые города, крупные и большие сельские населенные пункты в свою очередь являются каркасом, к частям которого приурочена сеть средних и малых сельских поселков, образуя административные субъекты районного масштаба. Малые сельские населенные пункты в меньшей степени связаны многообразием связей между собой. Они в большей степени связаны с близко расположенными крупными и средними сельскими поселками и городами. Картограммы систем автотранспортного сообщения между населенными пунктами (дороги федерального, регионального, краевого, областного, районного, местного значения) отражают административную и хозяйственную организационную иерархию расселения.

**К городским населенным пунктам** относят города и поселки городского типа. Последние могут быть рабочими, курортными, дачными. Все остальные считают **сельскими населенными пунктами**. Отнесение населенного пункта к категории городских или сельских является прерогативой органов власти. При этом в первую очередь принимают во внимание род занятий и численность проживающего населения. К сельским относят все населенные пункты, не имеющие статус города или поселка городского типа. Эти населенные пункты очень разнообразны по экономическим, географическим, историческим, национальным и иным условиям.

**Основным признаком сельского населенного пункта** является то, что основная часть трудоспособного населения принимает участие в сельскохозяйственном производстве. Существуют и другие признаки села: небольшая численность жителей, наличие малоэтажной застройки с приусадебными участками, ведение жителями личного подсобного хозяйства. Две последние особенности часто присущи малым городам.

До 85 % общей численности сельских поселков по производственной специализации относят к сельскохозяйственному типу. До 15 % сельских населенных пунктов имеют несельскохозяйственный профиль – лесозаготовительные, транспортные, поселки нефтяников, специалистов по добыче полезных ископаемых и т.д. Очень малая часть населенных пунктов представляют одновременно аграр-

ный и промышленный комплекс. Их население занято как в сельском хозяйстве, так и в промышленности.

С развитием городов вблизи их появляются сельские населенные пункты пригородного типа: дачные поселки, населенные пункты-спальни, рекреационные центры. Для сельской местности характерны населенные пункты сезонно обитаемого типа: летние лагеря спорта, полевые станы, промысловые избы, поселки изыскателей, лесозаготовителей и т.п.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое расселение в самом общем виде?
2. Что определяет характер территориальной формы организации общества?
3. Что такое город? Каковы предпосылки развития города?
4. Что такое система расселения?
5. Что такое тип расселения? Какие типы расселения существуют?
6. Каковы отличительные особенности сельского типа расселения?
7. Какие существуют формы расселения? Чем они друг от друга отличаются?
8. На какие виды подразделяются населенные пункты согласно Градостроительному кодексу?
9. Какие еще виды населенных пунктов выделяют помимо городских и сельских?
10. Что относят к городским населенным пунктам?
11. Что является основным отличительным признаком сельского населенного пункта?

## Тема 3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

---

---

**Градостроительное проектирование** принципиально отличается от проектирования зданий и сооружений. Различия определяются характером объекта и самого процесса проектирования.

**Объектами градостроительного проектирования** являются значительные по размеру территориальные системы: город и его элементы – жилые районы, производственные и общественные комплексы, а также обширные региональные системы расселения, включающие ряд населенных мест и прилегающих к ним территорий.

Градостроительное проектирование направлено на комплексную пространственную организацию среды города или района, расселения в отличие от «объемного» проектирования, направленного на формирование отдельных элементов этой среды – зданий и сооружений. Градостроительство решает пространственно-планировочную организацию своих объектов. При этом уже сами размеры этих объектов диктуют преобладающую форму их проектирования – в виде двухмерных территориальных схем-планов. По этой причине градостроительное проектирование часто называют планировкой населенных мест.

Градостроительное формирование новых и реконструкция существующих городов, поселков и сельских населенных мест осуществляется в соответствии с генеральными планами. Они разрабатываются в соответствии с утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией федерального уровня и уровня субъекта Российской Федерации.

**Генеральный план** – основной документ, определяющий планировочную структуру города, его функциональное зонирование, размещение центров обслуживания, организацию транспортных связей и инженерного обслуживания.

**Генеральный план** – градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений.

Основной частью генерального плана является масштабное изображение, полученное методом графического наложения чертежа проектируемого объекта на топографический, инженерно-топографический и фотографический план территории.

При этом объектом проектирования может являться как земельный участок с расположенным на нем отдельным архитектурным сооружением, так и территория целого города или муниципального района.

Генеральные планы городских и сельских поселений разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления соответствующих поселений в порядке, установленном Градостроительным кодексом. В генеральных планах городских и сельских поселений содержатся предложения об установлении границ поселений, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий поселений.

**В генеральном плане городского или сельского поселения определяются:**

основные направления развития территории поселения с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий, численности населения городского или сельского поселения;

зоны различного функционального назначения и ограничения на использование территорий указанных зон;

меры по защите территории городского или сельского поселения от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

соотношение застроенной и незастроенной территории городского или сельского поселения;

территории резерва для развития городского или сельского поселения.

Например, генеральный план города с численностью населения до 50 тысяч человек и генеральный план сельского поселения могут разрабатываться вместе с проектом планировки территорий указанных поселений как единый документ. При разработке генерального плана исторического поселения учитываются историко-архитектурный опорный план такого поселения и проекты зон охраны памятников истории и культуры.

**Сроки реализации генерального плана** оговариваются в особом документе – плане реализации генерального плана, принимаемом не позднее 3-х месяцев со дня утверждения соответствующего

генплана, и составляют, как правило, около 20 лет. Генеральный план содержит аналитический блок и блок проектного предложения. Каждый из них, в свою очередь, включает в себя графические материалы, представленные в виде карт (схем), и текстовую часть.

Среди **обязательных схем** в составе генплана предусмотрены:

- схема объектов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения в границах города;

- схема автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах населенных пунктов;

- схема использования территории муниципального образования с отображением границ земель различных категорий, иной информации об использовании соответствующей территории;

- схема границ территорий объектов культурного наследия;

- схема границ зон с особыми условиями использования территорий;

- схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- схема границ зон негативного воздействия объектов капитального строительства местного значения в случае размещения таких объектов;

- схема планируемых границ функциональных зон с отображением параметров планируемого развития таких зон;

- схемы с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения;

- карты (схемы) планируемых границ территорий, документация по планировке которых подлежит разработке в первоочередном порядке;

- схема существующих и планируемых границ земель промышленности, энергетики, транспорта, связи.

Генеральные планы городов в различных странах различны по названию, составу, функциям и правовому статусу. Например, реконструкция, застройка и освоение территорий ряда крупных городов ведется без какого-то ни было единого документа планирования и зонирования территории.

**Градостроительное зонирование** – это деление (разбивка) земель территории муниципальных образований (в том числе и поселений) на части, в которых определяются территориальные зоны с видами их градостроительного использования и ограничения на их использование (карта градостроительного зонирования муниципального образования).

По характеру расположенных на территории объектов выделяют такие элементы, как:

- **зона** (характеризуемая размещением на ней однотипных градостроительных или природных компонентов),
- **район** (относительно целостная и автономная единица),
- **комплекс** (территориальная целостность и высокая степень функциональной или композиционной целостности).

По функциональному признаку выделяются жилые (селитебные) и производственные зоны.

По видам хозяйственного использования – сельского, лесного хозяйства и массового отдыха населения.

Выделяются также зоны исторически сложившейся и новой застройки, зоны высокой и низкой плотности населения и др. Объектами градостроительного проектирования являются значительные по размеру территориальные системы.

**Территориальные зоны муниципальных образований могут быть следующих видов:**

- **Жилые зоны** (зоны застройки индивидуальными жилыми домами; зоны застройки малоэтажными жилыми домами; зоны застройки среднеэтажными жилыми домами; зоны застройки многоэтажными жилыми домами; зоны застройки иных видов). В жилых зонах допускается размещение: отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения; объектов здравоохранения; объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования; культурных зданий; стоянок автомобильного транспорта; гаражей; объектов, связанных с проживанием граждан; территорий, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства.

- **Общественно-деловые зоны** (зоны делового, общественно-го и коммерческого назначения; зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения; зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности; ОДЗ иных видов). Предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культурных зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением

жизнедеятельности граждан). В ОДЗ могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

– **Производственные зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур** (коммунальные зоны (зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли); производственные зоны (зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду); иные виды зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры). Данные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур (сооружений и коммуникаций ж/д и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

– **Зоны сельскохозяйственного использования** (зоны сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями-садами, виноградниками и др.); зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения). Примечание: зоны сельскохозяйственного назначения, в том числе и зоны сельскохозяйственных угодий, могут включаться в состав территориальных зон в границах черты населенных пунктов.

– **Зоны рекреационного назначения** (зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами; зоны в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом).

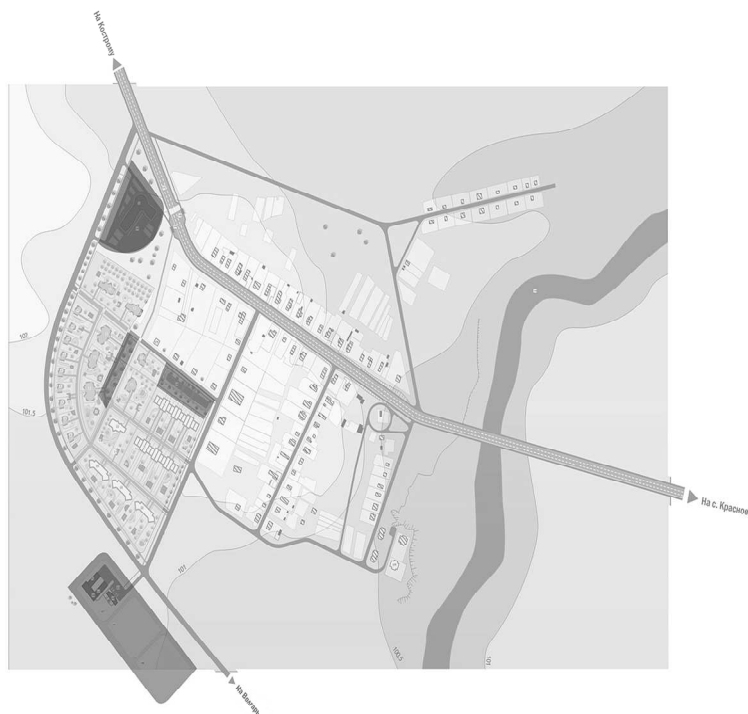
– **Зоны особо охраняемых территорий** (земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение).

– **Зоны специального назначения** (зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления; зоны, занятые иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах).

– **Зоны размещения военных объектов** (размещение военных и режимных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны).



## Функциональное зонирование М 1:3000



Условные обозначения  
к схеме функционального зонирования

- Жилая зона
- Зона отдыха (парковая зона)
- Торговая, общественная зона
- Производственная зона

Рис. 4. Схема функционального зонирования городской территории

На картах градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое градостроительное проектирование?
2. Что выступает в качестве объектов градостроительного проектирования?
3. Что такое генеральный план? Что является его основной частью?
4. Какие основные пункты определяются в генеральном плане городского или сельского поселения?
5. Каким образом устанавливаются сроки генерального плана?
6. Какие обязательные схемы предусмотрены в генеральном плане?
7. Что такое градостроительное зонирование?
8. Какие элементы по характеру расположенных на территории объектов выделяют при градостроительном зонировании?
9. Какие существуют виды территориальных зон муниципальных образований?
10. Чем характеризуются общественно-деловые зоны?
11. Какие особенности имеют зоны сельскохозяйственного использования?
12. Какие территории относят к зонам специального назначения?
13. По какому принципу определяются границы территориальных зон?

## Тема 4. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РФ

---

---

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из **Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГК РФ)**, введенного в действие Федеральным законом № 191-ФЗ от 29.12.2004 г., как основного документа, регулирующего градостроительную деятельность, **других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации.**

Федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, не могут противоречить ГК РФ. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, содержащие нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности и муниципальные правовые акты, не должны противоречить ГК РФ.

По мере развития рыночных отношений, в которых объекты недвижимости и земля (участки, выделяемые под застройку) служат предметом купли-продажи, сдачи в аренду, масштабы этой деятельности существенно расширились, вовлекая в процесс градорегулирования специалистов различного профиля, строительные фирмы и организации, граждан, и в первую очередь управленцев различных уровней (государственного – федерального – муниципального).

Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих **принципах**:

- 1) обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;
- 2) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

3) обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения;

4) осуществление строительства на основе документов территориального планирования, правил землепользования и застройки и документации по планировке территории;

5) участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

6) ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

7) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

8) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

9) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

10) осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

11) ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

12) возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

**К градостроительным отношениям применяется** земельное, лесное, водное законодательство, законодательство об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, иное законодательство Российской Федерации, если данные отношения не урегулированы законодательством о градостроительной деятельности.

**К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области градостроительной деятельности относятся:**

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования РФ;

2) утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения в случаях, предусмотренных ГК РФ;

3) техническое регулирование в области градостроительной деятельности;

4) установление порядка ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД);

5) организация и проведение государственной экспертизы проектов документов территориального планирования Российской Федерации;

6) установление порядка осуществления государственного строительного надзора и организация научно-методического обеспечения такого надзора;

7) осуществление государственного строительного надзора в случаях, предусмотренных ГК РФ.

Федеральный орган исполнительной власти (Министерство регионального развития Российской Федерации) осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства принимает нормативные правовые акты, издает методические указания и инструктивные материалы по их осуществлению органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, обязательные для исполнения.

Градостроительным кодексом Российской Федерации назван Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, он устанавливает правила в системе градостроения и регулирует отношения, которые связаны с данным понятием.

**Градостроительный кодекс Российской Федерации** определяет систему законодательства о градостроительстве, регулирует вопросы обеспечения прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности, на выбор места жительства в пределах России при осуществлении градостроительной деятельности, на соблюдение требований охраны окружающей природной среды, экологической безопасности и санитарных правил. Градостроительный кодекс регулирует также вопросы застройки территорий городских и сельских поселений, устанавливает государственные градостроительные нормативы и правила, контроль над градостроительной деятельностью, ответственность за нарушение законодательства России о градостроительстве.

**Градостроительный кодекс регулирует** операции по планировке территорий, проектирование строительное и архитектурное,

зонирование. Он же отвечает за вопросы постройки новых объектов, проведения капитального ремонта на уже существующих и охватывает все сферы капитального строительства.

Согласно Градостроительному кодексу РФ **субъекты градостроительных отношений** – это:

1. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Субъекты градостроительной деятельности могут выступать заказчиками в области градостроительной деятельности; разработчиками градостроительной документации; подрядчиками по строительству объектов; пользователями объектов градостроительной деятельности.

Субъекты градостроительной деятельности имеют право получать от соответствующих государственных органов информацию о подготовке и принятии решений, связанных с предстоящей планировкой, застройкой и реконструкцией населенных пунктов, их систем и территорий, способных повлиять на их градостроительную деятельность.

**Субъекты градостроительной деятельности обязаны:**

использовать предоставленные в соответствии с законодательством им в собственность, во владение и пользование земельные участки по целевому назначению;

не наносить ущерба объектам культурного наследия, природным и искусственным ландшафтам;

не допускать действий, способствующих ухудшению среды жизнедеятельности, ущемлению прав и законных интересов других субъектов градостроительной деятельности;

соблюдать государственные нормативы, правила застройки городов, других поселений и их систем, утвержденную градостроительную документацию;

сохранять памятники градостроительства и архитектуры, истории и культуры, природный ландшафт;

пользоваться земельными участками, иной недвижимостью и природными ресурсами в соответствии с действующим законодательством, правилами застройки, землевладения и землепользования.

Субъекты градостроительной деятельности, выполняющие определенные виды работ, должны иметь **лицензию или сертификат на право осуществления своей деятельности**. Перечень таких работ и порядок выдачи лицензий (сертификатов, свидетельств) устанавливаются Правительством Российской Федерации и правительствами республик в составе Российской Федерации.

**Структура Градостроительного кодекса представлена 9 главами:**

Глава 1. Общие положения.

Глава 2. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

Глава 3. Территориальное планирование.

Глава 4. Градостроительное зонирование.

Глава 5. Планировка территории.

Глава 6. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

Глава 7. Информационное обеспечение градостроительной деятельности.

Глава 8. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.

Глава 9. Особенности осуществления градостроительной деятельности в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе.

В градостроительном планировании используются, как правило, архитектурно-строительные методы проектирования, получившие широкое развитие в советский период градостроительства России, опирающиеся на **систему строительных норм и правил (СНиП)**, которая представляет собой совокупность взаимосвязанных документов, принимаемых компетентными органами исполнительной власти и управления строительством, предприятиями и организациями для применения на всех этапах создания и эксплуатации строительной продукции в целях защиты прав и охраняемых законом интересов ее потребителей, общества и государства.

Все **нормативно-технические документы** в строительстве подразделяются на государственные федеральные документы, документы субъектов РФ и производственно-отраслевые документы субъектов хозяйственной деятельности.

**К федеральным нормативным документам** относятся:

- строительные нормы и правила РФ (СниП);
- государственные стандарты РФ в области строительства (ГОСТ Р);
- своды правил по проектированию и строительству (СП);
- руководящие документы системы (РДС);
- межгосударственные строительные нормы и правила и межгосударственные стандарты (ГОСТ), введенные в действие на территории России.

**Нормативными документами субъектов РФ** будут территориальные строительные нормы (ТСН).

К числу **производственно-отраслевых нормативных документов** относятся стандарты предприятий (объединений) строительного комплекса и стандарты общественных объединений (СТП и СТО).

Система нормативных документов должна способствовать решению стоящих перед строительством задач, чтобы обеспечить:

- соответствие строительной продукции своему назначению и создание благоприятных условий жизнедеятельности населения;
- безопасность строительной продукции для жизни и здоровья людей в процессе ее производства и эксплуатации;
- защиту строительной продукции и людей от неблагоприятных воздействий с учетом риска возникновения чрезвычайных ситуаций;
- надежность и качество строительных конструкций и оснований, систем инженерного оборудования, зданий и сооружений;
- выполнение экологических требований, рациональное использование природных, материальных, топливно-энергетических и трудовых ресурсов;
- взаимопонимание при всех видах строительной деятельности и устранение технических барьеров в международном сотрудничестве.

В состав **системы управления градостроительной деятельностью** входят:

- федеральный орган архитектуры и градостроительства;
- органы архитектуры и градостроительства субъектов РФ;
- органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований;
- органы государственной экспертизы градостроительной и проектной документации.



В градостроительном регулировании реализуется **нормоприменительный подход**, опирающийся на правила землепользования и застройки. Градостроительное регулирование как основной инструмент реализации градостроительной деятельности направлено на **достижение целого ряда целей, а именно:**

1. Градорегулирование как деятельность органов государственной власти и местного самоуправления должно обеспечить разработку и реализацию эффективных планов государственного и муниципального развития. Если сфера территориального планирования предназначена в основном для разработки и принятия долгосрочных решений о развитии городского сообщества и инфраструктуры города, то сфера градостроительного регулирования охватывает правоприменительную часть управления, связанную с повседневной текущей реализацией этих решений.

2. Правовое (юридическое) закрепление прав собственников на использование земельных участков и недвижимости, т.к. оно происходит именно в системе градорегулирования, которая охватывает большую часть процесса установления прав собственников на использование и развитие недвижимости.

3. Оценка и продвижение различных проектов, и прежде всего проектов частных инвесторов, на соответствие документам и решениям, установленным в системе долгосрочного планирования, не противоречат ли они техническим требованиям и стандартам, законодательным нормам.

4. Мониторинг принятия решений и функционирования городских подсистем, который является частью градостроительной деятельности, обеспечивающей хранение, анализ, оценку, отбор и экспертизу различной информации как технической, так и правовой.

**Основными субъектами градорегулирования выступают:** частые лица (собственники недвижимости), которые непосредственно осуществляют градостроительную деятельность;

публичная власть, которая выполняет градорегулирование и осуществляет функцию создания условий для осуществления градостроительной деятельностью.

**Сфера градорегулирования включает в себя:**

– подготовку и принятие законов и иных нормативных правовых актов, разработку правил землепользования и застройки;

• подготовку и утверждение документов территориального планирования, планов реализации документов территориального планирования, проектов планировки территории;

- создание и обеспечение функционирования информационных систем и технологий, обеспечивающих градостроительную деятельность (учет земельных участков и объектов недвижимости, архивов документов градостроительного проектирования, проектную документацию и другие информационные материалы);

- мониторинг процессов осуществления градостроительной деятельности, аналитический анализ и подготовка рекомендаций для разработки правил землепользования и застройки.

**Основные принципы правового регулирования градостроительной деятельности** представляют собой основополагающие положения, которые в краткой форме отражают содержание действующего законодательства в области градостроительства и политику государства по развитию и совершенствованию правового регулирования деятельности по развитию территорий.

В самом общем виде их можно структурировать, объединив в 4 группы принципов.

**Первая группа** принципов законодательства о градостроительной деятельности базируется на необходимости обеспечения определенных условий при осуществлении градостроительной деятельности:

- обеспечение устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки.

**Вторая группа** принципов законодательства о градостроительной деятельности основывается на обеспечении реализации и соблюдения законных прав граждан:

- участие граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия;

- обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

**Третья группа** принципов базируется на установлении необходимости соблюдения при осуществлении градостроительной деятельности определенных требований:

- осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов;

– осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечением предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятием мер по противодействию террористическим актам;

– осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности;

– осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

**Четвертая группа** принципов основывается на установлении ответственности и условия о возмещении вреда при осуществлении градостроительной деятельности:

– ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека;

– ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности;

– возмещение вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности, в полном объеме.

### **Государственные, общественные, частные интересы в области градостроительной деятельности**

**Государственные интересы** – интересы Российской Федерации и субъектов Российской Федерации в обеспечении:

условий для устойчивого развития поселений и межселенных территорий;

функционирования государственных систем инженерной и транспортной инфраструктур;

сохранения природных ресурсов,

охраны государственных объектов исторического, культурного и природного наследия, территорий традиционного проживания коренных малочисленных народов.

В случае, если градостроительная деятельность противоречит государственным интересам, такая деятельность может быть прервана.

### **Общественные интересы:**

интересы населения городских и сельских поселений, других муниципальных образований в обеспечении благоприятных и комфортных условий проживания;

ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами;

улучшения экологической обстановки;

развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий;

сохранение территорий объектов исторического, культурного и природного наследия.

В случае, если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена.

**Частные интересы** – интересы граждан и юридических лиц в связи с осуществлением градостроительной деятельности на принадлежащих им земельных участках. Градостроительная деятельность граждан и юридических лиц может быть ограничена в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, земле-владельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности обеспечиваются посредством **выполнения требований:** нормативных правовых актов, государственных градостроительных нормативов и правил; реализации градостроительной и проектной документации в целях обеспечения благоприятных условий проживания, а также посредством осуществления контроля их выполнения.

Согласование государственных и общественных интересов в области градостроительной деятельности обеспечивается органами государственной власти и органами местного самоуправления.

**Споры, возникающие при осуществлении градостроительной деятельности, рассматриваются:** федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, судом в пределах их компетенции.

### **Контрольные вопросы**

1. Когда и на основании какого Федерального закона был введен в действие Градостроительный кодекс РФ?

2. Каковы принципы, на основании которых реализуется законодательство о градостроительной деятельности?
3. Какие полномочия относят к полномочиям органов государственной власти РФ в области градостроительной деятельности?
4. Что регулирует Градостроительный кодекс РФ?
5. Что согласно Градостроительному кодексу РФ можно отнести к субъектам градостроительных отношений?
6. Какова структура Градостроительного кодекса РФ?
7. Что такое система строительных норм и правил (СНиП)?
8. Что/кто входит в состав системы управления градостроительной деятельностью?
9. Кто выступает в качестве основных субъектов градорегулирования?
10. Каковы основные принципы правового регулирования градостроительной деятельности?
11. В чем заключается суть общественных интересов в области градостроительной деятельности?
12. В чем заключается суть частных интересов в области градостроительной деятельности?

## Тема 5. ТЕОРИЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ МЕСТ. ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ ОПОРНОГО КАРКАСА

---

---

**Центральное место** – это синоним поселения любого размера, чаще всего города различной численности, который служит центром всему населению данного района, обеспечивая его центральными (главными, жизненно важными) товарами и центральными услугами, например медицинским обслуживанием. Территории, обслуживаемые центральными местами, называются **дополняющими районами**.

**Теория центральных мест** была создана Вальтером Кристаллером в начале 1930-х годов. Впервые он попытался ее сформулировать в своей работе «Центральные места в Южной Германии», вышедшей в 1933 г., как закон пространственного размещения населенных пунктов вокруг более крупного «центрального места».

Автор теории пытался составить абстрактную модель размещения, проверить ее на ряде конкретных сетей расселения в Европе и применить на практике при освоении и строительстве населенных пунктов еще недостаточно необжитых территорий.

Теория центральных мест часто используется при планировании розничной сети торговли. Иерархия торговых центров позволяет оптимально удовлетворять потребности населения. В основании иерархической пирамиды располагаются малые торговые точки (киоски, пекарни, почта и так далее), которые продают товары «низкого» порядка. На вершине пирамиды располагаются большие центры продаж товаров «высокого» порядка (ювелирные магазины, большие торговые ряды и торговые центры), которые продают населению товары более высокого порога и спроса.

Продукты первой необходимости предоставляются в каждом населенном пункте (в том числе в деревнях), товары повседневного спроса (одежда, бытовые услуги) – в средних поселениях (райцентрах), предметы роскоши (ювелирные изделия, театры, музеи) только в крупных городах (областных центрах).

Для описания территориальных структур в градостроительстве используется также ряд взаимосвязанных понятий: **узел, ось, ядро, периферия, сеть.**

**Центр (узел)** – функциональный или композиционный фокус градостроительной системы. Функциональные центры (как и функциональные зоны) выделяются в соответствии с содержанием осуществляемых на территории общественных процессов. В городе – это центры общественного обслуживания, транспортные узлы, в районах расселения роль центров выполняют города и поселки.

**Планировочные оси** представляют собой линейную концентрацию какого-либо признака. Функциональные оси, как правило, связаны с линиями коммуникаций. В масштабе города речь идет о транспортных осях, линейно развивающихся общественных центрах. В региональном масштабе используется понятие «ось расселения» – линейная концентрация населенных мест вдоль коммуникаций. Понятие «композиционная ось» также используется на всех уровнях проектирования. К примеру, река как ось композиции города.

**Ядро градостроительной системы** – участок территории с высокой концентрацией признака системы в целом. Ядро города представлено центральным районом, ядро системы расселения – главным городом и окружающей его территорией. Ядру системы противостоит периферия.

**Сеть** – группа объектов точечного или линейного характера, упорядоченно размещенная на рассматриваемой территории: сеть учреждений культурно-бытового обслуживания, транспортная сеть.

**Опорный каркас расселения** – сочетание крупных центров, фокусов экономической, политической и культурной жизни страны (региона) и соединяющих их магистралей. **Опорный каркас состоит из узловых и линейных элементов.**

**Узлы** – это города и агломерации. На глобальном уровне они представлены крупнейшими городами, на уровне страны – всеми большими. На уровне региона к ним присоединяются и средние, на уровне мезорайона (республики, края, области) – всеми городами и крупными поселками городского типа. Формирование агломераций увеличивает скрепляющую силу узлов. Узлы выполняют многообразную роль в территориальной организации общества, в частности, в территориальной структуре хозяйства. **У них три главные роли:**

1. Районообразующая и районоорганизующая роль. Они являются важнейшими факторами социально-экономического развития окружающего района, оказывающими определяющее влияние на формирование в нем систем расселения, транспортной сети, терри-

ториально-рекреационных систем. Узлы дают ориентир развитию территориальной структуры подшефных районов, разносторонне их обслуживают, выступая в качестве региональных столиц.

2. Роль факторов взаимодействия. Будучи фокусами внутрирайонных связей, узлы собирают и перерабатывают поступающую к ним разнообразную продукцию – сырье, топливо, полуфабрикаты, узлы и детали. Занимая высшие ступени в производственной иерархии, они выпускают более сложную продукцию, работают как транспортно-формирующие и транспортно-распределительные узлы, включая свои районы в межрайонные хозяйственные связи. От узлов ОК во многом зависит рационализация межрайонного взаимодействия. Подобную же роль выполняют узлы и в сферах науки, культуры, искусства.

3. Освоенческая роль. Она очень важна в странах, располагающих огромными, еще не вовлеченными в использование ресурсными территориями. Узлы организуют освоение, создают ему разнообразное обеспечение – информационное, организационное, проектное, строительное, транспортное, кадровое и т.д. Они служат также местами переработки поступающих из осваиваемых районов ресурсов.

Эти три основные функции в конкретных узлах опорного каркаса находятся в разных соотношениях. В некоторых узлах очень сильно выражены, например, освоенческие функции, которые определяют набор отраслей и видов деятельности, территориальную ориентацию обслуживания. Узлы выступают как центры инноваций, помогая хозяйству и населению окружающего района адаптироваться к изменяющимся условиям.

С известной долей условности **узлы опорного каркаса можно разделить на две основные группы центров**, различающиеся территориальным содержанием осуществляемых ими функций: центральные места и специализированные центры.

**1. Центральные места** обслуживают население и хозяйства окружающих районов. Располагаясь на разных иерархических ступенях, они возглавляют районы разного ранга.

**2. Специализированные центры** концентрируют ведущие предприятия тех или иных отраслей промышленности, транспорта, учреждения науки, образования, рекреации. Они работают на всю страну (в то время как центральные функции замыкаются в пределах соответствующего района), устанавливая связи с центрами отраслевых систем. Их можно назвать отраслевыми столицами. Определить принадлежность того или иного города-узла ОК к одной из назван-



ных групп не всегда просто. В одних случаях это очевидно. Но чаще всего в одном городе совмещаются и те и другие функции, находящиеся между собой в разных соотношениях.

**Линейные элементы** опорного каркаса составляют магистрали и полимагистрали.

**1. Магистрали** – линии того или иного вида транспорта (общего или специализированного), имеющие высокий технический уровень и большую провозоспособность. На них концентрируются перевозки грузов и пассажиров, благодаря чему магистрали выполняют основную часть работы в межрайонном обмене.

**2. Полимагистрали** возникают в результате следования общей трассой нескольких видов транспорта. Это приводит к еще большей (по сравнению с магистралями) концентрации связей на основных направлениях, образованию транспортных коридоров, что дает большие преимущества при строительстве транспортных систем и во время их эксплуатации.

Зонирование территории города предопределяет **развитие сети улиц, площадей и перекрестков, а также размещение мостов, путепроводов и туннелей**. Каждая улица служит дорогой с одной или несколькими проезжими частями, которые могут быть разделены озеленением. Система улиц города после их застройки по направлениям, длине и ширине улиц остается неизменной на продолжительный срок, измеряемый веками. Исторически сеть улиц в большинстве старых, ныне реконструируемых городов нашей страны складывалась постепенно в процессе роста и застройки городской территории. Характерным признаком улиц старых городов является обилие перекрестков на них. Практика градостроительства показывает, что необходима четкая классификация улиц по их назначению. Размеры и скорость движения транспорта являются главными факторами при определении категории городской улицы; они определяют ее направление, общую ширину, ширину проезжей части, т.е. городской дороги.

Наиболее ответственные функции в системе города выполняют **магистральные улицы**, по которым осуществляется движение общегородского значения, в частности между районами города. Эти улицы характеризуются интенсивным автомобильным, троллейбусным движением.

Улицы первостепенного транспортного значения образуют в плане города четко выраженную систему главных магистралей. Установившая ширину главных магистралей, нужно учитывать, что для интенсивности и безопасности движения большое значение имеет

кроме ширины улиц частота перекрестков на них. Поэтому на главных магистралях для повышения скорости движения транспорта расстояния между перекрестками должны быть как можно больше.

Разновидностью улиц районного значения являются **улицы промышленных и складских районов**, по которым осуществляется транспортная связь отдельных промышленных предприятий и складов с городской уличной сетью. **Жилые улицы** с местным движением служат для транспортной и пешеходной связи микрорайонов, кварталов и отдельных групп зданий с магистралями и характеризуются отсутствием движения коммунального транспорта. Такие улицы могут иметь в плане извилистое направление, особенно при сложном рельефе территории. Большой интерес представляют **улицы, предназначенные только для пешеходов**. Движение транспорта на них изменяется исключительно для подвоза товаров; эти улицы не пересекают магистралей движения.

Большое значение приобретают городские автомагистрали для связи с **внегородскими дорогами**. Улицу скоростного движения следует понимать как путь с ограниченным количеством примыканий к нему обычных магистральных улиц, не имеющих пересечений с другими улицами в одном уровне, без левых поворотов транспорта и без пешеходов. При застройке улицы городского движения въезды в кварталы устраивают с параллельных улиц. Пропуск с повышенной скоростью массовых потоков автотранспорта по улицам скоростного движения возможен благодаря пересечениям с другими улицами в разных уровнях.

**Улицы скоростного движения** устраиваются иногда в открытых выемках, ниже окружающей застройки, а иногда на стальных или ж/б эстакадах. При осуществлении движения в разных уровнях следует учитывать, что длинные туннели пригодны для автотранспорта только при наличии их вентиляции. При этом надо иметь в виду, что стоимость эстакад в большинстве случаев меньше, чем туннелей. Улицы скоростного движения всегда желательны в больших, особенно вытянутых в плане, городах. При развитии городского движения необходимо заблаговременно проектировать системы скоростного движения с установлением трасс. Устройство таких улиц возможно при наличии свободных от застройки резервных территорий по трассам таких улиц и будущих пересечений с поперечными улицами в разных уровнях.

Во многих крупных городах мира сооружены **кольцевые дороги вокруг города**, цель которых разгрузить городскую сеть улиц (особенно центр) от транзитного транспорта. По кольцевой дороге

могут осуществляться между собой транспортные связи промышленных предприятий, расположенных на территории города. Кольцевые дороги соединяются с диаметральными магистралями города и с улицами скоростного движения. Все пересечения с магистралями осуществляются в разных уровнях.

**Формирование опорного каркаса** – это генерализованное выражение географического хода урбанизации, проявление центростремительных и линейностремительных тенденций в расселении. Опорный каркас есть результат, возникающий на стадии высокой территориальной концентрации. Его формирование проходит **3 стадии**:

I – центровая («точечная») концентрация – нарастание числа и увеличение размеров крупных городов.

II – агломерирование, когда крупный город, становясь ядром агломерации, формирует вокруг себя плеяду спутников.

III – регионализация, при которой высокого уровня достигает имплозия – экономическое сближение взаимодействующих центров на основе совершенствования транспорта.

На процесс формирования и рисунок опорного каркаса сильно влияет природная основа – географическое положение, зональность, природные рубежи, гидрографическая сеть, орографические системы, конфигурация морских побережий – вся совокупность при родных факторов и условий жизни людей и функционирования территориально-хозяйственных систем в их пространственной дифференциации.

Развиваясь, опорный каркас рационализирует территориальную структуру хозяйства и расселение. **Развитие опорного каркаса** – это формирование и возрастание роли звеньев-интеграторов, способствующих территориально-экономическому сплочению страны и региона. Их территориальное устройство с формированием каркаса приобретает более высокое качество. Опорный каркас способствует усилению территориально-хозяйственной интеграции на разных территориальных уровнях.

**На локальном уровне** – активизируя формирование агломераций на основе возрастающей потребности крупных центров в поселениях-спутниках, улучшая условия развития последних благодаря возможности использовать в качестве осей развития головные участки транспортных магистралей, сходящихся к узлам.

**На районном уровне** – пространственно ориентируя районообразующие процессы, являясь остовом территориальной структуры района.

**На уровне страны** – облегчая консолидацию частей страны, улучшая межрайонное взаимодействие, что ведет к повышению экономической целостности страны, формированию единого экономического и социально-культурного пространства.

**Свойства и особенности опорного каркаса.** В своей основе он устойчив, его рисунок меняется мало и постепенно. Каркас, образованный динамичными звеньями территориальной структуры, имеет одним из своих основных свойств инерционность, со временем приобретая всевозрастающую консервативность благодаря высокой концентрации основных фондов в своих узловых и линейных элементах, их высокой насыщенности инфраструктурой. В то же время его узлы и линии отличает динамизм.

Важная особенность опорного каркаса состоит в том, что как интегральное образование он выполняет роль интегратора в территориальной организации жизни общества. В его элементах, их функционировании, взаимосвязь разных подсистем: производства и расселения, производства и инфраструктуры, расселения и инфраструктуры. В опорном каркасе соединяются разнородные начала: динамизм и устойчивость, концентрация и рассредоточение, интеграция и диверсификация, отраслевое и районное начала, саморазвитие и отклик на управляющие воздействия.

### **Контрольные вопросы**

1. Какова идея теории центральных мест?
2. Какие элементы используют для описания территориальных структур в градостроительстве?
3. Что такое опорный каркас расселения? Какие элементы его образуют?
4. Какова роль узлов в опорном каркасе расселения?
5. Что относят к линейным элементам опорного каркаса расселения?
6. Чем характеризуются стадии формирования опорного каркаса?
7. Чем характеризуется процесс развития опорного каркаса?

## Тема 6. ОСНОВЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ

---

---

Важнейшими условиями планировки населенных мест являются: соблюдение гигиенических нормативов и рекомендаций при выборе территории для строительства, при функциональном зонировании территории городов и селений, при размещении основных объектов промышленного, жилищного и культурно-бытового строительства; соблюдение оптимальных показателей плотности расселения; озеленение и осуществление всех современных видов благоустройства населенных мест.

**Благоустройство территории** – одна из актуальных проблем современного градостроительства. Оно решает задачу создания благоприятной жизненной среды с обеспечением комфортных условий для всех видов деятельности населения.

**Благоустройство территории включает ряд мероприятий по:**

- улучшению санитарно-гигиенических условий жилой застройки;
- транспортному и инженерному обслуживанию населения;
- искусственному освещению городских территорий и оснащение их необходимым оборудованием;
- оздоровление городской среды с помощью озеленения, а также средствами санитарной очистки.

В практике благоустройство выполняет три основных вида работ: **планировка, застройка и озеленение населенных мест.**

**Система благоустройства** включает в себя комплекс программ и планов, составные части которых имеют между собой тесные связи. В этом аспекте комплексное благоустройство означает разработку и реализацию той совокупности мероприятий, направленных на создание и развитие эстетичности и социально-экологической организованной городской среды. Важнейшими составляющими частями этой среды является приведение в порядок дворовых фасадов зданий; архитектурно-планировочную организацию территории; реконструкцию; освещение территорий, зданий, сооружений, зеленых насаждений; размещение малых архитектурных форм и объектов го-

родского дизайна; размещение рекламы, элементов визуальной коммуникации и информации.

Благоустройство и озеленение являются важнейшей сферой деятельности муниципального хозяйства. Именно в этой сфере создаются те условия для населения, которые обеспечивают высокий уровень жизни. Тем самым создаются условия для здоровой комфортной, удобной жизни как для отдельного человека по месту проживания, так и для всех жителей города, района, квартала, микрорайона.

Проведение работ по благоустройству осуществляется широким кругом лиц. Физические и юридические лица обязаны соблюдать чистоту и порядок на территории муниципального образования в соответствии с принятыми правилами благоустройства территории муниципального образования. За их нарушение в соответствии с законом субъекта Российской Федерации виновное лицо может быть привлечено к административной ответственности.

Повышенная загазованность и запыленность воздуха, неблагоприятные физико-механические свойства почвы, асфальтовое покрытие улиц и площадей, наличие подземных коммуникаций и сооружений в зоне корневой системы, дополнительное освещение растений в ночное время, механические повреждения и интенсивный режим использования городских насаждений населением – все это оказывает постоянное негативное влияние на жизнедеятельность растений в условиях городской среды и приводит к преждевременному отмиранию деревьев, задолго до наступления естественной старости. Немалую роль в процессе деградации природной среды и ухудшения здоровья населения играет промышленное производство, и в частности химическая отрасль, которая только по объему сброса загрязненных сточных вод занимает второе место среди промышленных производств.

## **1. Основа системы озеленения современного города**

Градостроительными нормами предусмотрен определенный состав элементов системы озеленения территорий города. В первую очередь выделяются насаждения общего пользования, включающие в себя общегородские и районные парки, сады микрорайонов, насаждения при административных и общественных учреждениях, а также объединяющие линейные пешеходные связи (бульвары, скверы и т.п.). В составе системы могут быть и различные специализированные парки: ботанические, зоологические, мемориальные, исторические, этнографические и др., но этот вид озелененных территорий встречается не в каждом городе. Эта схема дополняется озелененными участками ограниченного пользования, расположенными

около различных учреждений: детских садов, школ, больниц, вузов, домов отдыха, научно-исследовательских учреждений и промышленных предприятий. К этим участкам относятся насаждения жилых микрорайонов и кварталов, застроенных многоквартирными домами. Эти насаждения предназначены для улучшения санитарно-гигиенических условий и организации мест для отдыха. К элементам системы озелененных территорий города относятся и насаждения специального назначения, представленные в основном водоохранными, противопожарными, мелиоративными насаждениями и санитарно-защитными зонами промышленных предприятий.

Все работы по озеленению городских территорий можно разделить на **3 этапа**:

1. Инженерные работы (устройство дренажной системы, системы освещения и полива);
2. Строительные работы (устройство дорожек, подпорных стенок, прудов, альпийских горок, формирование почвенного слоя);
3. Посадочные работ (высадка травы, цветов, кустарников и крупномеров).

**Объектами благоустройства являются различные типы открытых пространств и их окружения:** парки, сады, скверы, набережные, бульвары, площади, улицы (в т.ч. пешеходные), двory, пляжи, аквапарки и др.; внешний вид фасадов зданий и сооружений (в т.ч. временных); временные сооружения и их комплексы – торговые киоски, павильоны, стационарные лотки, мини-рынки, летние кафе, автостоянки, гаражные боксы, отдельно стоящие объекты наружной рекламы.

Деятельность по благоустройству и поддержанию в надлежащем состоянии территорий муниципальных образований осуществляется: муниципальными организациями, на балансе которых они находятся, за счет средств местного бюджета, а также привлечения внебюджетных средств; землепользователями в пределах границ отведенного им земельного участка за счет собственных средств; гражданами и юридическими лицами, за которыми закреплена прилегающая территория в установленном порядке. Порядок закрепления таких территорий устанавливается муниципальными правовыми актами.

Так, например, архитектурно-художественные требования предусматривают создание целостной и индивидуальной объемно-пространственной композиции каждого населенного места с использованием и обогащением местного ландшафта. Озеленение должно проводиться **по научно обоснованным принципам и нормативам.**

Предусматривается равномерное размещение среди застроек садов, парков и других крупных зеленых массивов, связанных бульварами, набережными, озелененными полосами между собой и связанными с пригородными лесами и водоемами в единую и непрерывную систему. Также при строительстве необходимо следить за сохранением максимального количества существующих насаждений.

Площадь городских улиц составляет 12-15 м<sup>2</sup> на одного жителя, не считая проездов внутри кварталов и микрорайонов. **Общая норма площади насаждений на улицах** на одного жителя – 4,5 м<sup>2</sup>. Она изменяется в зависимости от удельного веса улиц различных категорий в общем балансе площади улиц. Указанная средняя норма изменяется и в зависимости от размеров города. Так, в крупных городах, где больше широких магистралей, эту норму целесообразно повысить до 5 м<sup>2</sup> на одного жителя, в городах среднего размера она может быть снижена до 4, а в малых городах – до 3 м<sup>2</sup>.

## **2. Общие противопожарные требования к индивидуальной жилой застройке, садовым, дачным и приусадебным земельным участкам**

В весенне-летний пожароопасный период в населенных пунктах и дачных поселках силами органов местного самоуправления, населением и членами добровольных пожарных формирований должно быть организовано дежурство и патрулирование населенных пунктов с первичными средствами пожаротушения (ведро с водой, огнетушитель, лопата), а также проведена соответствующая разъяснительная работа среди населения о мерах пожарной безопасности и действиях в случае пожара.

Населенные пункты и отдельно расположенные объекты должны быть обеспечены исправной телефонной или радиосвязью для сообщения о пожаре в пожарную охрану.

Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных массивов должны быть не менее 50 метров, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двух-этажной индивидуальной застройкой до лесных массивов – не менее 15 метров.

Противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений на территории садового, дачного и приусадебного земельного участка до лесного массива должно составлять не менее 15 метров.

К рекам и водоемам должны быть предусмотрены подъезды для забора воды пожарными машинами. Расстояния от границ застройки городских поселений до лесных массивов должны быть не менее



50 м, а от застройки сельских поселений и участков садоводческих товариществ – не менее 15 м.

**В городских поселениях** для районов одно-двухэтажной индивидуальной застройки с приусадебными участками расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов должно быть не менее 15 м.

Расстояние от застройки на территории **садоводческих (дачных) объединений** до лесных массивов должно быть не менее 15 м. Для обеспечения пожаротушения на территории общего пользования садоводческого (дачного) объединения должны быть предусмотрены противопожарные водоемы или резервуары, при числе участков: до 300 – не менее 25, более 300 – не менее 60 (каждый с площадками для установки пожарной техники, с возможностью забора воды насосами и организацией подъезда не менее двух пожарных автомобилей).

**Садоводческие (дачные) объединения**, включающие до 300 садовых участков, в противопожарных целях должны иметь переносную мотопомпу; при числе участков от 301 до 1000 – прицепную мотопомпу; при числе участков более 1000 – не менее двух прицепных мотопомп. Для хранения мотопомп обязательно строительство специального помещения. Поддержание в постоянной готовности искусственных водоемов, подъездов к водоисточникам и водозаборных устройств возлагается на соответствующие организации (в населенных пунктах – на органы местного самоуправления).

**Территории летних детских дач, детских оздоровительных лагерей**, расположенных в массивах хвойных лесов, должны иметь по периметру защитную минерализованную полосу шириной не менее 3 м. Дома отдыха и другие оздоровительные учреждения, расположенные в сельской местности, должны быть обеспечены пожарной техникой и пожарно-техническим вооружением в соответствии с решениями, утверждаемыми органами местного самоуправления в установленном порядке.

**Для населенных пунктов, расположенных в лесных массивах**, органами местного самоуправления должны быть разработаны и выполнены мероприятия, исключающие возможность переброса огня при лесных и торфяных пожарах на здания и сооружения: устройство защитных противопожарных полос, посадка лиственных насаждений, удаление в летний период сухой растительности.

Рекомендуется у каждого жилого строения устанавливать емкость (бочку) с водой или иметь огнетушитель. На территории сельских населенных пунктов, блок-контейнерных зданий, дачных и са-

доводческих поселков должны устанавливаться средства звуковой сигнализации для оповещения людей на случай пожара и иметься запасы воды для целей пожаротушения, а также должен быть определен порядок вызова пожарной охраны.

**Водонапорные башни** должны быть приспособлены для отбора воды пожарной техникой в любое время года. Использование для хозяйственных и производственных целей запаса воды, предназначенного для нужд пожаротушения, не разрешается. Противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями, штабелями леса, пиломатериалов, других материалов и оборудования не разрешается использовать под складирование материалов, оборудования и тары, для стоянки транспорта и строительства зданий и сооружений.

Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям, открытым складам, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенными от снега и льда. О закрытии дорог или проездов для их ремонта или по другим причинам, препятствующим проезду пожарных машин, необходимо немедленно сообщать в подразделения пожарной охраны. На период закрытия дорог в соответствующих местах должны быть установлены указатели направления объезда или устроены переезды через ремонтируемые участки и подъезды к водоисточникам.

Территории населенных пунктов и организаций должны иметь **наружное освещение** в темное время суток для быстрого нахождения пожарных гидрантов, наружных пожарных лестниц и мест размещения пожарного инвентаря, а также подъездов к пирсам пожарных водоемов, к входам в здания и сооружения. Места размещения (нахождения) средств пожарной безопасности и специально оборудованные места для курения должны быть обозначены знаками пожарной безопасности, в том числе знаком «Не загромождать».

На территориях жилых домов, дачных и садовых поселков, общественных и гражданских зданий не разрешается оставлять на открытых площадках и во дворах тару (емкости, канистры и т.п.) с **легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, а также баллоны со сжатыми и сжиженными газами.**

Для успешного решения всех взаимосвязанных задач планировки, застройки и благоустройства населенных мест необходим комплексный анализ для обеспечения наилучшего обслуживания населения и экономичности архитектурно-планировочных решений всех видов городского строительства с учетом перспективы его развития.

Для подавляющего большинства городов важное значение имеет внешний вид городской территории. Если город имеет благоустроенный фасад административных, производственных и жилых зданий, то это позволяет произвести положительное впечатление на население, гостей города, инвесторов.

### **3. Наружное освещение городских и сельских поселений**

В организации уличного освещения большая роль отводится не столько осветительным приборам, сколько их источникам света. Лампочки, вкрученные в светильники, не должны быть сильно яркими, иначе световой поток будет слепить водителей, и давать равномерное освещение конкретного участка на дороге. Ночью зрение человека имеет возможность адаптироваться к плохой видимости и различать объекты в свете звезд при уровне освещенности в 0,1 люкс. Но чтобы человек имел возможность комфортно перемещаться по обочине дороге или ехать в автомобиле, уровень освещенности должен составлять не менее 2 люкс. Для широких дорог светильники должны иметь мощность в 250–400 Втг.

### **4. Санитарно-гигиенические требования к жилой застройке**

При проектировании жилой застройки учитываются следующие основные факторы: инсоляция территории, ветровой режим территории, уровень шума.

**Инсоляция** определяется продолжительностью прямого солнечного облучения. Размещение и ориентация жилых зданий должны обеспечивать непрерывную продолжительность инсоляции:

Наименование широтной зоны	Необходимая минимальная продолжительность инсоляции	Период времени
Северная зона	3 часа	22 апреля – 22 августа
Центральная зона	2,5 часа	22 марта – 22 сентября
Южная зона	2 часа	22 февраля – 22 октября

Инсоляция городской застройки зависит от взаиморасположения зданий, расстояний между ними, этажности, ориентации оконных проемов и объемно-планировочного решения жилых домов. В проектах планировки и застройки выполняют расчет инсоляции для всех типов помещений, применяя специальные методы и графики.

**Ветровой режим** регулируется средствами планировки и застройки в зависимости от того, требуется проветривание или защита

от продувания. В условиях сильных ветров (5-7 м/с) лучшей ветрозащитой являются протяженные здания, расположенные поперек господствующего направления ветра. С наветренной стороны располагают нежилые помещения. Также для защиты от ветров рекомендуется применять П, Г, Т, V-образную группировку зданий.

Так, например, в районах Крайнего Севера с постоянно дующими сильными ветрами рекомендуется проектировать группы домов, образующих замкнутые двory с ориентацией жилых помещений в сторону двора. В условиях низких скоростей ветра требуется проветривание пространства микрорайона, особенно в южных районах. Рекомендуется застраивать территорию зданиями башенного типа, а протяженные дома располагать параллельно господствующему ветру для свободного доступа ветра вглубь застройки.

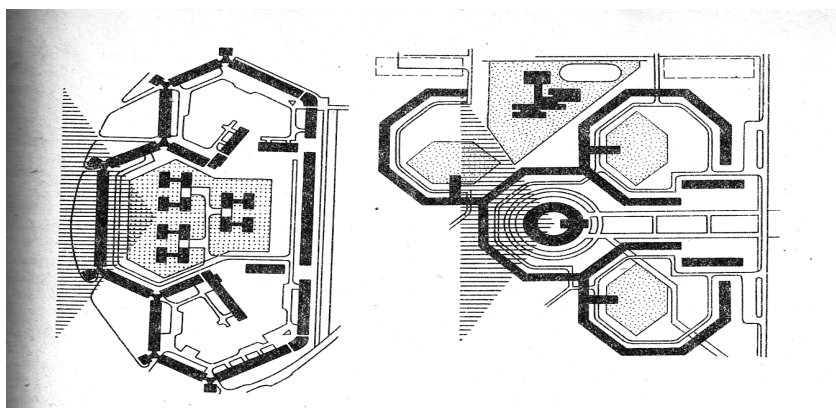


Рис. 6. Группировка зданий для защиты от сильных ветров

**Шумовой режим.** При высоком уровне шума со стороны улицы применяют специальные типы шумозащитных зданий, в которых спальни обращены в сторону двора. Шумные магистрали рекомендуется застраивать нежилыми зданиями, предусматривать зеленые шумозащитные полосы. Также применяют окна с тройным остеклением.

В условиях повышенных антропогенных нагрузок, дискомфорта городов и поселков из-за загрязнения воздушной среды выбросами автотранспорта и промышленных предприятий благоустройство и озеленение населенных мест приобретает особое значение. При выполнении комплекса мероприятий они способны значительно улучшить экологическое состояние и внешний вид городов и

поселков, создать более комфортные микроклиматические, санитарно-гигиенические и эстетические условия на улицах, в жилых кварталах, общественных местах (парках, бульварах, скверах, на площадях и т.д.). Уровень благоустройства и озеленения территорий – один из показателей качества среды обитания, а целенаправленная деятельность по формированию благоприятной среды обитания населения составляет суть государственной градостроительной политики.

### **Контрольные вопросы**

1. Что такое благоустройство территории?
2. Какие мероприятия включает в себя благоустройство территории?
3. Что включает в себя система благоустройства территории?
4. Какие элементы относят к системе озеленения территорий города?
5. На какие этапы можно разделить все работы по озеленению городских территорий?
6. Каковы общие противопожарные требования к индивидуальной жилой застройке, садовым, дачным и приусадебным земельным участкам?
7. Каковы общие требования к системе наружного освещения городских и сельских поселений?
8. Какие факторы учитываются при проектировании жилой застройки с целью соблюдения санитарно-гигиенических требований?
9. Что такое инсоляция?

## **Тема 7. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ФУНКЦИЙ ГРАДОСТРОЕНИЯ**

---

---

Законодательство о градостроительной деятельности является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Это означает, что нормативно-правовые акты, принимаемые публичными субъектами системы градорегулирования нижних уровней власти, не могут противоречить законодательным и нормативно-правовым актам высших уровней, а изменения Федерального законодательства неизбежно требуют приведения в соответствие с федеральным законодательством всех нормативно-правовых актов субъектов РФ и органов местного самоуправления.

**Органы местного самоуправления** городских округов уполномочены:

- проводить подготовку и утверждение генеральных планов городского округа и правил землепользования и застройки (ПЗЗ);

- выполнять утверждение подготовленной на основе генеральных планов городского округа документации по планировке территории;

- выдавать разрешения на строительство, ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

- утверждать местные нормативы градостроительного проектирования городского округа, вести информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

- осуществлять резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского округа.

В проектах застройки определяются, в частности, расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие их характеристики, архитектурное решение застройки, системы инженерного

оборудования, связи и благоустройства, организация движения транспортных средств и пешеходов.



Рис. 7. Уровни градостроительного планирования

Управление застройкой территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления на основе проектов планировки, межеваний и застройки территорий.

**Проекты планировки** разрабатываются для частей территорий городских и сельских поселений в соответствии с генеральным планом.

**Проекты межевания** территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий и служат основанием для установления границ земельных участков на местности.

**Проекты застройки** территорий разрабатываются для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений.

**Градостроительный регламент территории** – это совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Градостроительные регламенты включают карты с границами участков, на которые распространяются правила изменения объектов недвижимости. Градостроительные регламенты относятся к объектам недвижимости, а не к собственникам или пользователям этих объектов. Градостроительный регламент сохраняет свободу выбора застройки и использования участка территории в установленных пределах.

**Режимы использования территории** – система правил, определяющих формы и интенсивность хозяйственной и другой деятельности на территории. Различают: запрещающие, ограничивающие и рекомендуемые режимы использования территории.

В условиях рыночных отношений городское землепользование является одним из основных источников доходов в местный и государственный бюджет. Градостроительные регламенты и режимы использования территории изменяют их экономическую ценность и тем самым регулируют процессы их освоения и интенсивности использования. Должны устанавливаться режимы, которые препятствуют неэффективному использованию территории, чрезмерному росту региональных различий, увеличению расходов на инфраструктуру, деградации ландшафтов.

**Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:**

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;



3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Действие градостроительного регламента **не распространяется на земельные участки:**

1. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования.

3. Занятые линейными объектами.

4. Предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти,

уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В ведении **муниципальных образований** в области градостроительства находятся:

- принятие и изменение правил застройки, иных нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства;

- утверждение и реализация градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и об их застройке, за исключением утверждения градостроительной документации,

- разработка проектов черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований и внесение в соответствующий орган государственной власти предложений об их утверждении;

- организация и проведение инвентаризации земель, других объектов недвижимости городских и сельских поселений, других муниципальных образований;

- принятие решений об обеспечении потребностей населения в земельных участках из земель, находящихся в муниципальной собственности или переданных в ведение органов местного самоуправления, для осуществления градостроительной деятельности;

- организация ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в случае наделения органов местного самоуправления соответствующими полномочиями;

- выдача в установленном порядке разрешений на строительство объектов недвижимости;
- разрешение споров в области градостроительной деятельности в пределах своей компетенции;
- финансирование разработки и реализации градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, проведения научно-исследовательских работ;
- осуществление контроля за соблюдением нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства;
- осуществление контроля за соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве;
- утверждение положений об органах архитектуры и градостроительства городских и сельских поселений, других муниципальных образований;
- информирование населения о принимаемых и принятых решениях в области градостроительства, организация и проведение референдумов по вопросам в области градостроительства;
- выполнение функций заказчиков разработки градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и об их застройке.

Особую роль в системе управления градостроительной деятельностью на территории муниципального образования играет **главный архитектор**, возглавляющий муниципальный орган архитектуры и градостроительства.

В ряде городов эта должность является выборной. При главах многих муниципальных образований созданы **градостроительные советы**, на которых обсуждаются градостроительные проекты, затрагивающие интересы населения.

**Департамент градостроительства Приморского края** является исполнительным органом государственной власти Приморского края, осуществляющим на краевом уровне государственную политику в сфере градостроительной деятельности. Департамент является разработчиком, государственным заказчиком и координатором краевых целевых программ по строительству, активным участником процесса реализации федеральных программ, решающих комплексные задачи по строительству, реконструкции и введению в эксплуатацию зданий и сооружений при решении общекраевых социальных задач на территории Приморского края.

Постановлением Администрации Приморского края от 7 декабря 2012 года № 398-па была утверждена государственная программа Приморского края **«Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» (2013 – 2020 гг.)**. Целью программы выступили следующие пункты:

- обеспечение населения благоустроенным жильем, в том числе экономкласса, отвечающим стандартам ценовой доступности, требованиям безопасности и экологичности;
- повышение качества и доступности предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг;
- повышение уровня комфортности жизнедеятельности граждан посредством благоустройства территорий муниципальных образований Приморского края

#### **Структура программы**

подпрограмма № 1 «Обеспечение жильем отдельных категорий граждан Приморского края» на 2013–2020 годы;

подпрограмма № 2 «Стимулирование развития жилищного строительства на территории Приморского края» на 2013–2020 годы;

подпрограмма № 3 «Обеспечение жильем молодых семей Приморского края» на 2013–2020 годы;

подпрограмма № 4 «Сейсмобезопасность территории Приморского края» на 2013–2020 годы;

подпрограмма № 5 «Обеспечение жилыми помещениями детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» на 2013–2020 годы;

подпрограмма № 6 «Чистая вода Приморского края» на 2013–2020 годы.

Департамент градостроительства Приморского края в рамках реализации программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» (2013–2020 гг.):

обеспечивает разработку, согласование и утверждение государственной программы в установленном порядке;

организует и обеспечивает совместно с соисполнителями реализацию государственной программы, обеспечивает внесение изменений в государственную программу и несет ответственность за достижение показателей государственной программы, а также конечных результатов ее реализации;

принимает решение о включении предлагаемых соисполнителями контрольных событий подпрограмм и отдельных мероприятий в перечень мероприятий;

ежеквартально в срок до 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом, а также по запросу представляет в департамент государственных программ и внутреннего государственного финансового контроля Приморского края отчеты о ходе реализации государственной программы;

ежегодно проводит оценку эффективности реализации государственной программы;

подготавливает годовой отчет о ходе реализации и оценке эффективности реализации государственной программы (далее – годовой отчет) и представляет его в департамент государственных программ и внутреннего государственного финансового контроля Приморского края.

Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории **Владивостокского городского округа**, являются:

- 1) Дума города Владивостока;
- 2) глава города Владивостока;
- 3) администрация города Владивостока.

При администрации города Владивостока в качестве совещательных органов могут создаваться коллегии и (или) общественные советы по вопросам землепользования и застройки, персональный состав и порядок деятельности которых определяется главой города Владивостока.

**Дума города Владивостока** осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) утверждение Правил;
- 2) внесение изменений в Правила;
- 3) осуществление иных полномочий в области землепользования и застройки, отнесенных к компетенции Думы города Владивостока федеральными законами, законами Приморского края, Уставом города Владивостока, муниципальными правовыми актами города Владивостока и настоящими Правилами.

**Глава города Владивостока** осуществляет следующие полномочия в области землепользования и застройки:

- 1) принятие решения о подготовке проекта Правил;
- 2) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

- 3) утверждение нормативов градостроительного проектирования Владивостокского городского округа;
- 4) принятие решения о подготовке документации о планировке территории Владивостокского городского округа;
- 5) утверждение документации по планировке территории Владивостокского городского округа;
- 6) принятие решения о проведении аукционов на право заключения договора о развитии застроенной территории;
- 7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 8) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 9) осуществление иных полномочий в области землепользования и застройки, отнесенных к компетенции главы города Владивостока федеральными законами, законами Приморского края, Уставом города Владивостока, муниципальными правовыми актами города Владивостока и настоящими Правилами.

**Администрация города Владивостока** осуществляет полномочия в области землепользования и застройки, отнесенные к ее компетенции федеральными законами, законами Приморского края, Уставом города Владивостока, муниципальными правовыми актами города Владивостока и настоящими Правилами.

**Проект «Большой Владивосток»** – это объединение в единое городское муниципальное образование города Владивостока с близлежащими городами-спутниками (а именно, слияние Владивостокского и Артемовского городских округов, в дальнейшем – слияние с Уссурийском и Находкой). Проект был включен в генплан Владивостока, который приняли в 2008 году.

Первым препятствием на пути развития Большого Владивостока стало отсутствие дорог и современного муниципального транспорта.

28 октября 2014 года было подписано соглашение между четырьмя муниципальными образованиями **о создании Владивостокской агломерации** (Владивосток, Артем, Надеждинский и Шкотовский муниципальные районы). Агломерация в указанных границах включает в себя собственно городской округ Владивосток и три ближайших к нему муниципальных образований. Расположенные несмежно с городским округом Владивосток городские округа Уссурийск (194 250 жителей в 2015 году), Большой Камень

(39 879 жит.), Фокино (31 379 жит.), Находка (156 649 жит.), если их интерпретировать как широко понимаемую периферию Владивостокской агломерации, могут повысить население агломерации до 1,2 млн жителей. Создание агломерации обеспечит:

- ускорение темпов экономического роста в Приморском крае,
- формирование комфортной среды для населения,
- создание зон активного жилищного строительства, объектов социальной инфраструктуры,
- современных форматов торговли,
- транспортных коммуникаций.

По соглашению, **агломерация предполагает объединение населенных пунктов без изменения их границ.** Это позволит муниципальным образованиям проводить скоординированную градостроительную политику, формировать единую политику управления, развивать транспортную, инженерную и социальную инфраструктуру. Перераспределение полномочий станет возможным в рамках проводимой в Приморье реформе местного самоуправления. Концепция социально-экономического развития Владивостокской агломерации направлена на формирование единой инженерной инфраструктуры, увеличение объемов жилищного и социального строительства за счет бюджетов всех уровней и привлеченных инвестиций.

При наличии должного финансирования и четкой программы действий основные контуры «Большого Владивостока» могут сложиться к 2025–2030 годам. Проект поддержан в федеральных правительственных планах (Минрегионразвития и Минэкономразвития) по созданию **так называемых «опорных городов».**

### **Контрольные вопросы**

1. В чем заключается суть проекта по планировке, межеванию и застройке территории муниципального образования?
2. Что такое градостроительный регламент территории?
3. Что такое режимы использования территорий?
4. На какие земельные участки действие градостроительного регламента не распространяется?
5. Какие вопросы, касающиеся области градостроительства, находятся в ведении муниципальных образований?
6. Какой орган исполнительной власти осуществляет на краевом уровне государственную политику в сфере градостроительной деятельности в Приморском крае?

7. Каковы основные цели программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» (2013–2020 гг.)?

8. Из каких подпрограмм состоит программа «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» (2013–2020 гг.)?

9. Какова роль Департамента градостроительства Приморского края при реализации программы «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» (2013–2020 гг.)?

10. Какие органы местного самоуправления осуществляют полномочия в области землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа?

11. Какие полномочия возложены на главу города Владивостока при решении вопросов в области землепользования и застройки?

12. В чем заключается суть проекта «Большой Владивосток»?

13. Каковы плюсы и минусы создания и развития Владивостокской городской агломерации?



## СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

---

---

**Благоустройство и озеленение населенных мест** – это комплекс работ по созданию и использованию зеленых насаждений в населенных пунктах. В градостроительстве благоустройство и озеленение являются составной частью общего комплекса мероприятий по планировке, застройке населенных мест.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Градостроительная система** представляет собой совокупность пространственно-организованных и взаимосвязанных материальных элементов – технически освоенных территорий, зданий и сооружений, дорог и инженерных коммуникаций, совместно с природными компонентами формирующих среду общественной жизнедеятельности на разных территориальных уровнях.

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику.

**Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны за-

топления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

**Капитальный ремонт линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

**Ландшафт** – конкретная территория, однородная по своему происхождению, истории развития и неделимая по зональным признакам (единый фундамент, рельеф, гидрография, почвенный покров, климатические условия, растительность и животный мир).

**Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомо-

бильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Населенное место** – ограниченная часть территории, на которой концентрация постоянного населения закреплена материальными фондами (здания, сооружения, дороги, инженерные сети и т.д.)

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Объекты местного значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта РФ, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

**Объекты регионального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

**Объекты федерального значения** – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации.

**Озеленение** – это созидательный процесс, связанный с решением целого ряда сложных производственных задач. Производственный процесс создания объекта озеленения состоит из работ инженерно-строительного и агротехнического характера. К работам инженерно-строительного характера относятся строительство сооружений, инженерное оснащение и оборудование территории объекта – устройство дорожек, площадок, откосов, лестниц, прокладка коммуникаций и т.п. К работам агротехнического характера относятся посадки деревьев, кустарников, лиан, устройство газонов, цветников, работы по уходу за растениями и формированию насаждений.

**Парковка (парковочное место)** – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации – городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Реконструкция линейных объектов** – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

**Реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение

объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

**Система коммунальной инфраструктуры** – комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов.

**СНиП (Строительные нормы и правила)** – это свод общих норм и требований к организации строительного производства, проектированию объектов и ведению строительных работ. В СНиПах есть и правовые и технические нормы. Важно учесть, что соблюдение СНиПов всеми участниками строительного процесса является их юридической обязанностью.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

**Устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах будущего поколений.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## ИТОГОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ВОПРОСЫ

---

---

**Пояснительная записка к тестовым** вопросам: тестовые вопросы предназначены для итогового контроля знаний. В каждом из представленных тестовых вопросов может быть выбран только один вариант ответа.

**Вопрос № 1. В самом общем смысле термин «градостроение» понимается как:**

1. теория и практика преобразования ландшафта
2. теория и практика планировки и застройки городов
3. теория и практика развития территорий
4. теория и практика урбанизации

**Вопрос № 2. При строительстве городов в Древнем Египте применялась разбивка города на:**

1. главные улицы
2. геометрически правильные треугольники
3. геометрически правильные прямоугольники
4. геометрически правильные кварталы

**Вопрос № 3. Гипподамова система применялась / применяется при строительстве:**

1. античных городов
2. средневековых городов
3. городов эпохи Нового времени
4. современных городов

**Вопрос № 4. С появлением какого учреждения связывают зарождение градостроительной деятельности в России:**

1. Канцелярия городских дел
2. Канцелярия строений
3. Канцелярия фабрик и заводов
4. Контора строений домов и садов

**Вопрос № 5. В советское время строительство городов в основном подчинялось задаче:**

1. развития транспортной инфраструктуры
2. реконструкции старых и проектированию новых городов



3. соблюдения гигиенических норм города
4. развития торговли

**Вопрос № 6. Какой социальный фактор не лежит в основе градостроительства:**

1. трудовая деятельность населения
2. бытовая деятельность человека
3. отдых человека
4. социальный статус человека

**Вопрос № 7. Объектами градостроительного проектирования не являются:**

1. агломерация
2. город
3. улица
4. жилые районы

**Вопрос № 8. Элемент, характеризуемый размещением на нем однотипных градостроительных или природных компонентов, называется:**

1. зона
2. ядро
3. ось
4. периферия

**Вопрос № 9. Градостроительный кодекс РФ был принят в:**

1. 2002 г.
2. 2003 г.
3. 2004 г.
4. 2005 г.

**Вопрос №10. Согласно Градостроительному кодексу РФ к субъектам градостроительных отношений относят:**

1. субъекты Российской Федерации,
2. муниципальные образования,
3. физические и юридические лица
4. все перечисленные ответы верны

**Вопрос № 11. Вторая группа принципов законодательства о градостроительной деятельности основывается на обеспечении реализации и соблюдения законных прав:**

1. юридических лиц
2. коммерческих организаций
3. граждан
4. государства

**Вопрос № 12. Основной документ, определяющий планировочную структуру города, его функциональное зонирование – это:**

1. генеральный план города
2. главный план города
3. ведущий план города
4. основной план города

**Вопрос № 13. «Теория центральных мест» была создана в начале:**

1. 1920-х гг.
2. 1930-х гг.
3. 1940-х гг.
4. 1950-х гг.

**Вопрос № 14. Теория формирования и эволюции человеческих поселений называется:**

1. логистика
2. теория центральных мест
3. экистика
4. Гипподамова система

**Вопрос № 15. В градостроительном планировании используются в основном:**

1. архитектурно-строительные методы
2. строительные методы
3. архитектурные методы
4. проектные методы

**Вопрос № 16. Общественно-деловые и производственные зоны относят к:**

1. территориальным зонам
2. территориальным зонам муниципальных образований
3. территориальным зонам региональных образований
4. территориальным зонам государственных образований

**Вопрос № 17. Зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления, относятся к:**

1. зонам сельскохозяйственного использования
2. зонам особо охраняемых территорий
3. зонам специального назначения
4. иным видам территориальных зон

**Вопрос № 18. Проекты, разрабатываемые для застроенных и подлежащих застройке территорий и служащие основанием для установления границ земельных участков на местности, относятся к проектам:**

1. межевания
2. застройки
3. раздела
4. планировки

**Вопрос № 19. Совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях – это:**

1. Градостроительный кодекс
2. Градостроительный регламент территории
3. Градостроительный план территории
4. Градостроительная карта территории

**Вопрос №20. Проект «Большой Владивосток» (Владивостокская городская агломерация) должен включить в себя:**

1. Владивосток, Уссурийск, Большой Камень
2. Владивосток, Артем, Находка, Уссурийск
3. Владивосток, Уссурийск
4. Владивосток, о. Русский

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ И РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ\*

---

---

### 1. Официальные документы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп. от 11.08.2017) [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51040/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/)

2. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. СП 42.13330.2011 / [ЦНИИП градостроительства]; М-во регион. развития РФ. – М.: Технорматив, 2014. – 91 с.

3. Департамент градостроительства Приморского края [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/town-planning/>

4. Официальный сайт Администрации Приморского края и органов исполнительной власти Приморского края [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.primorsky.ru>

5. Постановление Администрации Приморского края от 07 декабря 2012 г. № 398-па Об утверждении государственной программы Приморского края «Обеспечение доступным жильем и качественными услугами жилищно-коммунального хозяйства населения Приморского края» на период с 2013 – 2020 годы (с изменениями на 28.06.2017). [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/460227273>

### 2. Учебники, учебные пособия, монографии

1. Буторин, М.В. Основы государственного и муниципального управления: учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по направ. подгот. «Гос. и муниципал. управление» (бакалавриат) / М.В. Буторин. – М.: КНОРУС, 2016. 186 с.

2. Визгалов, Д.В. Денис Визгалов: пусть города живут / Д.В. Визгалов; [сост.: М. Губергриц, Н. Замятина, М. Ледовский];

---

\* Литература, выделенная жирным шрифтом, является обязательной к изучению

Фонд «Либеральная Миссия», Моск. высш. шк. соц. и экон. наук. – М.: Сектор, 2015. – 272 с.

3. Жилищно-коммунальный комплекс Приморского края: стат. сборник / [редкол.: В. Ф. Шаповалов (пред.) и др.]; Федерал. служба гос. статистики по Примор. краю. – Владивосток: Приморскстат, 2016. – 66 с.

4. **Иванов, В.В. Муниципальное управление: справочное пособие / В.В. Иванов, А.Н. Коробова. – 2-е изд., доп. – М.: ИНФРА-М, 2013. – XVIII, 718 с.**

5. **Ильина, И.Н. Экономика городского хозяйства: учеб. пособие для студентов вузов / И.Н. Ильина. – М.: КНОРУС, 2013. – 248 с.**

6. Кузин, Н.Я. Управление технической эксплуатацией зданий и сооружений: учеб. пособие для студентов вузов / Н.Я. Кузин, В.Н. Мищенко, С.А. Мищенко. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2014. – 156 с.

7. **Михалев, Ю.А. Основы градостроительства и планировки населенных пунктов: учебное пособие [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://rusbuildrealty.ru/books/gradostroitelstvo-planirovka-naselennyh-punktov/>**

8. Ряховская, А.Н. Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве: монография / А.Н. Ряховская, А.К. Шрейбер, А.Н. Кириллова и др.; под ред. А.Н. Ряховской; Фин. ун-т при Правительстве РФ. – М.: Магистр: ИНФРА-М, 2015. – 256 с.

9. Ряховская, А.Н. Коммунальная деятельность как сфера общественных благ и естественной монополии: монография / А.Н. Ряховская, Ф.Г.о. Таги-Заде. – М.: Магистр: ИНФРА-М, 2015. – 96 с.

10. Управление в городском хозяйстве: учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по специальности «Гос. и муницип. управление» / под ред. Р.Ж. Сираждинова. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2016. – 350 с.

### **3. Научные статьи**

1. Абдулкеримова, К.А. Финансы жилищно-коммунального хозяйства: основные проблемы/ К.А. Абдулкеримова // Теоретические и практические аспекты научных исследований: материалы Международной (заочной) научно-практической конференции / под общ. Ред. А.И. Вострцова. – Нефтекамск: Изд-во Научно-издат. центр «Мир науки», 2017. – С. 223–226.

2. Алиев, М.Х. Урбанистика в России: правда или вымысел / М.Х. Алиев // Стратегия устойчивого развития регионов России. – 2016. – № 33. – С. 142–146.

3. Андреев, В.А. Исследование пространственной и функциональной моделей развития Владивостокской городской агломерации / В.А. Андреев, Я.А. Волинчук, Е.В. Султанова // *Фундаментальные исследования*. – 2016. – № 12-4. – С. 821–825.
4. Андреев, В.А. Функциональные характеристики пространственной модели свободного порта Владивосток / В.А. Андреев, А.Б. Волинчук, Я.А. Волинчук, Е.В. Султанова // *Фундаментальные исследования*. – 2017. – № 3. – С. 90–94.
5. Бабенко, Г.В. Социально-экономические проблемы зонирования городских территорий и пути их решения в градостроительной практике / Г.В. Бабенко // *Региональная экономика и управление: электронный научный журнал*. – 2017. – № 1-3 (49). – С. 444–453.
6. Болтанова, Е.С. Застройка земель как особый вид правоотношений / Е.С. Болтанова // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2014. – № 1 (148). – С. 36–45.
7. Гончарова, Т.К. Современные методы передвижки, демонтажа зданий и сооружений / Т.К. Гончарова, Т.П. Билюшова // *Архитектура и дизайн: история, теория, инновации*. – 2017. – № 2. – С. 194–198.
8. Крекотнев, С.Н. Развитие городов с моноспециализацией как национальный приоритет и направление государственной политики / С.Н. Крекотнев // *Вестник Российской нации*. – 2014. Т. 4, № 4 (36). – С. 165–174.
9. Кутлярова, Р.Ф. Роль управления благоустройством в развитии территории муниципального образования / Р.Ф. Кутлярова, Л.Х. Магазова // *NovInfo.Ru*. – 2016. – Т. 2, № 43. – С. 398–401.
10. Максимовская, А.А. Роль управления благоустройством в развитии территории / А.А. Максимовская // *Символ науки*. – 2017. – № 5. – С. 201–203.
11. Паламарчук, Н.А. Зонирование территорий в городах / Н.А. Паламарчук // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. – 2013. – № 7 (103). – С. 48–52.
12. Пешина, Э.В. Точечная застройка городов: российский и зарубежный опыт / Э.В. Пешина, А.В. Рыженков // *Известия Уральского государственного экономического университета*. – 2013. – № 5 (49). – С. 92–97.
13. Пироцкая, А.В. Восприятие жителями функционального зонирования в городах / А.В. Пироцкая, А.Е. Карпов // *Мир экономики и управления*. – 2014. – Т. 14, № 1. – С. 170–179.
14. Поляков, Е.Н. Планировка и функциональное зонирование древнегреческих и римских городов в трудах античных авторов /

Е.Н. Поляков, Ю.Е. Крюкова // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2015. – № 2 (49). – С. 75–88.

15. Потапова, Е.В. Функциональное зонирование территории городов / Е.В. Потапова, Е.В. Зелинская // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2014. – № 7 (90). – С. 43–50.

16. Свиридова, Е.С. Система управления благоустройством территории муниципального образования / Е.С. Свиридова, А.И. Скопинский // Научные записки молодых исследователей. – 2014. – № 5. – С. 46–49.

17. Семкина, О.С. Роль управления благоустройством в развитии территории муниципального образования / О.С. Семкина, А.И. Скопинский, Е.С. Свиридова // Austrian Journal of Humanities and Social Sciences. – 2014. – № 3-4. – С. 159–161.

18. Ульянкина, В.А. Влияние природно-территориальных условий на градостроение / В.А. Ульянкина, А.В. Романова // Научный вестник Воронежского государственного архитектурно-строительного университета. Сер.: Студент и наука. – 2015. – № 8. – С. 190–195.

19. Федулов, Ю. Необходимость регулирования градостроительной деятельности / Ю. Федулов, С. Лыков // ТехНадзор. – 2015. – № 11 (108). – С. 174–175.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

---

ВВЕДЕНИЕ .....	3
Тема 1. ВВЕДЕНИЕ В ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	5
Тема 2. СИСТЕМА РАССЕЛЕНИЯ: ПОНЯТИЕ, ТИПЫ, ФОРМЫ. ОСОБЕННОСТИ СЕЛЬСКИХ И ГОРОДСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ .....	14
Тема 3. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ .....	19
Тема 4. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РФ.....	26
Тема 5. ТЕОРИЯ ЦЕНТРАЛЬНЫХ МЕСТ. ПОНЯТИЕ И ЗНАЧЕНИЕ ОПОРНОГО КАРКАСА .....	37
Тема 6. ОСНОВЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА ТЕРРИТОРИИ.....	44
Тема 7. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ФУНКЦИЙ ГРАДОСТРОЕНИЯ .....	53
СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ .....	64
ИТОГОВЫЕ ТЕСТОВЫЕ ВОПРОСЫ.....	71
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ И РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	75



Учебное издание

**Волынчук Яна Александровна**  
**Волынчук Андрей Борисович**

# **ГРАДОСТРОЕНИЕ**

Учебное пособие

Редактор Л.А. Александрова  
Компьютерная верстка М.А. Портновой

Подписано в печать 15.11.2017. Формат 60×84/16.  
Бумага писчая. Печать офсетная. Усл. печ. л. .  
Уч.-изд. л. Тираж 200 экз. Заказ

---

Издательство Владивостокского государственного  
университета экономики и сервиса  
690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41  
Отпечатано во множительном участке ВГУЭС  
690014, Владивосток, ул. Гоголя, 41