

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
профессионального образования
«Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет»
(ННГАСУ)

Факультет архитектуры и градостроительства
Кафедра геоинформатики и кадастра

Правила землепользования и застройки для городской территории

**Методические указания по выполнению курсового проекта по дисциплине
«Кадастр застроенных территорий» для студентов направления 120700.62
Землеустройство и кадастры (профиль городской кадастр)**

Нижний Новгород

2012

Правила землепользования и застройки для городской территории

Методические указания для выполнения курсового проекта «Правила землепользования и застройки для городской территории» по дисциплине «Кадастр застроенных территорий» для студентов очной формы обучения направления 120700.62 Землеустройство и кадастры (профиль городской кадастр) – Н. Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 2012.- 24 с.

Методические указания предназначены для студентов 4 курса очной формы обучения по специальности «Городской кадастр». В методических указаниях изложены требования к оформлению текстовой и графической части курсового проекта «Правила землепользования и застройки для городской территории» по дисциплине «Кадастр застроенных территорий».

Составитель: Карандеева М.В.

Клюева И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Требования к содержанию составных частей курсового проекта	6
1.1 Титульный лист	6
1.2 Задание	6
1.3 Содержание	6
1.4 Введение	6
1.5 Основная содержательная часть	6
1.6 Заключение	
1.7 Библиографический список	6
1.8 Приложения	6
2 Порядок выполнения курсового проекта	7
2.1 Оценка использования городской территории	7
2.1.1 Описание географического местоположения территории	7
2.1.2 Климатические характеристики	7
2.1.3 Современное использование территории	7
2.1.4 Пространственно-планировочная структура рассматриваемой территории	9
2.2 Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	10
2.3 Схема градостроительного зонирования	11
2.4 Схемы зон с особыми условиями использования территории	12
2.4.1 Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	12
2.4.2 Схема зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	14
2.5 Градостроительные регламенты	17
3 Состав курсового проекта	19
Приложения	20

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки устанавливают основы градостроительной политики на территории города и наряду с законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, органов местного самоуправления, Правила создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования городских территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства города, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно - транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Правилами закрепляется приоритетное право градостроительной деятельности при развитии города как основы для реализации конституционного права граждан на благоприятную окружающую среду. При этом градостроительный подход к развитию территории города и регулированию земельных и имущественных отношений служит средством разрешения противоречий между потребностями отдельного индивидуума и городского сообщества в целом. Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями. Исполнение Правил землепользования и застройки обязательно для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, регулирующих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории города. Правила регламентируют отношения среди субъектов градостроительной деятельности в условиях построения демократического правового государства, децентрализации управления экономикой, развития форм городского самоуправления, определяют правовое поле для реализации и стимулирования местной градостроительной инициативы, являются местным источником права в области градостроительства.

Целью данного курсового проекта является разработка проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки для городской территории».

Исходными данными для выполнения курсового проекта являются:

- 1) Ситуационный план городской территории, масштаб 1: 25 000;
- 2) Задание на разработку курсового проекта (Приложение Б).

3) Материалы генерального плана городской территории, для которой будет разрабатываться проект нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки для городской территории».

4) Программа социально-экономического развития территории, для которой будет разрабатываться проект нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки для городской территории».

При подготовке курсового проекта студенту рекомендуется использовать следующую литературу:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

3. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

4. Закон Российской Федерации от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

5. СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

6. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 (ред. 05.09.2010) «О введении в действие новой редакции санитарно - эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

7. Постановление Государственного комитета РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике от 11 июня 1999 года № 45 «О введении в действие межгосударственных строительных норм и правил «Строительная климатология».

8. Лекционный курс по дисциплине "Кадастр застроенных территорий".

9. http://www.urbanecomomics.ru//texts.php?folder_id=211&mat_id=496&page_id=7185 рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки.

1 ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ СОСТАВНЫХ ЧАСТЕЙ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

1.1 Титульный лист

Курсовой проект должен иметь титульный лист. Пример титульного листа представлен в приложении А.

1.2 Задание

Задание на выполнение курсового проекта выдается студенту преподавателем. Пример задания приведен в приложении Б.

1.3 Содержание

Содержание проекта включает введение, наименование разделов, подразделов, заключение, библиографический список, слово «Приложения» без перечисления их названий. Пример содержания приведен в приложении В.

1.4 Введение

В введении отражается цель и задачи курсового проекта, теоретические аспекты кадастра застроенных территорий.

1.5 Основная содержательная часть

Состоит из следующих разделов:

- 1) Определение современного использования городской территории.
- 2) Планировочная структура рассматриваемой территории.
- 3) Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.
- 4) Схема градостроительного зонирования. Схемы зон с особыми условиями использования территории.
- 5) Градостроительные регламенты.

1.6 Заключение

Заключение должно содержать краткие выводы по результатам выполненных целей проекта, оценку полноты решений поставленных задач.

1.7 Список использованных источников

Список использованных источников должен содержать перечень использованной литературы при составлении курсового проекта.

1.8 Приложения

В приложениях содержатся: схема градостроительного зонирования; схема зон с особыми условиями использования территории; схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

2 ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

2.1 Оценка использования городской территории

2.1.1 Описание географического местоположения территории

В данном пункте следует описать территориальное расположение исследуемого объекта, прохождение его границ, привести основные социально-экономические показатели, в том числе количество населения, его плотность и т.д.

2.1.2 Климатические характеристики

Согласно указанному в задании географическому местоположению исследуемой территории, необходимо дать общую физико-географическую характеристику территории, его природных и ландшафтных ресурсов.

Климатическая характеристика дается по СНиП 23-01-99 «Строительная климатология». При этом должны быть определены: климатический район, температурно-влажностный и ветровой режимы, построена роза ветров и дано общее описание природных условий местности.

Оценку следует производить с учетом следующих природных условий: рельеф, грунты, грунтовые воды, заболоченность, затопляемость, оползни, карсты и овраги.

2.1.3 Современное использование территории

В целях анализа территории на имеющейся топографической подоснове выявляются положения существующих жилых, производственных и коммунально-складских зон, местоположение учреждений культурно-бытового обслуживания, учебных заведений, выделяется система зеленых насаждений и улично-дорожная сеть.

При оценке эффективности развития улично-дорожной сети необходимо учитывать влияние автомобильного транспорта на окружающую среду. Автомобильный транспорт требует большего пространства, это становится очевидным при сравнении провозной способности различных видов транспорта и их воздействия на окружающее пространство. Один автобус может перевезти столько же пассажиров, что и 30 легковых автомобилей, но занимает лишь 1/30 от имеющегося уличного пространства и не требует места для стоянки. Также анализируется непрерывность общегородской сети пешеходного и велосипедного движения. При анализе ситуации в благоприятных для жизни городах мира было доказано, что качество пешеходного и велосипедного движения имеет первостепенное значение и, следовательно, должно всячески улучшаться.

При оценке системы зеленых насаждений города следует учитывать, что она опирается на ландшафтно-рекреационные территории и включает городские леса,

лесопарки, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств города.

Важным является проведение оценки системы озеленения территории города на соответствие следующим принципам:

1) Равномерность и доступность. Площадь зеленых насаждений должна быть прямо пропорциональна количеству населения в данном районе. Расстояние от жилого дома до объекта озеленения не должно превышать для городских парков 2-3 км, для районного парка 1,5-2 км, для парка жилого района 1-1,5 км, для сада микрорайона 300-500 м.

2) Многофункциональность. Зеленые насаждения в городе обычно выполняют различные функции (санитарно-гигиеническую, эстетическую, рекреационную и т.п.) Однако, в зависимости от градостроительной ситуации и природных условий одна или две из функций являются основными, а остальные дополнительными.

3) Непрерывность. Зеленые насаждения образуют градоэкологический каркас на основе парков и лесопарков, скверов и бульваров. Памятников природы, пригородных лесопарковых поясов, рек и водоемов, оврагов, неудобных склоновых территорий, охранных зон различного характера, озелененных территорий учреждений и жилых районов, агроландшафтов.

4) Учет комплекса природных компонентов, в том числе правильный подбор растений. Растительность обладает большим разнообразием форм, цвета, фактуры.

5) Принцип параллельного развития. Все элементы озеленения должны развиваться и рассматриваться параллельно. Места кратковременного отдыха в городе и за его пределами должны образовывать взаимосвязанные водно-зеленые системы городов и пригородных зон. Параллельно, то есть одновременно, должно происходить озеленение эксплуатируемых кровель, интерьерных пространств и стен (поверхностей) зданий.

По итогам анализа современного использования территории составляется существующий баланс территории. Баланс территории - соотношение территорий и акваторий различного функционального значения. Следует описать все имеющиеся в границах исследуемого объекта территории.

Таблица 2.1 – Существующий баланс территории

№ п/п	Наименование территории	Площадь	
		Га	%
	А. Селитебные территории		
1.	Жилые районы и микрорайоны		
2.	Участки учреждений и предприятий обслуживания общегородского значения		
3.	Зеленые насаждения общегородского значения		
4.	Прочие территории: коммунально-складские объекты, улицы, дороги, проезды, площади, водоемы и т.д.		
	Итого по разделу А:		
	Б. Производственные территории		
5.	Городские промышленные районы		
6.	Территории НИИ, ВУЗов и техникумов		
7.	Участки предприятий коммунально-складской зоны		
8.	Санитарно-защитные зоны		
9.	Территории внешнего транспорта: железные дороги, водный, автомобильный, воздушный транспорт		
10.	Улицы, проезды, дороги, площади, автостоянки		
11.	Водные пространства		
	Итого по разделу Б:		
	Итого по разделам А и Б:		
	Всего в существующих границах объекта исследования		100

2.1.4 Пространственно-планировочная структура рассматриваемой территории

В данном разделе следует определить пространственно-планировочную структуру исследуемой территории. Описать сложившуюся пространственно-планировочную структуру города (центрическую, линейную, решетчатую, лучевую, радиально-кольцевую, решётчато-диагональную, прямоугольно-диагональную, комбинированную).

Также следует определить продольные и радиальные связи, главные магистрали, улицы городского и районного значения, плотность и высотность

застройки.

2.2 Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования

В основе градостроительного зонирования лежит разделение городских земель на определенное число территориальных зон с фиксированными границами. В правилах землепользования и застройки для всех территориальных зон и соответственно для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости, а также виды разрешенного использования объектов недвижимости и земельных участков.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план города, документацию по планировке районной территории и на основе установленных Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон, выделенных на территории, и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от их форм собственности.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, разрешенным использованием считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) ограничениям и условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно – эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) состоящие в едином государственном реестре недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, предоставляющих историко – культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются

решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

2) в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3) в границах территорий общего пользования;

4) транспортных и инженерно – технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов.

В данном разделе курсового проекта следует определить:

- цели введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании;

- виды деятельности, регламентируемые правилами землепользования и застройки;

- что включает в себя градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости;

- каким образом устанавливаются границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования.

2.3 Схема градостроительного зонирования

Градостроительное зонирование территории - установление обязательных требований к функциональному использованию (функциональному назначению), застройке (строительному назначению), ландшафтной организации (ландшафтному назначению) планировочных районов, кварталов, участков территории.

Зонирование территории района обеспечивает:

- благоприятную среду жизнедеятельности;

- предотвращает чрезмерную концентрацию населения и производства в районе, на территориях неблагоприятных и загрязненных;

- защиту территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- охрану окружающей среды, природных ландшафтов и территорий историко-культурных объектов, рекреационных территорий;

В каждой функциональной зоне градостроительной документацией устанавливается свой особый, оптимальный режим использования территории, который учитывается при разработке проектного плана и реализации проектных предложений.

На основании теоретических положений, раздела 2.2 настоящих методических указаний определенных в главе 2 «Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования» следует выделить на рассматриваемой территории все существующие территориальные зоны, такие как: общественно-деловые зоны; жилые зоны; производственно-коммунальные зоны; рекреационные зоны; зоны специального назначения и другие.

Так же на карте следует отметить автомагистрали городского значения. Проезды, дороги районного значения в отдельные зоны не выделять, а включить в состав вышеперечисленных территориальных зон (путем деления проезжей части пополам).

На ситуационном плане:

- отобразить все имеющиеся территориальные зоны;
- отобразить условные обозначения;
- привести таблицу «Существующий баланс территории» (см. Таблица 2.1);
- оформить штамп в соответствии с действующим стандартом кафедры, в котором указывается название графического материала – «Схема градостроительного зонирования» (Приложение Г).

2.4 Схемы зон с особыми условиями использования территории

Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия расположенных на городской территории отображаются на схеме действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям исследуемой территории отображаются на схеме зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

2.4.1 Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

Согласно Федеральному закону от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», объекты культурного наследия народов Российской Федерации представляют собой уникальную ценность для всего многонационального народа и

являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. Государственная охрана объектов культурного наследия является одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

К полномочиям органов государственной власти относится утверждение режимов использования территорий и зон охраны объектов культурного наследия, отнесенных к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия.

На исследуемой территории необходимо выявить объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения (составить перечень). Все границы объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия графически перенести на карту с сопровождающими условными знаками.

К границам охранной зоны предъявляются следующие требования:

1) границы охранной зоны следует совмещать с планировочными или природными рубежами: габаритами кварталов, улицами, площадями, дорогами, берегами рек, оврагами, лесными опушками и т.п.;

2) границы охранных зон должны быть обязательным элементом красных линий и опорного плана в составе генерального плана и проекта детальной планировки;

3) границы зон регулирования застройки определяются конкретными условиями взаимовлияния памятников и новой застройки. Принятые границы должны исключать возможность характера исторической планировки, неблагоприятного воздействия нового строительства на памятники, их ансамбли, панораму, силуэт, с сохранением своеобразия архитектурного облика исторической части населенного пункта;

4) границы зоны регулирования застройки устанавливаются в зависимости от распространения исторической планировочной и объемно-пространственной структуры населенного пункта, расположения основных традиционных точек обзора памятников и городских панорам, необходимости обеспечить регулирование высоты и габаритов новой застройки на всю глубину открывающегося с этих точек видов;

5) границы зоны регулирования застройки определяются путем изучения историко-архитектурных источников, анализа данных натурного обследования и фотографической фиксации, выявляющих пределы композиционного влияния

исторических сооружений и ансамблей на окружающую среду, а также расчетами габаритов новой застройки, которая не должна нарушать историческую среду и композиционную роль памятников;

6) границы зон охраны ландшафта устанавливаются в зависимости от топографических условий, природных условий, характера композиционной взаимосвязи охраняемых памятников с природными особенностями местоположения, а также от степени урбанизации территории, окружающей охраняемые объекты;

7) зоны охраны ландшафта включают территории, в пределах которых должна быть сохранена или воссоздана характерная природная среда (рельеф, водные системы, леса, поля, луга и т.д.), связанная с исторической архитектурно-планировочной композицией;

8) при установлении границ территории зоны охраняемого ландшафта учитываются проекты и схемы районной планировки.

На ситуационном плане:

- отобразить все имеющиеся объекты культурного наследия;
- составить экспликацию;
- отобразить условные обозначения;
- оформить штамп в соответствии с действующим стандартом кафедры, в котором указывается название графического материала – «Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия» (Приложение Г).

2.4.2 Схема зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

В данном разделе следует проанализировать территорию на наличие:

- 1) промышленных предприятий;
- 2) водных объектов;
- 3) зон специального назначения.

Промышленные предприятия

В целях обеспечения комфортного и экологически безопасного проживания населения на городской территории устанавливаются санитарно – защитные зоны, являющиеся обязательным элементом любого объекта, который может быть источником химического, биологического или физического воздействия на среду обитания и здоровье человека.

Размеры санитарно – защитных зон устанавливаются на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация

предприятий, сооружений и иных объектов». Для объектов, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:

- предприятия первого класса - 1000 м;
- предприятия второго класса - 500 м;
- предприятия третьего класса - 300 м;
- предприятия четвертого класса - 100 м;
- предприятия пятого класса - 50 м.

Водные объекты

На основании Водного Кодекса Российской Федерации N 74-ФЗ от 3 июня 2006 года статья 65 «Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы» водоохранными зонами водных объектов являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Ширина водоохранной зоны морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы за пределами территорий городов и других поселений устанавливаются от соответствующей береговой линии. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного, экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий.

Зоны специального назначения

Согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» кладбища, расположенные на рассматриваемой территории относятся к третьему классу и классифицируются как «Кладбища смешанного и традиционного захоронения площадью менее 20 га». Для таких объектов санитарно-защитная зона составляет 300 метров.

Размеры санитарно – защитных зон иных объектов (очистных сооружений, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов) устанавливаются на основании СанПиН 2.2.1/2.1.1 1200 – 03 «Санитарно – защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Создать схему зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям путем нанесения на топографическую основу источников загрязнения (опасности) и их санитарно-защитных зон с сопровождающими условными знаками.

На ситуационном плане:

- отобразить все имеющиеся объекты, которые имеют ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям;
- составить экспликацию с указанием самого объекта и размера его санитарно-защитной зоны;
- отобразить условные обозначения;
- оформить штамп в соответствии с действующим стандартом кафедры, в котором указывается название графического материала – «Схема зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям»

(Приложение Г).

3.5 Градостроительные регламенты

Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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 схеме градостроительного зонирования.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На основании предложенного территориального зонирования рассматриваемой территории необходимо выделить перечень территориальных зон. Для каждой, из выделенных зон, определить градостроительные регламенты, определяющие процесс застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Например:

Зона ЖЗ – зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками. Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих и блокированных индивидуальных жилых домов (коттеджей) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома с участками до 1800 кв.м;
- блокированные односемейные дома с участками.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки (3 машиноместа на индивидуальный участок);
- хозяйственные постройки;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины, колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады и иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения, участковые пункты полиции.

3 СОСТАВ КУРСОВОГО ПРОЕКТА

Составными частями курсового проекта являются:

- титульный лист;
- задание;
- содержание (оглавление);
- введение;
- основная содержательная часть;
- заключение;
- библиографический список;
- приложения.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Пример оформления титульного листа курсового проекта

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

(ННГАСУ)

Факультет архитектуры и градостроительства

Направление 120300.62 «Землеустройство и кадастры»

КУРСОВОЙ ПРОЕКТ

по дисциплине Б.3.17 «Кадастр застроенных территорий»

НА ТЕМУ:

«Правила землепользования и застройки для городской территории»

Выполнил студент 4 курса группы К 26.06

Ж.В. Прохорова

Проверил доцент

М.В. Карандеева

Нижний Новгород

2011 год

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Пример оформления задания на выполнение курсового проекта

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НИЖЕГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
(ННГАСУ)

Факультет архитектуры и градостроительства

Кафедра геоинформатики и кадастра

ЗАДАНИЕ

на выполнение курсового проекта
по дисциплине «Кадастр застроенных территорий»

студенту _____

(фамилия, имя, отчество – полностью)

1. Тема: **Правила землепользования и застройки для городской территории**
2. Задание:
 - 2.1. Определение современного использования городской территории.
 - 2.2. Разработка порядка регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.
 - 2.3. Изготовление схемы градостроительного зонирования и схем зон с особыми условиями использования территории.
 - 2.4. Разработка градостроительных регламентов.
 - 2.5. Составление пояснительной записки.
3. Срок сдачи на кафедре законченного курсового проекта: “ _____ ” _____ 201 _____ года.
4. Исходные данные для выполнения работы:
 - 4.1. Ситуационный план городской территории, масштаб 1:25 000.
 - 4.2. Количество населения
 - 4.3. Площадь территории
 - 4.4. Наличие неблагоприятных природных условий
 - 4.5. Ограничения историко-культурного характера
5. Содержание курсового проекта:
 - 5.1. Введение.
 - 5.2. Определение современного использования городской территории.
 - 5.3. Регулировка застройки на основе градостроительного зонирования.
 - 5.4. Схема градостроительного зонирования. Схемы зон с особыми условиями использования территории.
 - 5.4. Градостроительные регламенты.
 - 5.5. Заключение.

- 5.6. Список использованных источников.
- 5.7. Приложения.
6. Перечень графических материалов в Приложении:
 - 6.1. Схема градостроительного зонирования.
 - 6.2. Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.
 - 6.3. Схема зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.
7. Работа сдается в бумажном и электронном варианте.
8. Дата выдачи задания: “__” _____ 201_ года.

Задание выдал _____
(должность, фамилия, инициалы) _____ (подпись)

Задание принял к исполнению

студент __ курса группы _____
(фамилия и инициалы) _____ (подпись)

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Пример содержания к курсовому проекту

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Задание	2
Введение	3
1 Определение современного использования городской территории
1.1 Географическое положение территории	
1.2 Климатическая характеристика	
2 Современное использование территории	
3 Планировочная структура рассматриваемой территории	
4 Регулирование землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования	
5 Схема градостроительного зонирования. Схемы зон с особыми условиями использования территории	
6 Градостроительные регламенты	
Заключение	
Список использованных источников	
Приложения	

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Образец заполнения штампа для схемы градостроительного зонирования

						<i>ННГАСУ – 120700.62 – ГЕО – 2012</i>			
						<i>г. Нижний Новгород</i>			
<i>Изм</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>Недок</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
<i>Зав. кафедрой</i>						<i>Нижегородский район</i>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разработал</i>							<i>КП</i>	<i>1</i>	<i>3</i>
<i>Руководитель</i>									
<i>Нормоконтр.</i>						<i>(*) Схема градостроительного зонирования 1:25 000</i>	<i>Кафедра геоинформатики и кадастра гр. _____</i>		

Приложение:

для схем зон с особыми условиями использования территории в ячейке (*) указывается наименования:

Схема зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия 1:25 000,

Схема зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 1:25 000