

ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Градоустройство это основное пространственное развитие г.о. Самара и осуществляется оно посредством градостроительной деятельности. Под ней мы понимаем деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного развития территорий и поселений, учитывая интересы не только граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных и других особенностей конкретных территорий.

Градостроительная деятельность Самары направлена на создание градостроительными средствами положительных условий для проживания населения, ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущих поколений не только г.о. Самара но и Самарской области.

Посредством градостроительной деятельности реализуется большинство муниципальных целевых программ и инвестиционных проектов, формируются планировка и застройка территории, оптимизируется в соответствии с зонированием территории размещение объектов жилищного строительства, городского хозяйства и социальной сферы, транспортных и инженерных коммуникаций, формируется архитектурный облик поселения, улучшается состояние городской среды.

Знание методологических принципов и законодательства, регулирующего градостроительные процессы, является залогом успешного управления комплексным социально-экономическим развитием муниципального образования в Самарской области.

Градостроительная деятельность должна исполняться с учетом не только государственных но и общественных, частных интересов.

Государственные интересы в области градостроительной деятельности состоят в обеспечении условий для устойчивого развития поселений и межселенных территорий, функционирования государственных систем

инженерной и транспортной инфраструктур, сохранения природных ресурсов, охраны объектов историко-культурного и природного наследия государственного значения, территорий традиционного проживания коренных малочисленных народов.

Общественные интересы в области градостроительной деятельности – это интересы населения Самарской области в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничении вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, улучшении экологической обстановки, развитии инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры поселений и прилегающих к ним территорий, сохранении объектов историко-культурного и природного наследия местного значения.

Частные интересы в области градостроительной деятельности – это интересы граждан и юридических лиц в связи с осуществлением градостроительной деятельности. Она может быть ограничена, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Государственные, общественные и частные интересы в области градостроительной деятельности обеспечиваются посредством выполнения требований государственных градостроительных нормативов и правил при соответствующем контроле. Согласование государственных и общественных интересов в области градостроительной деятельности обеспечивается органами государственной власти и местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного кодекса РФ, иных федеральных законов и нормативных правовых актов, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов РФ. Градостроительный кодекс РФ 2004 года возлагает на органы местного самоуправления полномочия в области градостроительной деятельности.

Наиболее важным для городского и сельского поселения документом является генеральный план, который может быть утвержден представительным органом муниципального образования. В условиях многообразия форм собственности генеральный план перестал быть директивным документом, однако он имеет обязательную силу для местной администрации при подготовке, согласовании и утверждении градостроительной докумен-

тации, а также для всех физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность. Генеральный план города и его пригородной зоны может разрабатываться как единый документ на основе соглашения между органами местного самоуправления сопредельных территорий.

Другой важный градостроительный документ – проект городской черты и черты других населенных пунктов. Он разрабатывается на основе генерального плана и утверждается органами государственной власти субъектов РФ по согласованию с органами местного самоуправления сопредельных территорий.

На основе генерального плана разрабатываются все документы о застройке отдельных территорий в пределах городской черты.

Управление застройкой территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления на основе проектов планировки, межевания 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. В проектах застройки определяются, в частности, расположение зданий, строений и сооружений, этажность, тип и другие характеристики застройки, системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, организация движения транспортных средств и пешеходов.

Учет зонирования территории муниципального образования для градостроительных целей осуществляется путем разработки правил землепользования и застройки и градостроительного регламента территории. Правила землепользования и застройки представляют собой нормативный правовой акт органа местного самоуправления, устанавливающий порядок градостроительной деятельности на соответствующих территориях городских и сельских поселений.

Градостроительный регламент территории – это совокупность установленных правилами землепользования и застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в го-

родских и сельских поселениях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

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. Согласно Градостроительному кодексу РФ 2004 года, государственная экспертиза проектной документации не проводится для жилых домов с количеством этажей не более трех и ряда других объектов, не относящихся к крупным объектам. Органы архитектуры и градостроительства муниципальных образований создаются по решению органов местного самоуправления и выполняют следующие основные функции:

- Разработка, экспертиза, рассмотрение, согласование и представление на утверждение градостроительной документации.

- Участие в рассмотрении и согласовании градостроительных разделов целевых программ субъектов РФ и программ социально-экономического развития территорий субъектов РФ, местных целевых программ и программ социально-экономического территорий муниципальных образований.

- Организация разработки проектов, правовых актов органов местного самоуправления в области градостроительства.

- Подготовка документов для выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости, регистрация этапов выполнения инженерных изысканий для строительства.

- Согласование проектной документации на объекты жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, а также благоустройства территорий.

- Ведение на территории муниципального образования плана существующей застройки (опорного плана), регистрационного плана расположения сооружений и коммуникаций, государственного градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, а также архивного фонда инженерных изысканий строительства.

- Участие в проведении работ по инвентаризации земель и других объектов недвижимости.

- Контроль над использованием и охраной земель поселений в пределах своей компетенции.

- Контроль над соблюдением законодательства о градостроительстве и иных нормативных правовых актов в пределах своей компетенции.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъектов РФ и органов местного самоуправления с учетом особенностей отдельных территорий могут устанавливаться дополнительные полномочия местных органов архитектуры и градостроительства.

Важную роль в системе управления градостроительной деятельностью на территории муниципального образования г.о. Самары играет главный архитектор, возглавляющий муниципальный орган архитектуры и градостроительства. В г.о. Самара эта должность является выборной. Градостроительный кодекс РФ относит к числу основных принципов законодательства о градостроительной деятельности участие граждан и их объединений в ее осуществлении, обеспечение свободы такого участия. Реализация таких прав вытекает из конституционного права граждан на благоприятную среду обитания.