

Вопросы градостроительного развития на примере Республики Татарстан.



КАЗАНЬ 2016

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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 6.1 Саморегулирование в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства

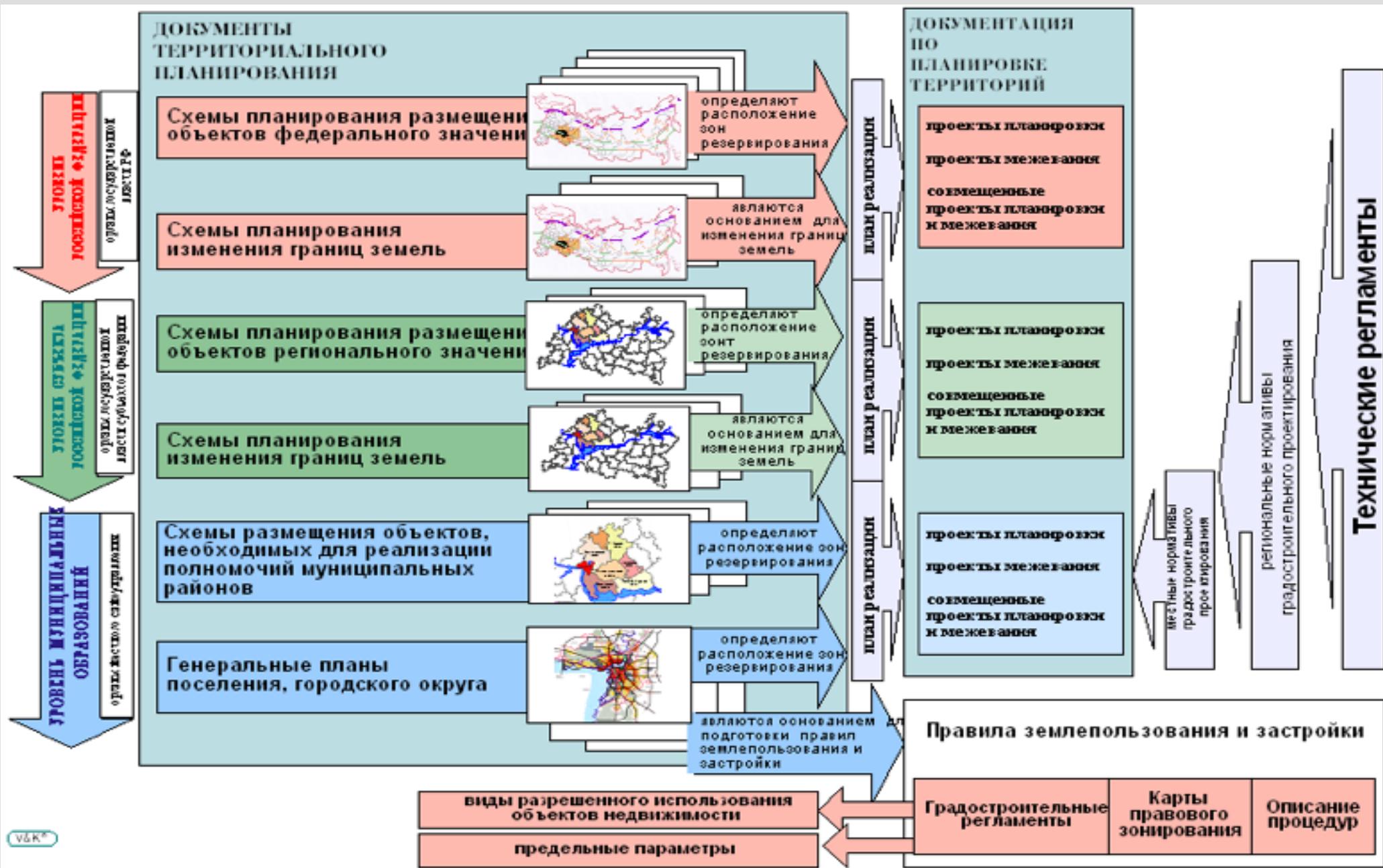
Глава 7. Информационное обеспечение градостроительной деятельности

Глава 8. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности

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

- **Прописаны чёткие процедуры подготовки документов территориального планирования**
 - В проекте каждого документа учитываются решения других документов
 - Предмет согласования
 - Процедуры согласования, в том числе общественные слушания
 - Сроки согласования
- **Не допускается принятие решений о резервировании земельных участков, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования**

- **Прописаны чёткие процедуры подготовки правил землепользования и застройки**
 - Кто принимает
 - Основания для подготовки
 - Территориальные границы действия
 - Состав правил
 - Состав градостроительных регламентов
 - Для каких территорий, земельных участков, объектов градостроительный регламент не устанавливается
- **Не допускаются предоставление земельных участков для строительства и выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки**



предшествующее законодательство

объект определяет **участок**

возникновение
строительных намерений

подготовка, рассмотрение и
согласование проекта

формирование
земельного участка под проект

установление прав
пользования земельным
участком решение
местной исполнительной власти

кадастровый учет
земельного участка
и регистрация прав на него

строительство объекта

действующее законодательство

участок определяет **объект**

действия органов
местного самоуправления по
формированию земельных участков
путем разработки и утверждения
планировочной документации

кадастровый учет
земельного участка

приобретение инвестором
на аукционе прав собственности
или аренды на земельный участок

регистрация прав на
земельный участок

подготовка, рассмотрение и
согласование проекта

строительство объекта

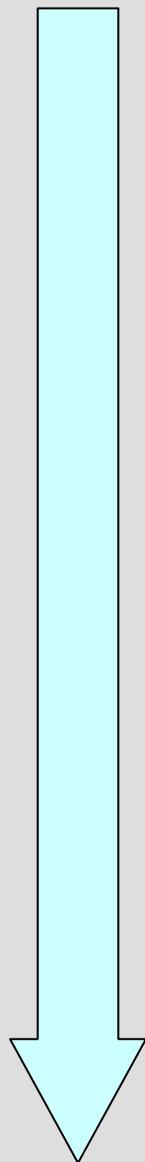
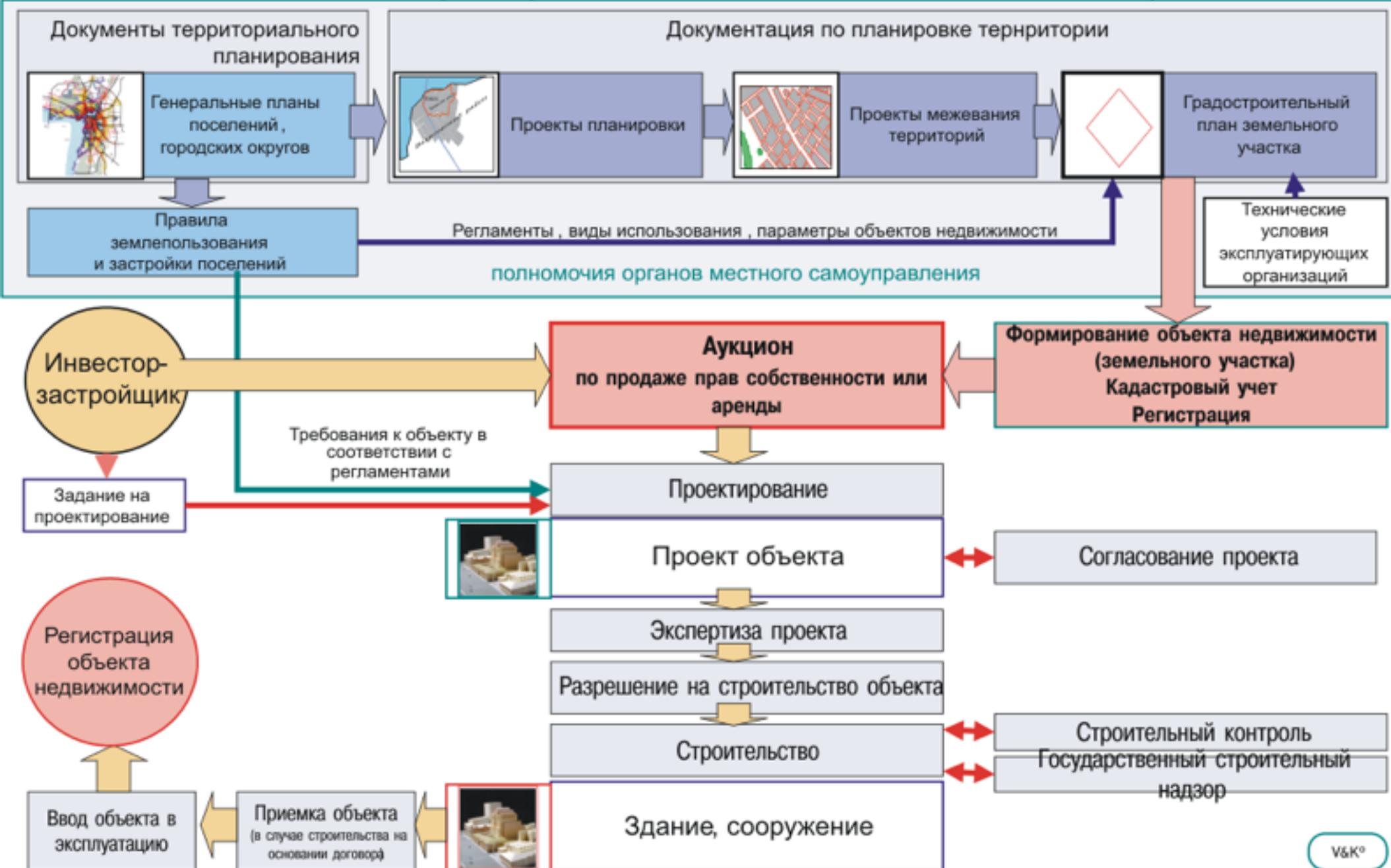


Схема формирования объекта недвижимости в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации



Глава 3. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Статья 9. Назначение территориального планирования и виды документов территориального планирования

1. Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования *назначения территорий* исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.
2. Документы территориального планирования подразделяются на:
 - 1) документы территориального планирования Российской Федерации;
 - 2) документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
 - 3) документы территориального планирования муниципальных образований.

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

Российская Федерация - схемы территориального планирования РФ

могут подготавливаться в составе одного или нескольких документов территориального планирования применительно ко всей территории Российской Федерации или ее части

Субъекты Российской Федерации - схемы территориального планирования субъектов Российской Федерации

могут подготавливаться в составе одного или нескольких документов территориального планирования, применительно ко всей территории субъекта Российской Федерации или к ее частям

Муниципальные образования

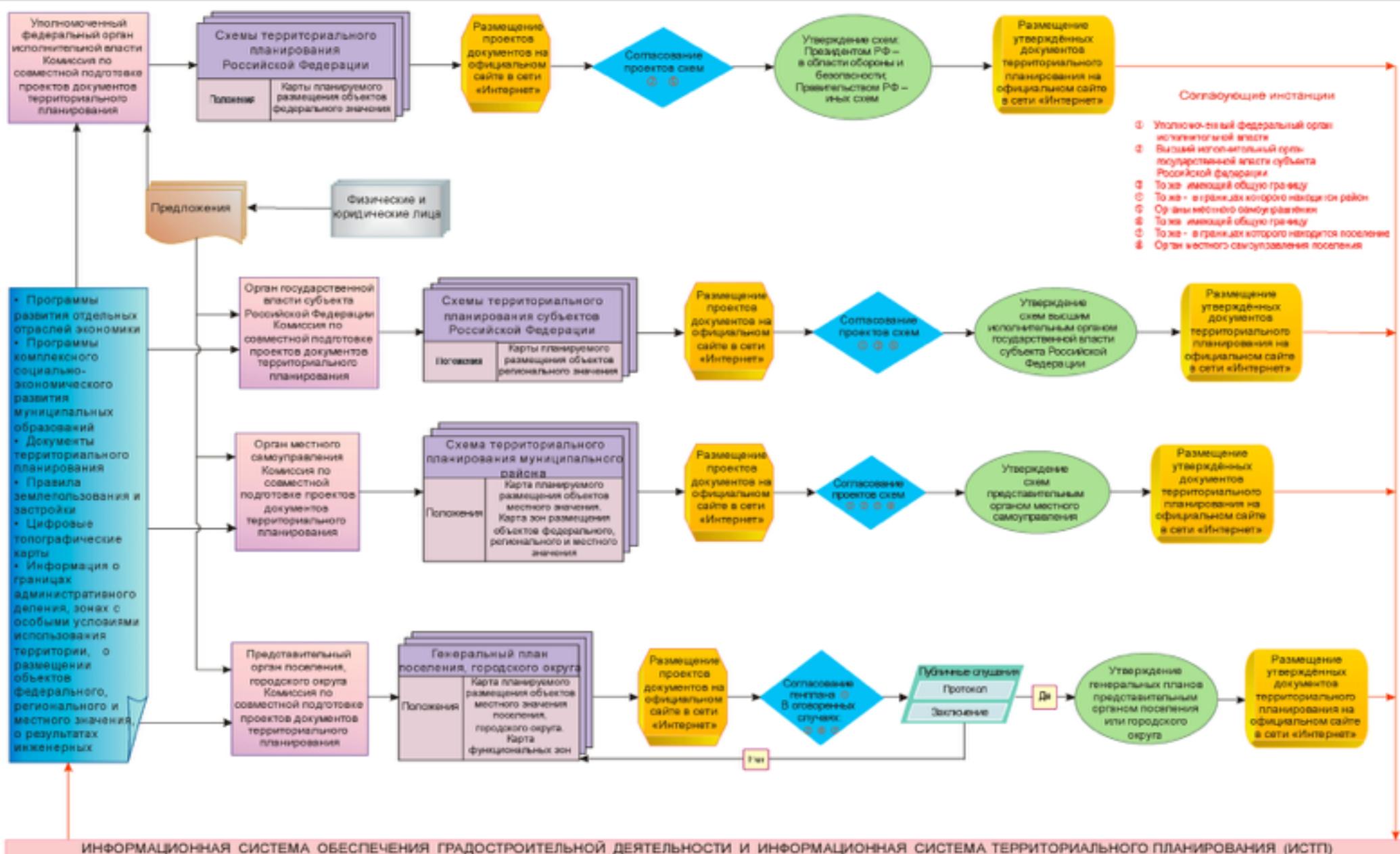
Муниципальный район - схема территориального планирования муниципального района

Поселение, городской округ – генеральный план поселения, генеральный план городского округа:

Подготавливаются применительно ко всем территориям поселений, городских округов.

Могут подготавливаться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа

Блок-схема



Стратегия социально-экономического развития Республики Татарстан до 2030 года

Главная стратегическая цель



Татарстан-2030 – глобальный конкурентоспособный устойчивый регион, драйвер полюса роста «Волга-Кама».

Татарстан – лидер по качеству взаимоувязанного развития человеческого капитала, институтов, инфраструктуры, экономики, внешней интеграции (осевой евразийский регион России) и внутреннего пространства; регион с опережающими темпами развития, высокой включенностью в международное разделение труда

Цели стратегии



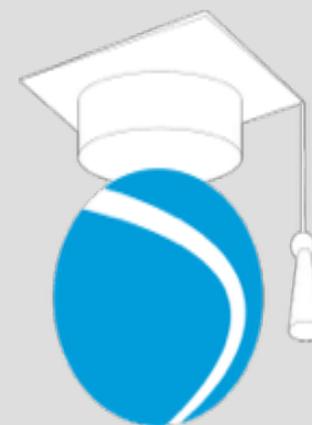
**Татарстан-2030 –
глобальный конкурентоспособный полюс роста**



**Формирование и накопление
человеческого капитала**



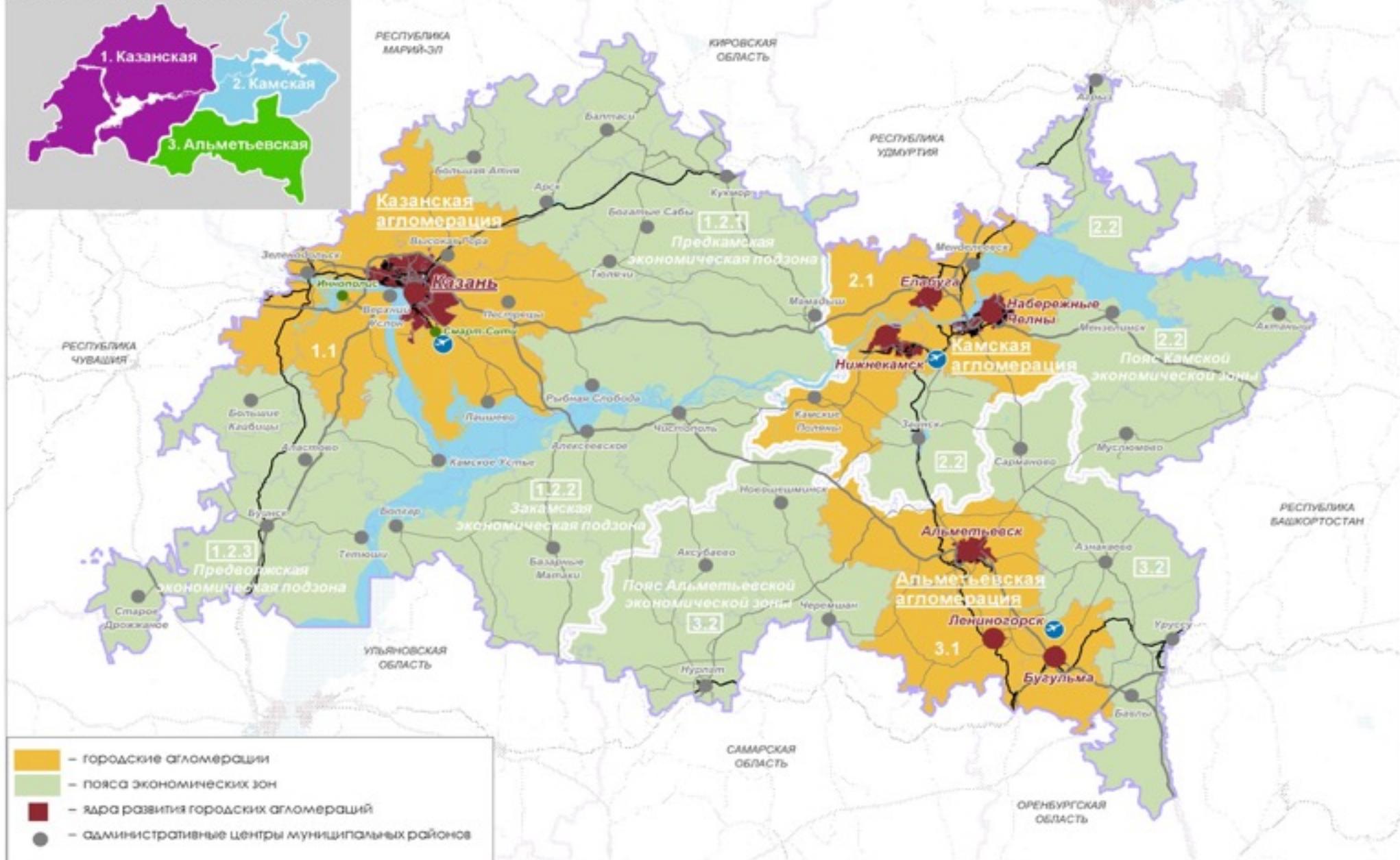
**Создание комфортного
пространства для развития
человеческого капитала**



**Создание общественных
институтов, при которых
человеческий капитал
востребован экономикой и
может успешно
функционировать**

Экономические зоны Республики Татарстан

Экономические зоны Республики Татарстан



Развитие экономических зон

Казанская

экономическая зона:

Перенос производств, центров
потребления и развлечения в
подцентры

Формирование единого пространства
инновационной экономики

Активизация малых городов и
сельских поселений

Камская

экономическая зона:

Промышленно-технологическое
развитие Камского кластера

Формирование единого емкого и
разнообразного рынка труда

Плотность и качество транспортных и
функциональных связей

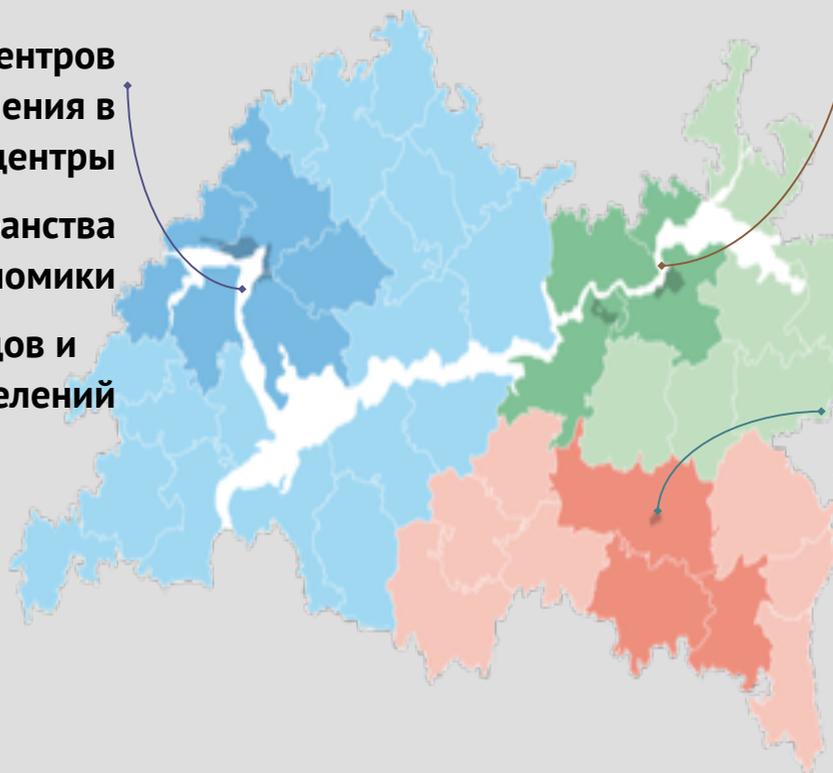
Альметьевская

экономическая зона:

Отраслевая диверсификация и
производственная кооперация

Создание единого рынка труда, земли
и недвижимости

Качественный рост сектора услуг



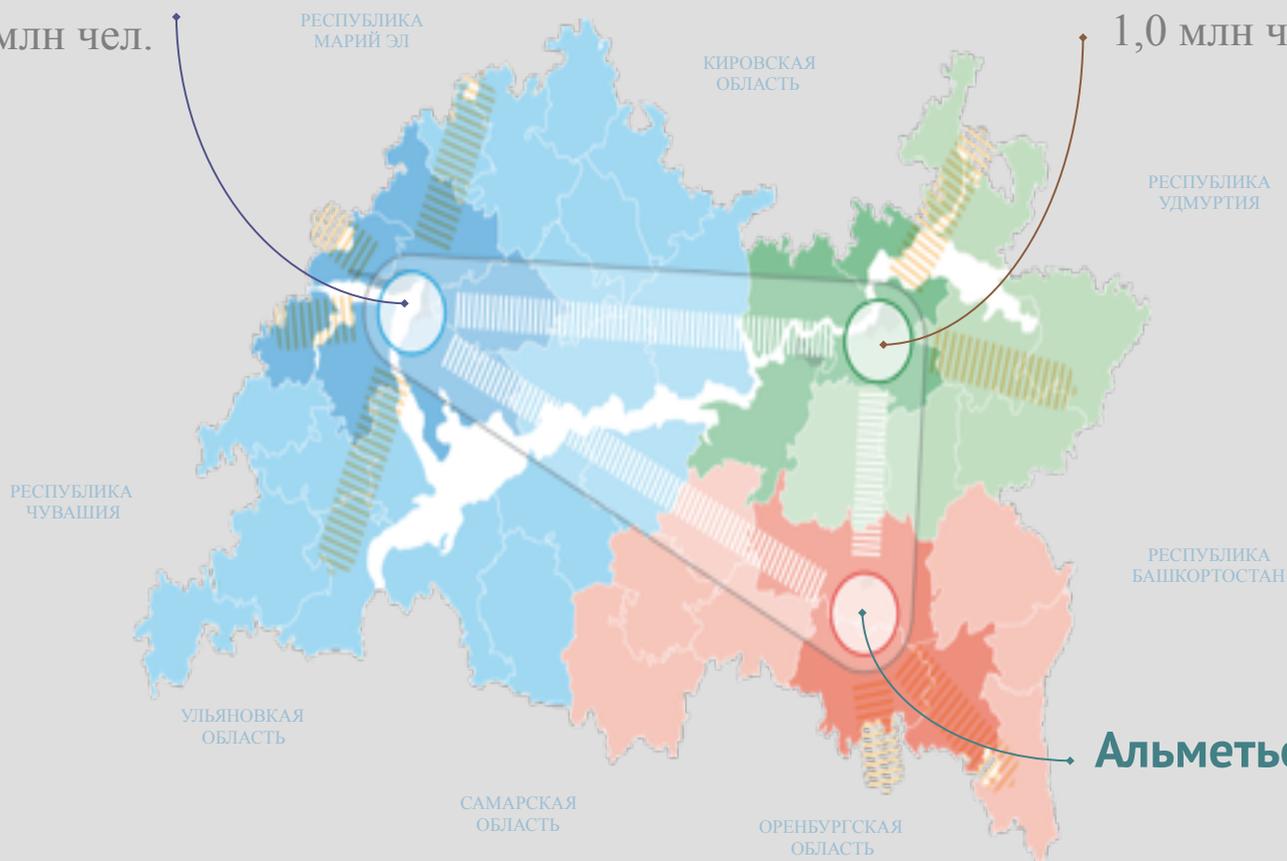
Волго-Камский метрополис – синергия трех агломераций Татарстана

Казанский узел развития

1,5 млн чел.

Камский узел развития

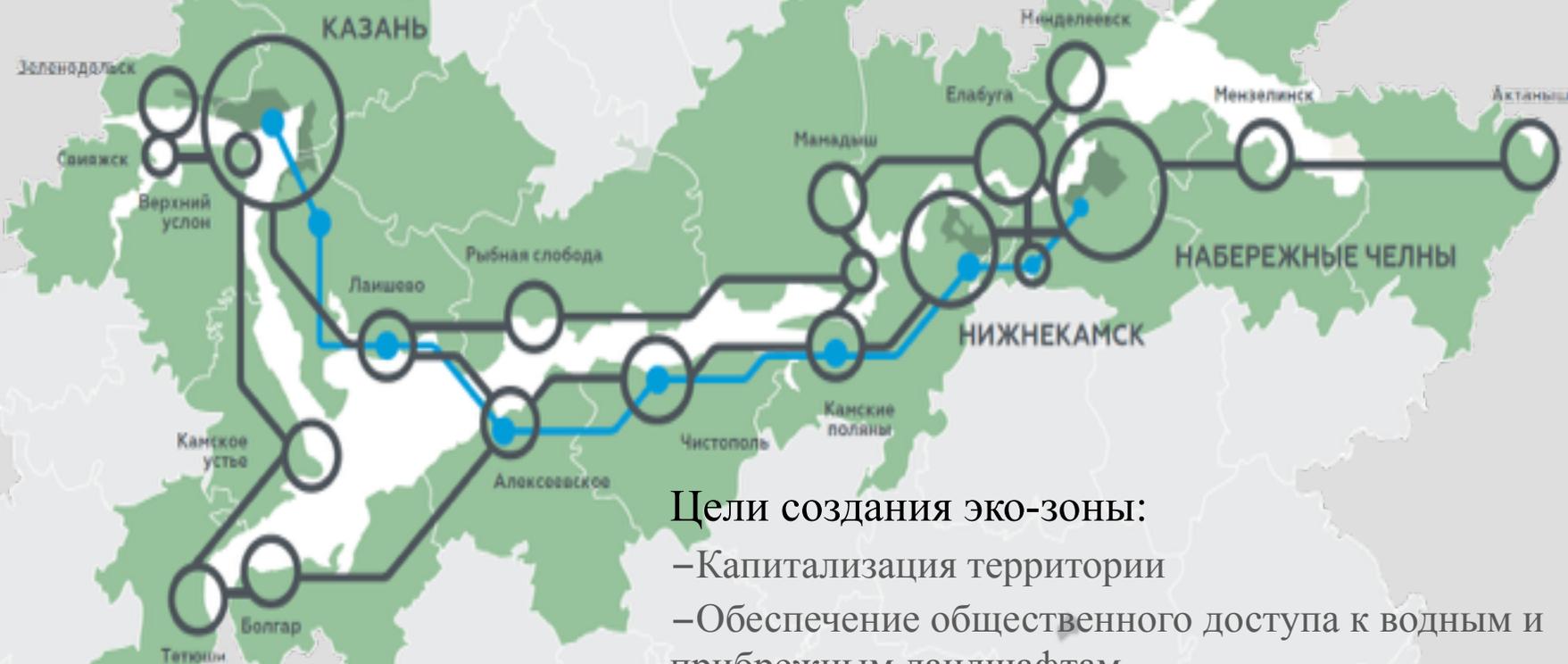
1,0 млн чел.



Альметьевский узел развития

0,4 млн чел.

Волжско-Камский поток



Цели создания эко-зоны:

- Капитализация территории
- Обеспечение общественного доступа к водным и прибрежным ландшафтам
- Регенерация системы расселения, основанная на балансе природных и урбанизированных ландшафтов

- устойчивое природосообразное развитие;
- резервирование ресурсов для будущего;
- полицентричное развитие, учитывающее центральное евразийское положение региона, при акценте на зоны роста – формирование трехядерного Волго-Камского метрополиса за счет развития скоростных и высокоскоростных видов транспорта;
- транспортная доступность всех типов поселений внутри республики и надежные связи с соседними регионами;
- удобная безопасная городская среда с общественными пространствами, способствующими коммуникации и доверию;
- сохранение сельской местности за счет несельскохозяйственных видов деятельности;
- создание вариантов политики в отношении населенных пунктов, теряющих экономическую базу.

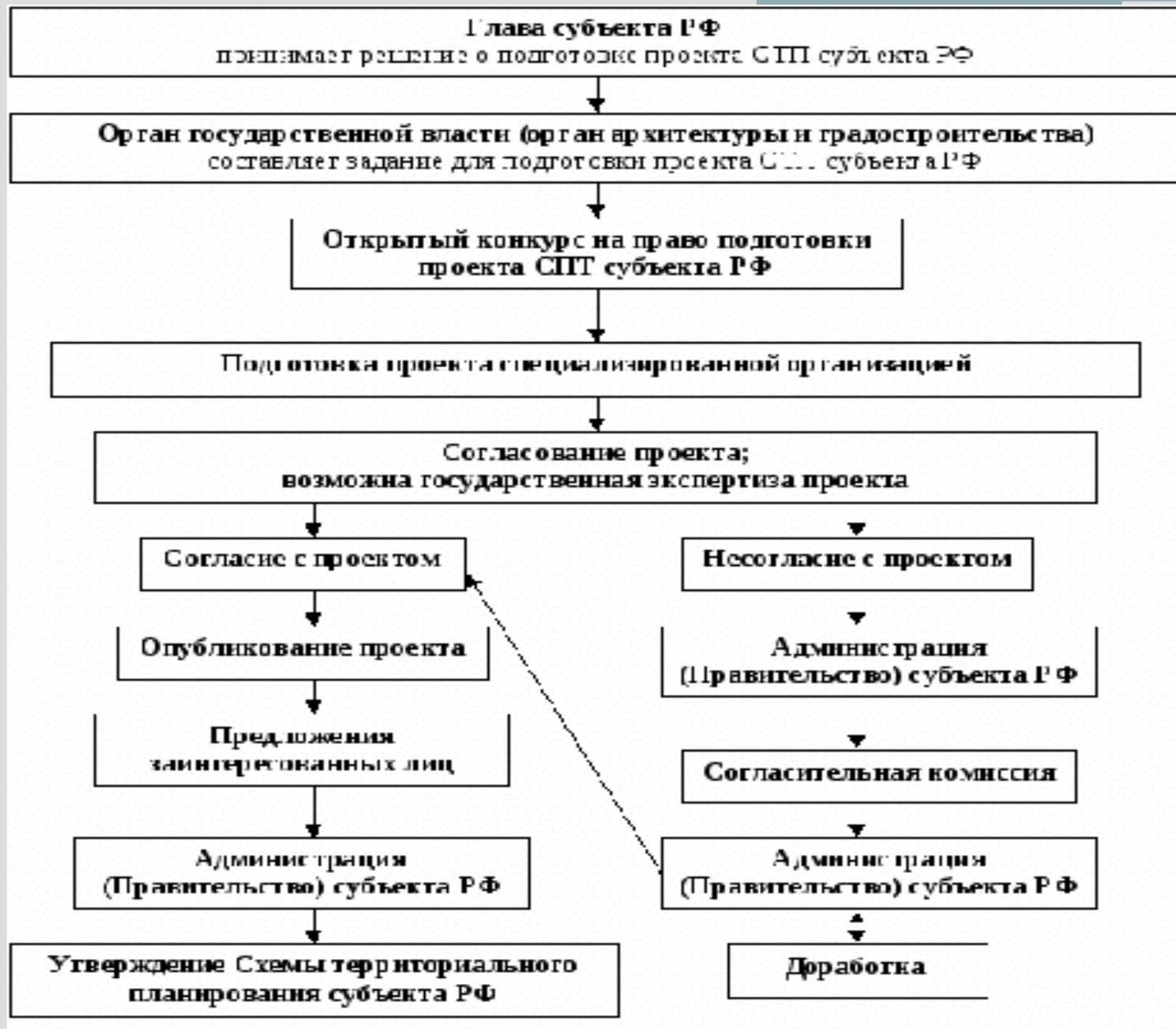
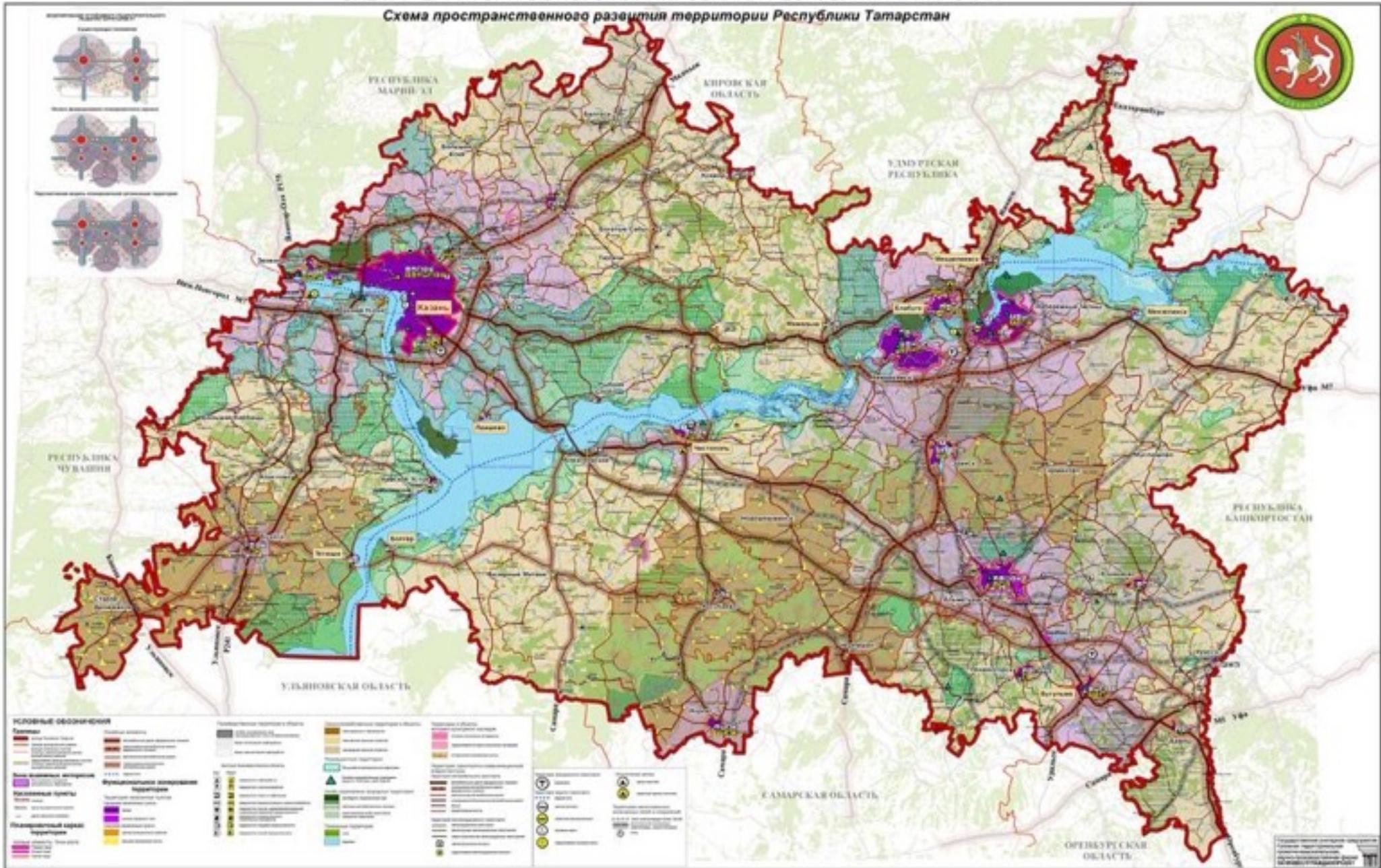


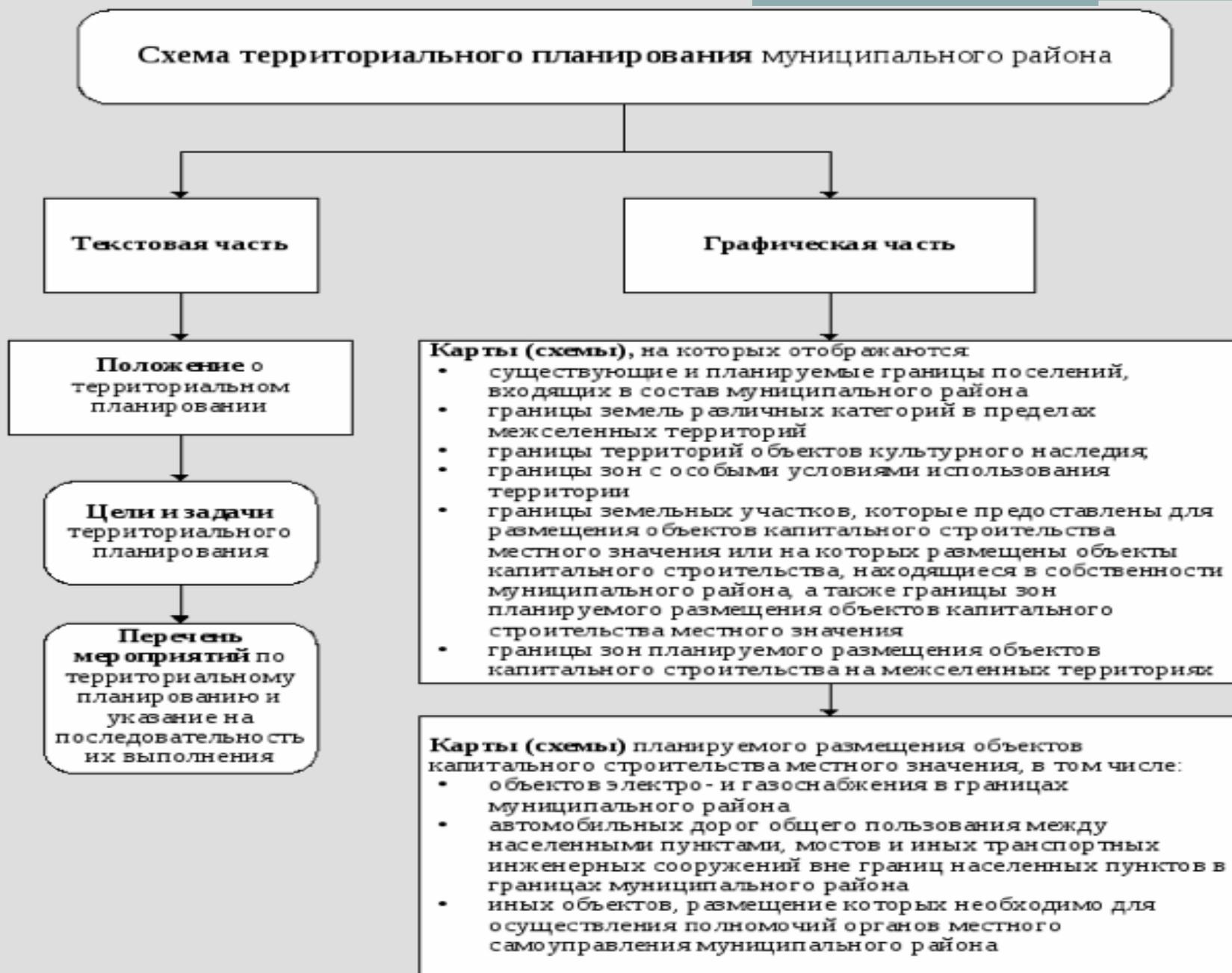
Схема территориального планирования Республики Татарстан

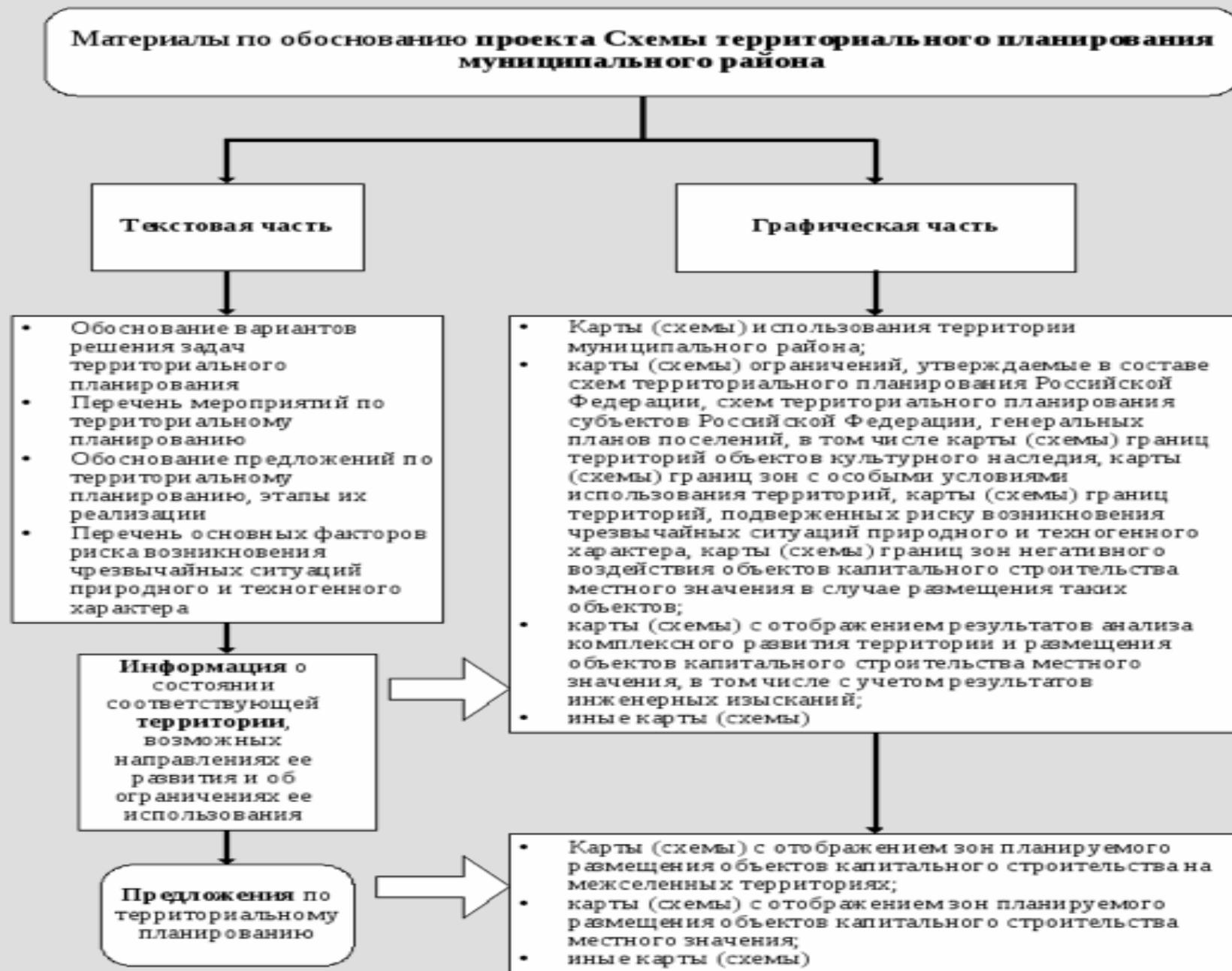
Схема пространственного развития территории Республики Татарстан



ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА







- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

- Г Р А Д О С Т Р О И Т Е Л Ь Н О Е
З О Н И Р О В А Н И Е

- ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

- А Р Х И Т Е К Т У Р Н О - С Т Р О И Т Е Л Ь Н О Е
ПРОЕКТИРОВАНИЕ

- СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ

Статья 30. Правила землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

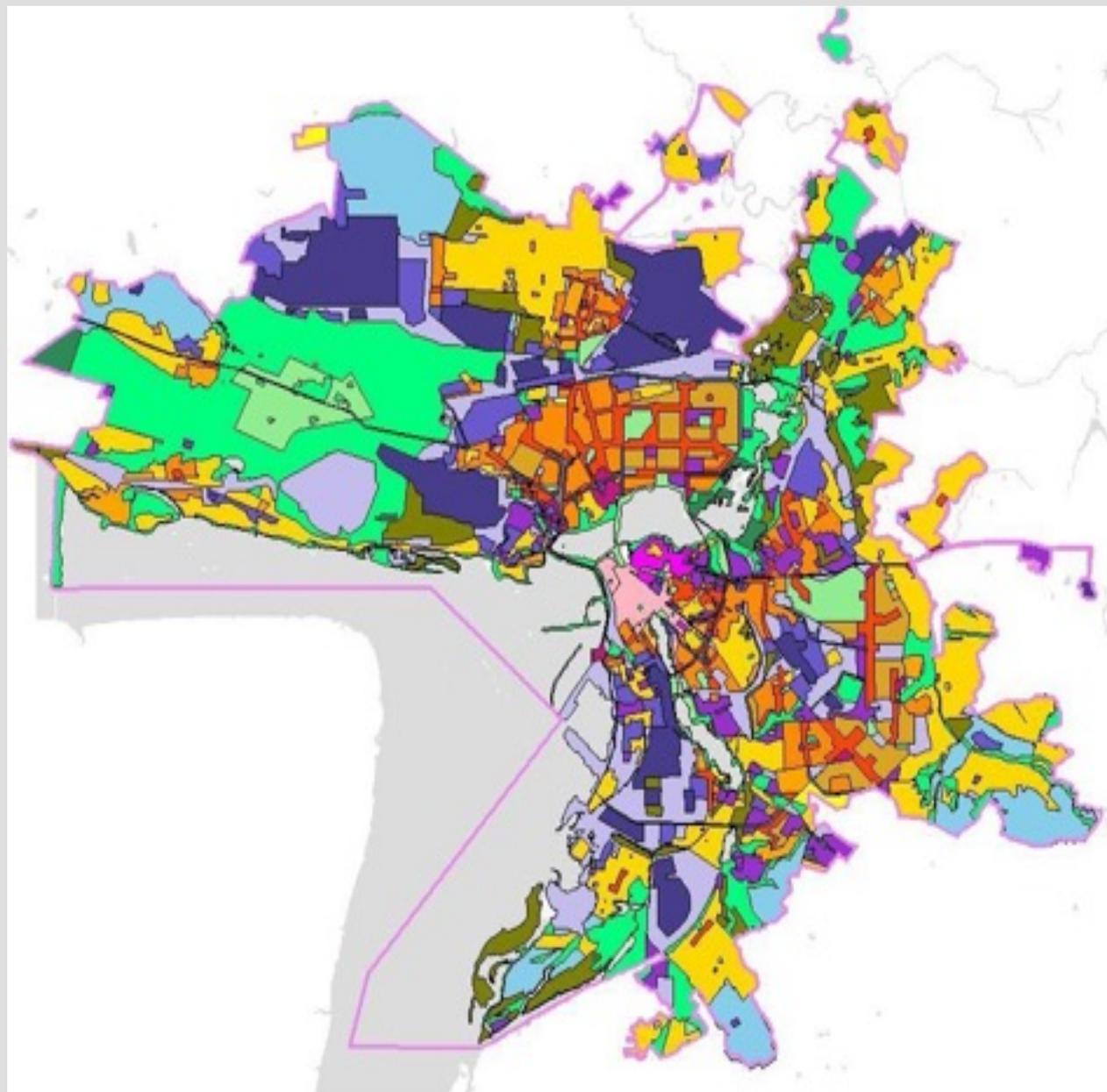
- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания *условий для планировки территорий* муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) *порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;*
- 2) *карту градостроительного зонирования;*
- 3) *градостроительные регламенты.*

градостроительное зонирование -

зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

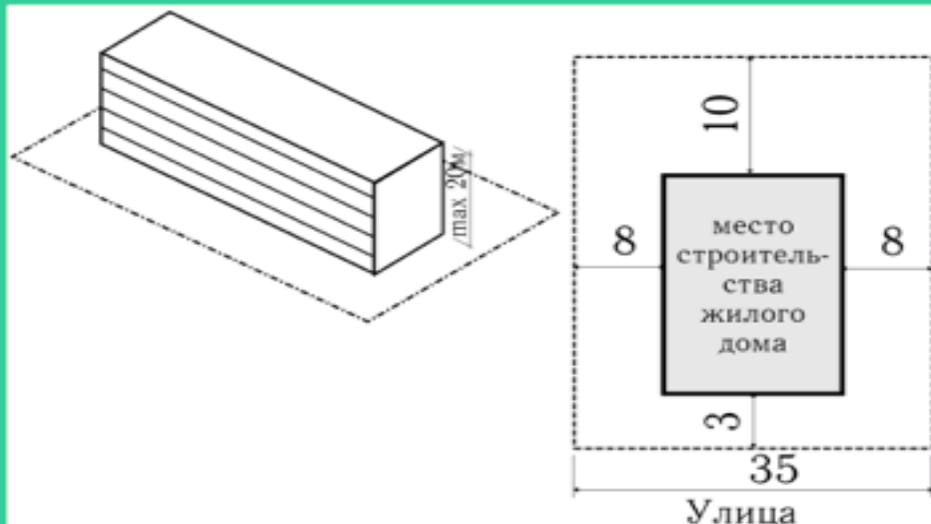


В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 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.

Правила застройки и землепользования г.Казани

- Многоквартирные дома в 3-5 этажей
- Многоквартирные дома в 6-10 этажей



Виды параметров и единицы измерения	Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
	Многоквартирные дома в 3-5 этажей
Предельные параметры земельных участков	
Минимальная площадь (кв. м.)	1200
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) (м)	35
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков	
Максимальный процент застройки участка (%)	50
Минимальный отступ строений от передней границы участка (м)	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка (м)	8
Минимальный отступ строений от задней границы участка (м)	10
Максимальная высота строений (м)	20

- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
- ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
- **ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**
- АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ

Статья 41. Назначение и виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

...

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка

- проектов планировки территории,
- проектов межевания территории и
- градостроительных планов земельных участков.

Проект планировки «Березовая роща»

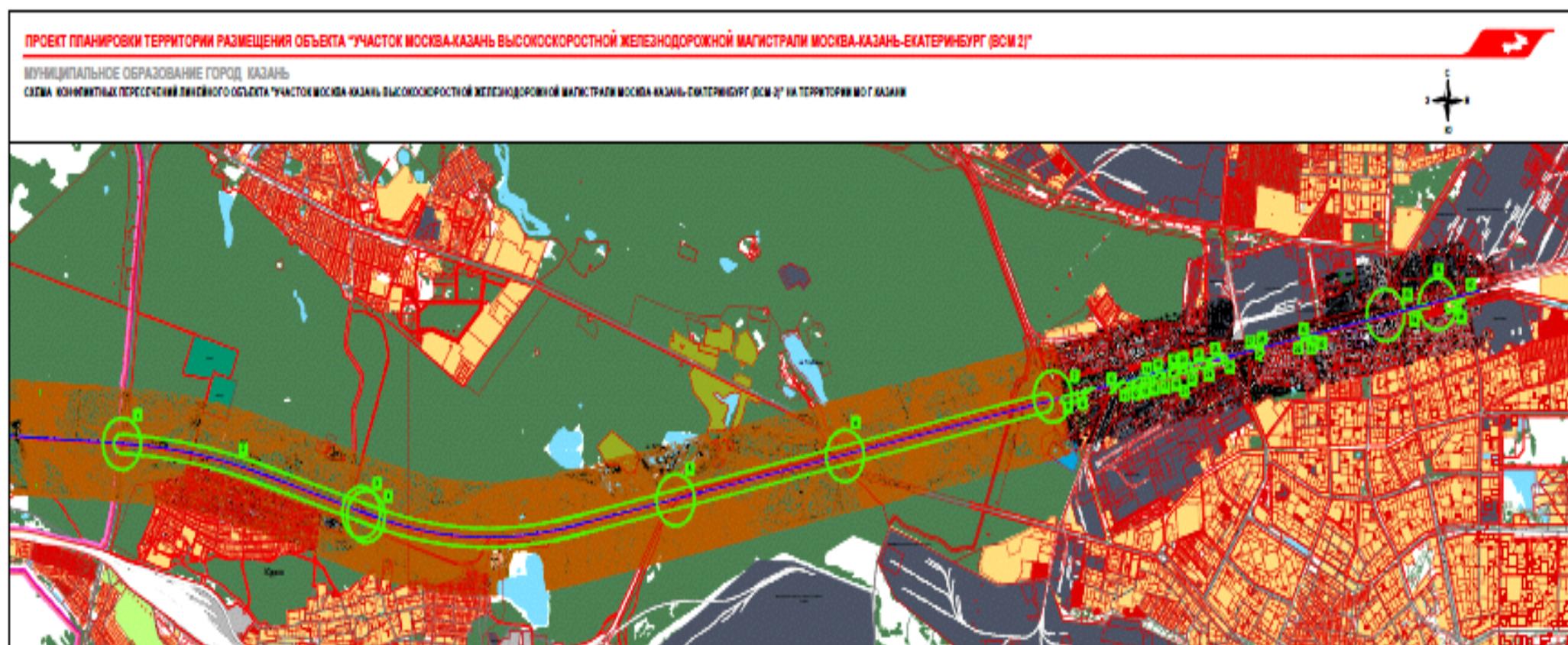


Проект планировки и проект межевания территории «участок Москва-Казань»

высокоскоростной железнодорожной магистрали Москва – Казань – Екатеринбург (ВСМ-2)»

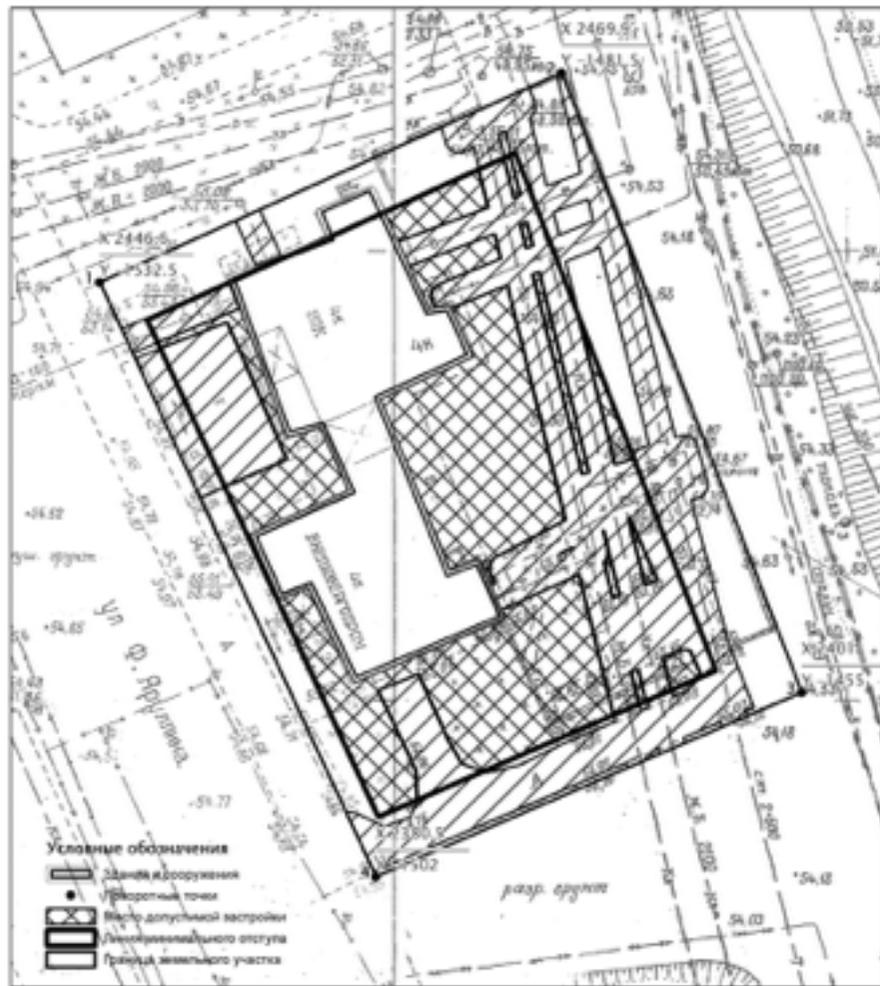
Заказчик: ОАО «Мосгипротранс»

Проектировщик: ГУП «Татинвестгражданпроект»



1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, *установленных проектами планировки территорий.*
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется *в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.* Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.
2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.
3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:
 - 1) границы земельного участка;
 - 2) границы зон действия публичных сервитутов;
 - 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
 - 4) информация о градостроительном регламенте;
 - 5) информация о разрешенном использовании земельного участка;
 - 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
 - 7) информация о технических условиях;
 - 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.



Раздел 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка.

Раздел 2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства.

Раздел 3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия.

Раздел 4. Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка.

						Чертеж градостроительного плана земельного участка	Масштаб 1:500
						Земельный участок по ул. д.	Постановление № от
Изм.	№ ис.	лист	№ док.	подпись	дата	Кадастровый номер № 16:50:00 00 00:00000	страниц лист листов
Изм. упр.						Площадь 0.393165 га	Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета г.Казани
Изм. ОРА							
Изм. ОКЛ							
Гл. сп-арх							

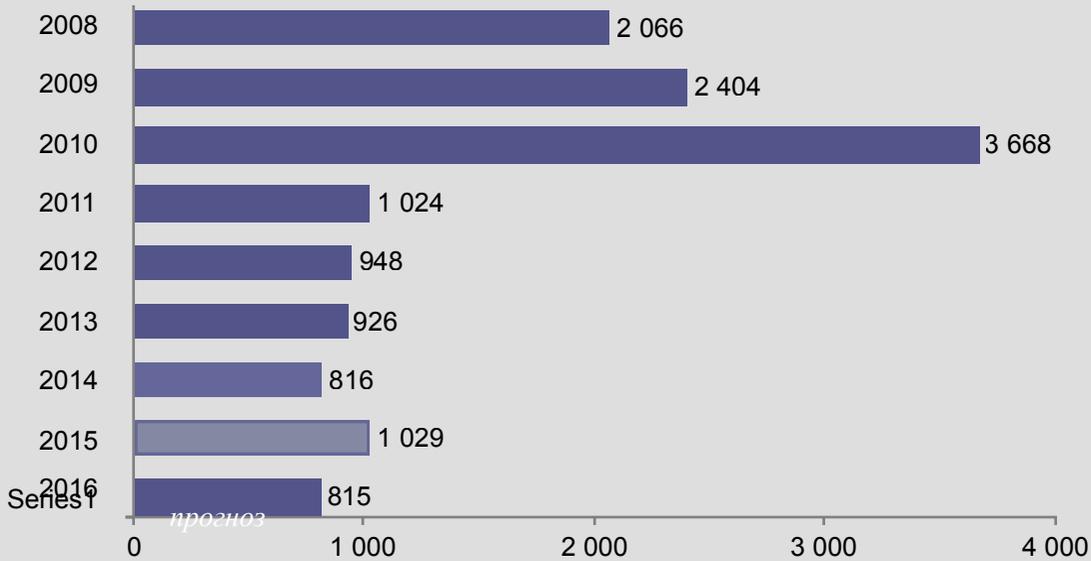
Перечень реализованных программ

1. Программа «Социальная ипотека».
2. Строительство многоквартирного инвестиционного жилья.
3. Строительство малоэтажного жилья, в т.ч. ИЖС.
4. Арендное жилье.
5. Улучшения жилищных условий ветеранов ВОВ.
6. Строительство административно-жилых комплексов для участковых оперуполномоченных.
7. Жилье для молодых семей и многодетных семей.
8. Жилье для многодетных семей, имеющих 5 и более детей.
9. Жилье для детей-сирот.
10. Жилье для категорий граждан, установленных ФЦП «Жилище».
11. Программа переселения граждан из аварийного жилья.
12. Производство строительных материалов.
13. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД.
14. Капитальный ремонт общеобразовательных учреждений (школ).
15. Капитальный ремонт детских оздоровительных лагерей.
16. Капитальный ремонт зданий создаваемых ресурсных центров для удовлетворения кадровых потребностей базовых работодателей.
17. Капитальный ремонт подростковых клубов.
18. Капитальный ремонт объектов культурного назначения.
19. Строительство зданий для ветеринарной службы и капремонт ветеринарных объединений и Управлений сельского хозяйства.
20. Строительство и капремонт модульных ФАП, ПАО, Амбулаторий.
21. Модернизация детского дошкольного образования и создание новых мест в детских садах.
22. Строительство многофункциональных комплексов (сельские клубы).
23. Строительство универсальных спортивных площадок.
24. Программа «Доступная среда 2011-2015 гг.».
25. Обеспечение доступности образовательных учреждений (школ).
26. Программа водообеспечения на селе.
27. Перевод системы отопления на индивидуальные котлы.
28. Ремонт систем отопления (котельных) объектов социального назначения.
29. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности.
30. Программа по восстановлению освещения.
31. Программа по капитальному ремонту коровников и строительству силосно-сенажных траншей.
32. Программа по созданию и обустройству парков и скверов в МО РТ на 2015 год.



Капитальный ремонт жилья

Количество отремонтированных домов



- За **2008-2014** годы отремонтировано **11 852** дома, **57** млн.кв.м;
- Улучшили жилищные условия **2 601** тыс.граждан;
- Разработана долгосрочная программа на **2014-2043** годы, в которую включено **15 454** домов;
- В **2016** году планируется отремонтировать **815** многоквартирных домов на общую сумму **4 623,01** млн.рублей.

Объем финансирования программы в 2015 г. – 4 733,1 млн.рублей, в том числе:



Капитальный ремонт



Капитальный ремонт детских лагерей



Капитальный ремонт школ, детских садов

2014 год:

Количество объектов капитальный ремонт – 13 шт.

Объем финансирования – 72,10 млн.рублей

Количество объектов строительства – 3 шт.

Объем финансирования – 28,85 млн.рублей

2015 год:

Количество объектов капитальный ремонт – 14 шт.

Объем финансирования – 72,10 млн.рублей

Количество объектов строительства – 3 шт.

Объем финансирования – 28,85 млн.рублей

На 2016 год в программу включено 9 ДОЛ.

2012-2014 год:

Количество школ – 494 шт., в том числе:

- муниципальных – 474 шт.,

- коррекционные – 20 шт.

Общий объем финансирования - 7 254,03 млн.руб.

2015 год :

Количество школ – 136 шт., в том числе:

- муниципальных – 119 шт.,

- коррекционные – 7 шт.

- детские сады – 10 шт.

Объем финансирования - 2 489,33 млн.рублей.

Планы на 2016 год

Количество школ – 147 шт., в том числе:

- муниципальных – 80 шт.,

- коррекционные – 15 шт.

- детские сады – 52 шт.

Строительство сельских клубов и спортплощадок



- За 2012-2014гг. (с начала реализации программы) построено 142 сельских клуба с общим объемом финансирования 1 541,7 млн. рублей.
- В 2015 году построено 42 сельских клуба и произведен капитальный ремонт 1 объекта. Объем финансирования составил 522,75 млн. рублей.
- Дополнительно предусмотрено строительство 2 центров культурного развития на общую сумму 200 млн.рублей (100 млн.рублей – РФ, 100 млн.рублей – РТ).
- На 2016 год запланировано строительство 45 сельских клубов. Запланированный объем финансирования - 279,48 млн. рублей.



Строительство универсальных спортивных площадок

✓ За 2013-2014гг. построено 322 спортивных площадок на сумму 650,5 млн.рублей.

✓ В 2015 год построено 162 спортивных площадок на сумму 395 млн. рублей.

✓ План на 2016 год – строительство 188 спортивных площадок. Предполагаемый объем финансирования 419,95 млн. рублей



Обустройство парков и скверов

В 2015 году в рамках реализации новой программы из бюджета республики пропорционально количеству жителей каждого муниципального образования выделены денежные средства в размере 1 млрд. рублей на благоустройство 140 парков и скверов:

из которых:

- 75 - объекты нового строительства;
- 65 - объекты капитального ремонта существующих парков и скверов.



Программа обустройства парков и скверов 2015 года охватила все 45 муниципальных образований республики.

- 78 объектов благоустроено в городах;
- 23 объекта - в поселках городского типа;
- 39 объектов - в сельских поселениях.

По итогам реализации программы благоустроено более 3 100 тысяч кв. метров парковых территорий, тысячи жителей получили комфортные места отдыха.

ОЭЗ ППТ «Алабуга»

- ✓ С начала реализации проекта на создание объектов инфраструктуры из средств федерального и регионального бюджетов профинансировано 25,7 млрд.рублей.
- ✓ Всего построено объектов инфраструктуры на сумму 24,6 млрд. рублей, в том числе комплекс арендного жилья для резидентов, международная школа Alabuga International School, индустриальные парки «Синергия» и «А Плюс Парк Алабуга».



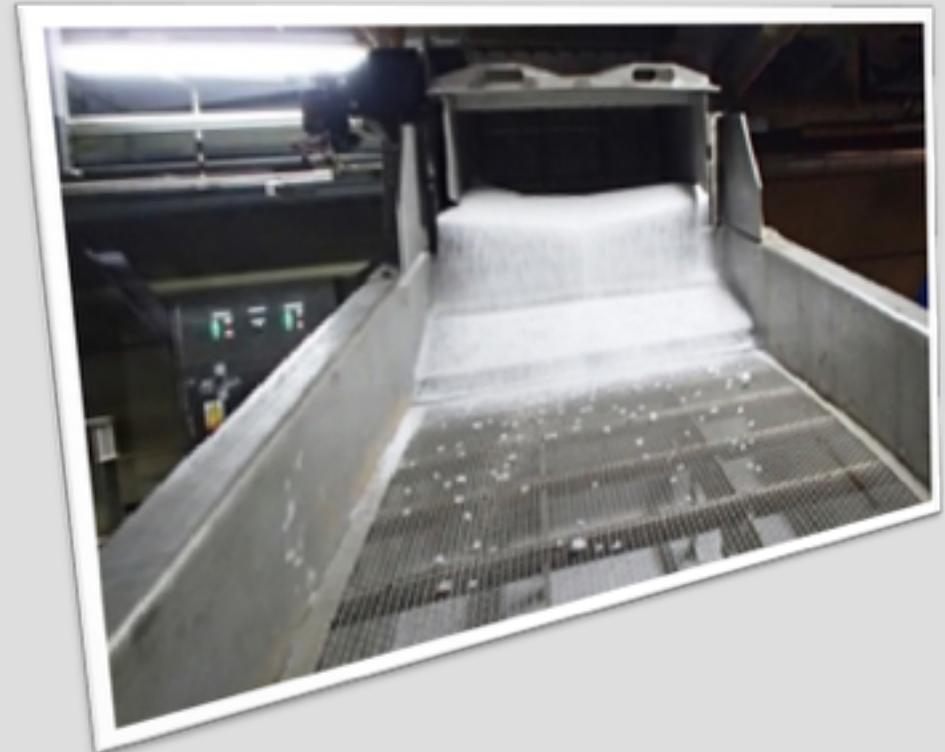
- В 2015 году количество зарегистрированных резидентов ОЭЗ «Алабуга» увеличилось с 42 до 48 компаний, действующих резидентов с 14 до 20.
- Всего с 2006 г. по 2015 г. объем фактически вложенных инвестиций резидентов составил 95,16 млрд.рублей, в т.ч в 2015 году - 8,3 млрд.рублей, объем налоговых отчислений резидентов во все уровни бюджета составил 12,26 млрд. рублей, в том числе 2,5 млрд. рублей в 2015г., фактически создано 5 362 рабочих места.
- Основная задача на 2016–2020 годы – строительство объектов инфраструктуры для размещения предприятий-инвесторов на территории 3-ей очереди ОЭЗ.



Комплекс аммиака, метанола и гранулированного карбамида ОАО «Аммоний» в Менделеевске.

В реализации проекта задействованы российские подрядные организации во главе с генеральным подрядчиком компанией ОАО «НИИК» и Консорциум иностранных компаний (Mitsubishi Heavy Industries, Sojitz и CNCEC).

- ❑ Стоимость СМР в российской зоне ответственности 7,4 млрд. рублей, в зоне ответственности Консорциума иностранных подрядчиков – 270 млн. долларов США.
- ❑ В 2015 году в полном объеме завершены строительно-монтажные работы, гарантийные испытания и получена продукция: аммиак, метанол и карбамид..



Комплекс нефтеперерабатывающих и нефтехимических заводов
ОАО «ТАНЕКО»
в г. Нижнекамске

ОАО «ТАНЕКО» – современное предприятие
нефтеперерабатывающей отрасли России.



- Завершено строительство Этапа 1Б «Комбинированной установки Гидрокрекинга».
- В 2015 году ведутся строительно-монтажные работы на объектах: Установки гидроочистки нефти, Установки замедленного коксования, Комплекса получения ароматики. Ввод в эксплуатацию данных установок позволит увеличить глубину переработки нефти до 95%, выход светлых нефтепродуктов - до 80%.
- Начата работа по увеличению мощностей переработки до 14 млн. тонн нефти. В 2015 году приступили к сооружению установки ЭЛОУ-АВТ-6.

Особая экономическая зона «Алабуга»

48 резидентов

18 действующих
предприятий

5,3 тыс. рабочих мест

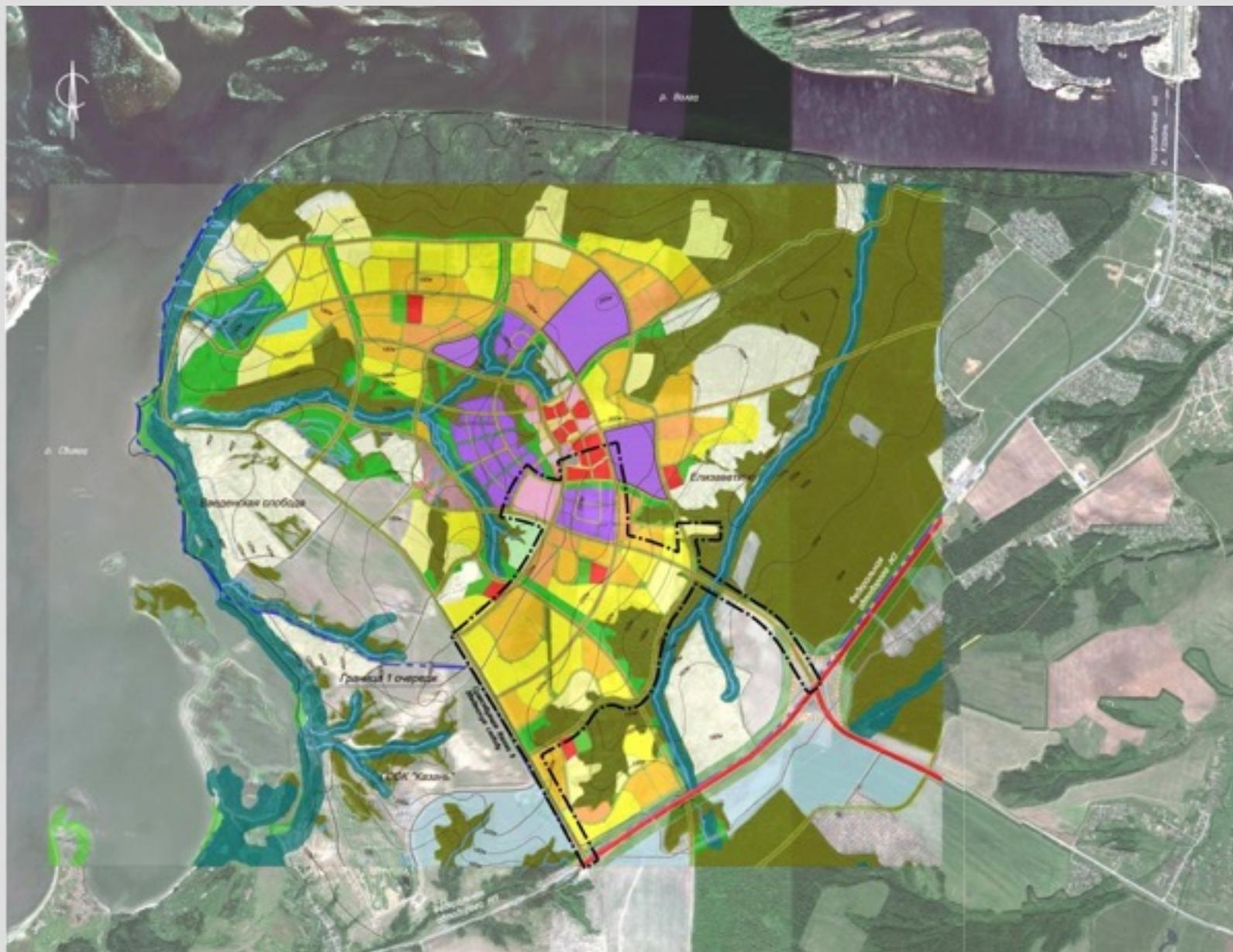
93 млрд руб. инвестиций

132 млрд руб. продукции

11 млрд руб. налоговых отчислений



Схема генплана территории г.Иннополис



Условные обозначения

Общественно-деловые зоны

- Retail торговля
- Hotel гостиница
- Entertainment развлекательный
- Library библиотека
- Museum музей
- Culture объекты культуры
- IT Core ИТ центр
- University университет
- Convention Centre Конференц центр

Жилые зоны

- (TYPE D) 9 STOREY 9 этажей
- (TYPE C) 4 TO 6 STOREY 4-6 этажей
- (TYPE B) 3 STOREY 3 этажа
- (TYPE A) 1-3 STOREY 1-3 этажа

Рекреационные зоны

- Neighborhood green окрестные зеленые зоны
- Protected Green охраняемые зеленые зоны
- Proposed Green предлагаемые зеленые зоны

--- Граница 1 очереди Иннополиса (Площадь территории 425 га)

Иннополис – город высоких технологий и инноваций



155 тыс.
человек

жителей

60 тыс.
человек

специалистов

193 га

Особая экономическая зона

1 млн
кв. метров

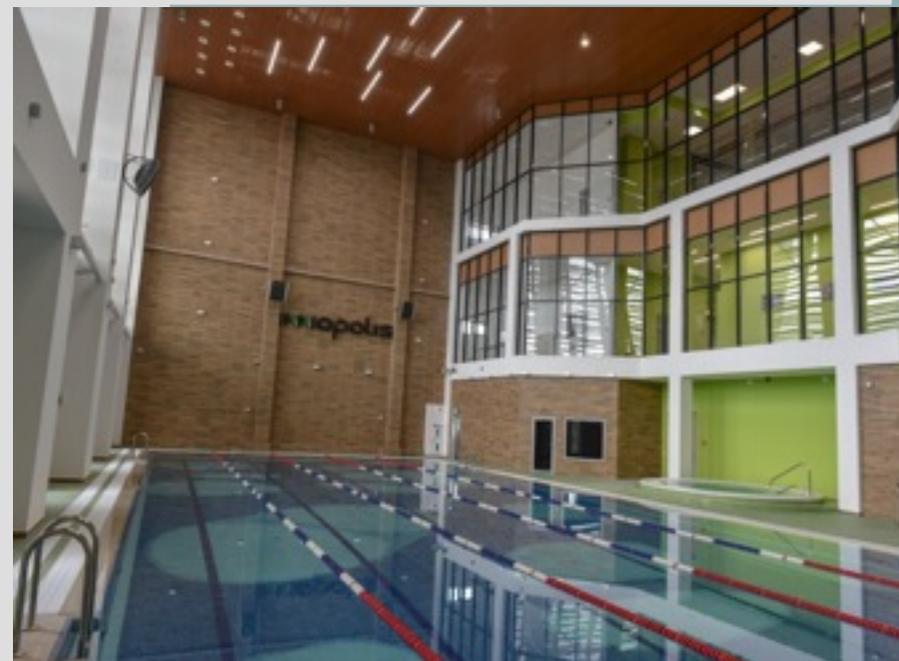
технопарки

75 тыс.
кв. метров

ИТ-Университет

7,7 млн
кв. метров

**жилая и социальная
инфраструктура**



Международный конгрессно-выставочный центр «KAZAN EXPO»

Инвестор : ОАО «Связьинвестнефтехим»

Заказчик: ГКУ «Главное инвестиционно – строительное управление РТ»

Генподрядчик: ООО «ПСО «Казань»»

Проектировщик: ГУП «Татинвестгражданпроект»



Общий вид

Вопросы градостроительного развития на примере Республики Татарстан.



КАЗАНЬ 2016