

Планирование использования и охраны земель представляет собой функцию государственного управления по определению направлений использования земель с учетом природных, социальных, экономических и иных факторов. Такая деятельность осуществляется на основе данных мониторинга, землеустройства, государственного земельного кадастра.

Планирование использования и охраны земель может осуществляться путем разработки и утверждения целевых программ на уровне Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований (ст. 9-11 Земельного кодекса РФ).

Наиболее подробно процедуры и мероприятия по планированию использования и охраны земель при осуществлении градостроительной деятельности отражены в Градостроительном кодексе РФ от 29.12.04 г. № 190-ФЗ.

Согласно статье 1 Кодекса, *градостроительная деятельность* представляет собой 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. Планирование использования земель начинается на федеральном уровне, где определяются основные направления планирования развития территорий РФ, а также частей территории РФ. Результаты такого планирования закрепляются в Генеральной схеме расселения на территории РФ и схемах градостроительного планирования развития частей территории РФ.

В Генеральной схеме расселения на территории РФ определяются:

1. цели федеральной политики в области градостроительства и меры государственной поддержки ее реализации;
2. основные положения развития системы расселения, природопользования и производства в соответствии с программой социально-экономического развития территории РФ;
3. меры по улучшению экологической обстановки в регионах, рациональному использованию земель, сохранению территорий объектов историко-культурного и природного наследия, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур федерального значения;
4. территории, на которых осуществляется градостроительная деятельность, виды и ограничения такой деятельности.

Основные положения Генеральной схемы расселения утверждаются Правительством РФ по согласованию с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов РФ и подлежат опубликованию.

Схемы градостроительного планирования развития частей территории РФ разрабатываются для территорий двух и более субъектов РФ или частей их территорий - территорий экономических и крупных географических районов - в целях взаимного согласования интересов субъектов РФ и интересов Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности.

В таких схемах определяются: территориальные зоны с различными видами градостроительного использования; меры по развитию региональных систем расселения; меры по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального и регионального значения; меры по рациональному природопользованию; обеспечение ресурсами в целях комплексного развития частей территории РФ.

Основные положения схем градостроительного планирования развития частей территории РФ утверждаются Правительством РФ по согласованию с заинтересованными органами исполнительной власти субъектов РФ и подлежат опубликованию. На основе документации федерального уровня осуществляется региональное планирование - планирование развития территорий субъектов РФ и

частей территорий субъектов РФ, результаты которого закрепляются в территориальных комплексных схемах градостроительного планирования развития территории субъектов, пригородных зон, иных территорий.

Такие схемы конкретизируют положения градостроительной документации федерального уровня с учетом региональных особенностей и определяют конкретные направления развития городских и сельских поселений. Территориальные комплексные схемы разрабатываются и утверждаются органами государственной власти субъектов РФ по согласованию с заинтересованными органами местного самоуправления.

Положения, содержащиеся в градостроительной документации регионального уровня, конкретизируются на местном уровне при планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований. Результаты такого планирования отражаются в градостроительной документации двух видов: в документации о градостроительном планировании развития территорий муниципальных образований; в градостроительной документации о застройке территорий городских и сельских поселений.

Документация о градостроительном планировании развития территорий муниципальных образований является результатом планирования использования земель районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов), поселений. К такой документации относятся: территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов); генеральные планы поселений; проекты черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований.

Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов (уездов), сельских округов (волостей, сельсоветов) разрабатываются и утверждаются соответствующими органами местного самоуправления по согласованию с органами местного самоуправления поселений, входящих в их состав, а также с государственными органами, перечень которых определяется в задании на разработку таких схем.

Генеральные планы Москвы и Санкт-Петербурга разрабатываются и утверждаются органами государственной власти этих городов, генеральные планы иных городов -

органами государственной власти соответствующего субъекта РФ, генеральные планы иных поселений - органами местного самоуправления.

В территориальных комплексных схемах и генеральных планах поселений конкретизируются положения градостроительной документации федерального и регионального уровня с учетом местной специфики и определяются: зоны различного функционального назначения - зоны промышленного использования, зоны транспортной инфраструктуры, зоны жилой застройки и т.д.; ограничения на использование территорий указанных зон - запрещение промышленной деятельности в зоне санитарной охраны источника водоснабжения, ограничение хозяйственной деятельности в водоохранной зоне; территории, отнесенные к таким зонам.

Проекты черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований разрабатываются на основе генеральных планов поселений или территориальных комплексных схем и утверждаются, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга, органами государственной власти субъектов РФ по согласованию с органами местного самоуправления сопредельных территорий.

Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений отражает результаты планирования одного из направлений использования территории поселения - его застройки. К такой документации относятся: проекты планировки; проекты межевания территорий; проекты застройки.

Проекты планировки разрабатываются для элементов планировочной структуры поселения (кварталов, микрорайонов) и включают в себя: красные линии и линии регулирования застройки; места размещения объектов обслуживания населения; плотность и параметры застройки; параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории. Проект планировки подлежит опубликованию, обсуждению с населением и утверждается органами местного самоуправления с учетом результатов такого обсуждения.

Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных или подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий и являются основанием для установления границ земельных участков на местности. Проекты межевания утверждаются органами местного самоуправления.

Проекты застройки разрабатываются для территорий кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселений в границах установленных красных линий или границах земельных участков. В проектах застройки определяются линии регулирования застройки, расположение объектов недвижимости и их характеристики, архитектурное решение застройки и др. Проекты застройки утверждаются заказчиками такой документации.