



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**КОМИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРЕ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ**

191023, Санкт-Петербург
пл. Ломоносова, 1, подъезд 5
Тел., факс (812) 571-1323
E-mail: 5711323@mail.ru

Руководителям
органов местного самоуправления
Ленинградской области

22.11.2010 № 08-754/10-0

На № _____ от _____

Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области обращает внимание, что в соответствии с частью 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки должны в обязательном порядке включать **карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты**. Согласно части 5 той же статьи на карте градостроительного зонирования в обязательном порядке должны отображаться границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Проект правил землепользования и застройки, не содержащий указанных материалов и положений, опубликовываться, представляться на публичные слушания и к утверждению, а также утверждаться не может.

В соответствии со статьей 18 Федерального закона от 08.08.2001 № 128-ФЗ (в ред. от 27.12.2009) «О лицензировании отдельных видов деятельности» лицензирование геодезической и картографической деятельности прекращается со дня вступления в силу технических регламентов, устанавливающих обязательные требования к лицензируемым видам деятельности. **Технические регламенты на геодезическую и картографическую деятельность до настоящего времени не утверждены и в силу не вступили.**

В соответствии с частью 3 статьи 3 Федерального закона от 26.12.1995 № 209-ФЗ (в ред. от 30.12.2008 N 313-ФЗ, от 27.07.2010 N 240-ФЗ) «О геодезии и картографии» к геодезическим и картографическим работам относятся в том числе:

создание и обновление топографических планов, предназначенных для составления генеральных планов участков строительства различных объектов, подземных сетей и сооружений, привязки зданий и сооружений к участкам строительства, а также для выполнения иных специальных работ;

создание и ведение географических информационных систем специального назначения;

создание тематических карт, планов и атласов специального назначения в графической, цифровой и иных формах, издание этих карт, планов и атласов;

геодезические, топографические, аэрофотосъемочные и другие специальные работы при инженерных изысканиях, строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, межевании земель, ведении кадастров, иных изысканиях и специальных работах;

выполнение научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Таким образом, геодезические и картографические работы, выполняемые при инженерных изысканиях для подготовки карт градостроительного зонирования подлежат лицензированию, кроме того, подлежат лицензированию работы по созданию карты градостроительного зонирования и иных карт в составе правил землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки, подготовленные с нарушением законодательства Российской Федерации, представляться к утверждению и утверждаться не могут.

При подготовке правил землепользования и застройки при отсутствии утвержденного в установленном порядке генерального плана поселения, генерального плана городского округа комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области просит обратить особое внимание на следующее:

1. Согласно частям 4 и 5 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации на карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. При этом каждый земельный участок может принадлежать только к одной территориальной зоне. Подпунктом 1 части 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что в градостроительном регламенте указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области обращает внимание, что при установлении границ территориальных зон и видов разрешенного использования планируемые изменения границ земель различных категорий в соответствии с частью 1 статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации могут учитываться только в том случае, если указанные изменения определены утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования. **До утверждения генерального плана виды разрешенного использования в пределах каждой из устанавливаемых территориальных зон должны соответствовать целевому назначению земельных участков, включенных в состав территориальных зон, исходя из их принадлежности к категории земельных участков, определенных согласно Земельного кодекса Российской Федерации.**

Анализ принятых правил землепользования и застройки муниципальных образований показал, что в некоторых случаях земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения включаются в состав жилых, общественно-

деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур, что противоречит законодательству Российской Федерации.

Так в отношении жилых зон комитет по архитектуре и градостроительству напоминает, что в соответствии с частью 1 статьи 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов. Те жилые зоны не могут быть установлены вне установленных границ населенных пунктов.

В отношении общественно-деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур следует отметить, что порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

Частью 3 той же статьи установлено, что нарушение установленного порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

2. Помимо видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в градостроительном регламенте в соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации указываются:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные положения являются обязательными. Проект правил землепользования и застройки, не содержащий указанных положений, опубликовываться, представляться на публичные слушания и к утверждению, а также утверждаться не может.

Председатель комитета



Е.В.Домрачев