

72  
Б 234



О. В. Богданова, В. М. Окмянская

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА



«Инфра-Инженерия»

**О. В. Богданова, В. М. Окмянская**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ  
ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА**

**Учебник**

Москва Вологда  
«Инфра-Инженерия»  
2025

УДК 711  
ББК 85.118  
Б73

Рецензенты:

доктор технических наук, доцент Черных Е. Г.;  
кандидат экономических наук, доцент Рулева Н. П.

**Богданова, О. В.**

**Б73** Градостроительство и развитие городского хозяйства : учебник /  
О. В. Богданова, В. М. Окмянская. – Москва ; Вологда : Инфра-Инженерия,  
2025. – 180 с. : ил., табл.  
ISBN 978-5-9729-2549-0

Рассмотрены основные механизмы реализации градостроительной деятельности в условиях интенсивного освоения урбанизированных территорий. Авторы затрагивают актуальные вопросы развития и управления городскими территориями, основные документы территориального планирования и градостроительного зонирования. Примечательная особенность учебника – разработка практических рекомендаций по обустройству территорий жилой зоны.

Для студентов направления 21.03.02/21.04.02 «Землеустройство и кадастры». Может быть полезно специалистам, работающим в сфере территориального планирования муниципальных образований.



УДК 711  
ББК 85.118

ISBN 978-5-9729-2549-0

© Богданова О. В., Окмянская В. М., 2025

© Издательство «Инфра-Инженерия», 2025

© Оформление. Издательство «Инфра-Инженерия», 2025

## Оглавление

Введение .....	4
1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА .....	5
1.1. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие градостроительную деятельность .....	5
1.2. Стадии градостроительного процесса .....	9
1.3. Структура градостроительных объектов .....	29
Вопросы для самоконтроля .....	31
2. СТРУКТУРА ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА .....	32
2.1. Функциональное зонирование территории .....	32
2.2. Планировочный каркас города .....	68
2.3. Городские агломерации .....	77
2.4. Общественные пространства в городе .....	88
Вопросы для самоконтроля .....	103
3. КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	104
3.1. Общие положения .....	104
3.2. Инструменты нормативно-правового регулирования комплексного развития территории .....	110
3.3. Виды комплексного развития территории и их особенности .....	115
3.4. Основные элементы планировочной структуры .....	144
3.5. Особенности внесения изменений в проект планировки при реализации КРТ .....	151
Вопросы для самоконтроля .....	165
Заключение .....	166
Библиографический список .....	167
Глоссарий .....	171

## **Введение**

Роль градостроительства в современном мире стремительно возрастает. Люди стремятся жить в удобных домах, перемещаться по просторным и хорошим дорогам, проводить досуг в чистых и больших зеленых зонах и пр. Развитие рыночных отношений усиливает эту потребность, поскольку качество проживания человека становится благом, за которое многие готовы платить, что способствует значительному перемещению в этот сектор экономики большого количества материальных и финансовых ресурсов. В мире накоплен огромный опыт в области градостроительства, сформировано множество научных направлений и интересных концепций, создано большое количество поселений, городов, ставших достойными образцами для подражания.

Архитектура современных городов, поселков и других населенных пунктов складывается из многих деталей и зависит от значительного количества факторов. Помимо главного условия – обеспечения комфортной жизни людей – она должна соответствовать требованиям высокой транспортной доступности каждого элемента застройки, условиям рациональной и безопасной прокладки водопроводно- и энергоснабжения, максимальной поддержки торговых, образовательных, культурных и прочих сервисов.

Современный архитектурный вид крупнейших мировых мегаполисов, имеющих богатую историю, формировался в течение столетий. Застройка в них в значительной степени подстраивалась под рельеф местности. Градостроительные концепции были весьма рыхлыми, а порой и вовсе определялись стихийно. В таких условиях сложно говорить о продуманной функциональной планировке городских кварталов. Однако времена изменились. И сегодня все более важную роль в тщательно выверяемой организации городских пространств играет архитектурно-строительное планирование.

Настоящее издание прежде всего ориентировано на обучающихся по направлению «Землеустройство и кадастры». Вместе с тем, учебник может быть интересен и представителям смежных учебных направлений, связанных с изучением вопросов градостроительной деятельности.

# **1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ СОВРЕМЕННОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

## **1.1. Основные нормативно-правовые документы, регулирующие градостроительную деятельность**

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ в ред. от 28.04.2023 (далее по тексту – Градостроительный кодекс РФ) регламентирует градостроительную деятельность как процесс развития территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемый в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации, сноса зданий и сооружений, комплексного развития и благоустройства территории, проводимый органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Градостроительная деятельность определяется двумя основными компонентами – территориальным планированием и градостроительным регулированием, которые связаны между собой организационно и технологически и направлены на обеспечение устойчивого развития территорий, в которых благоприятные условия проживания человека, ограничение негативных воздействий хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Градостроительный кодекс РФ устанавливает градостроительные требования к условиям и порядку использования земель для градостроительной деятельности, разработки и реализации основ государственной политики в области экономического, экологического, социального, культурного и национального развития. По вопросам градостроительной деятельности принимаются также нормативные правовые акты органами государственной власти субъектов РФ, а также локальные документы органами местного самоуправления.

Объектами градостроительной деятельности являются: территория страны, субъектов РФ, городов, других поселений, а также их части.

Основными составляющими градостроительной деятельности являются:

- 1) территориальное планирование;
- 2) градостроительное зонирование;
- 3) планировка территории;
- 4) архитектурно-строительное проектирование;
- 5) строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства.

В табл. 1.1 рассмотрены виды градостроительной документации и их назначение.

Таблица 1.1

**Виды градостроительной документации и их назначение**

Составляющие элементы градостроительной деятельности	Виды документации	Назначение
Территориальное планирование	<ul style="list-style-type: none"> <li>– схема территориального планирования РФ;</li> <li>– схемы территориального планирования субъектов РФ;</li> <li>– схемы территориального планирования муниципальных районов;</li> <li>– генеральные планы населенных пунктов;</li> <li>– генеральные планы городских округов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– определение целей и задач территориального планирования;</li> <li>– определение перечня мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения;</li> <li>– определение функционального зонирования;</li> <li>– размещение объектов различного значения</li> </ul>
Градостроительное зонирование	<ul style="list-style-type: none"> <li>– правила землепользования и застройки, включая карты градостроительного зонирования и перечни градостроительных регламентов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– установление территориальных зон;</li> <li>– установление видов разрешенного использования;</li> <li>– установление предельных параметров;</li> <li>– установление ограничений использования</li> </ul>
Территориальное планирование и градостроительное зонирование	Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, городского округа	<ul style="list-style-type: none"> <li>– функциональное зонирование;</li> <li>– размещение объектов местного значения;</li> <li>– градостроительное зонирование;</li> <li>– установление градостроительных регламентов</li> </ul>
Планировка территории	<ul style="list-style-type: none"> <li>– проекты планировки территории;</li> <li>– проекты межевания территории</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– выделение элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, районов);</li> <li>– установление / отмена красных линий, определение территорий для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, границ зон планируемого размещения объектов;</li> <li>– установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;</li> <li>– установление границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства</li> </ul>

Для удобства управления территория городского (сельского) поселения в пределах его границ делится на зоны, фиксируемые на карте зонирования.

Для каждой территориальной зоны устанавливается градостроительный регламент, определяющий правовой режим отдельных земельных участков конкретной зоны.

Градостроительный регламент определяет порядок использования воздушного, наземного и подземного пространства определенной зоны при застройке участков и эксплуатации зданий, строений и сооружений.

Регламент устанавливается правилами землепользования и застройки индивидуально для каждой территориальной зоны с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилищного, рекреационного, общественно-делового, производственного) и иных видов использования земельных участков.

Для участков одной территориальной зоны устанавливается единый градостроительный регламент. Он определяет основу правового режима земельных участков территориальной зоны и используется для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства; вид разрешенного использования участков территориальной зоны субъектами земельного права: собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами. Они обязаны использовать земельные участки в соответствии с видом разрешенного использования.

Согласно ст. 35 Градостроительного кодекса РФ в результате градостроительного зонирования определяются территориальные зоны (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Виды территориальных зон