

12. Вопрос: возникает ли необходимость разработки проекта планировки территории при формировании земельного участка, расположенного в определенной территориальной зоне ПЗЗ, где нет установленных красных линий, линий регулирования застройки, не определена территория общего пользования и улично-дорожная сеть, нет деления на кварталы? (вопрос задан специалистами Комитета архитектуры Администрации Ленинградской области)

Видимо, данный вопрос также относится к процедуре выделения земельного участка в ситуации, когда нет красных линий, не определены территории общего пользования в виде улично-дорожной сети и т.д., нет деления на кварталы. С учётом уже данного ответа на первый вопрос можно сказать так:

- да, необходимость разработки проекта планировки возникает;
- более того, если органы власти заинтересованы воспрепятствовать разрушению города (например, путём недопущения застройки территорий общего пользования - улиц, площадей, скверов и т.д.), то есть, если они заинтересованы выполнять возложенные на них полномочия и функции, они просто обязаны организовать процесс подготовки документации по планировке территории и предотвратить хаотичную застройку в городе¹.

¹ Необходимо принять во внимание следующее. Распространена ситуация, когда реально существует город с давно сложившимися улицами, кварталами. Но красных линий в утверждённом виде нет (по разным причинам). Спрашивается, нужно ли в таком случае разрабатывать полномасштабный проект планировки, посредством которого красные линии утверждаются? Нет, достаточно такие линии зафиксировать. Такое утверждение проистекает из следующего. В части 1 статьи 42 ГрК РФ говорится о том, что подготовка проекта планировки территории осуществляется «для выделения элементов планировочной структуры». Очевидно, что выделение связано с созданием чего-то нового. В данном случае мы имеем «старое». То есть, эта норма не относится к рассматриваемому случаю. А по причине того, что законодательство о градостроительной деятельности является предметом совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, имеется возможность, так называемого, опережающего регулирования, когда например орган местного самоуправления подготавливает и применяет соответствующий правовой акт, регулирующий рассматриваемый случай – случай фиксации красных линий (случай не связанный с выделением элементов планировочной структуры). Такой пример имеется в городе Перми - см. статью 28 Правил землепользования и застройки в городе Перми, регулиующую вопрос фиксации границ земель публичного использования, содержание которой даётся ниже.

«1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществлённой застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были утверждены в установленном порядке красные линии либо отсутствуют документы, свидетельствующие об утверждении красных линий.»

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного инструмента упорядочения городской территории сроком до 1 января 2011 года. По истечении указанного срока применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путём подготовки документации по планировке территории в соответствии со статьёй 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного использования предметом утверждения являются красные линии, а также границы зон действия публичных сервитутов.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, информирует правообладателей земельных участков, смежно расположенных с землями публичного использования, применительно к которым осуществляется фиксация границ, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

Порядок такого информирования может быть установлен администрацией города Перми.

4. После указанного в части 3 настоящей статьи информирования орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет проект красных линий главе администрации города Перми с заключением, подтверждающим соответствие представляемого проекта красных линий существующей застройке.

В течение десяти дней после получения проекта красных линий с заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, глава администрации города Перми организует в установленном порядке подготовку проекта постановления главы администрации города Перми об утверждении красных линий».