**Контрольная работа**

по дисциплине «Городское хозяйство»

На тему:

**«Землепользование и застройка г. Ярославля»**

**Введение**

«Древний город, устремленный в будущее». Этот слоган мэрия города взяла на вооружение несколько лет назад. Тогда подготовка к 1000-летию, празднование которого намечено на сентябрь 2010 года, только начиналась. С тех пор гранд-статус ярославской старины был признан на мировом уровне: в 2005 году исторический центр города включили в перечень памятников всемирного культурного и природного наследия ЮНЕСКО. А вектор градостроительного развития зафиксировали в новом Генеральном плане.

Приблизительно пять лет назад ярославцы приступили к активной подготовке празднования юбилея. Все сделанное за этот период как и прежде было нацелено на создание среды, достойной истории города и комфортной для проживания ярославцев. Круглая дата способствовала мобилизации усилий и получению дополнительных, в частности, федеральных средств. Если выделять главное градостроительное событие, то это, разумеется, появление нового Генерального плана, утвержденного в апреле 2006 года. В его разработке участвовали несколько проектных организаций. Были среди них и ярославские. Но главная заслуга принадлежит московскому институту ЦНИИП градостроительства. По сравнению с предыдущим Генпланом, утвержденным в 1972 году, положения которого больше носили декларативный характер, этот проект – более прагматичен и реалистичен. Он задает параметры развития города на ближайшие 15 лет до 2020 года. Определяет способы, типы, плотность, этажность застройки. Более равномерно распределяет по городу общественные функции (раньше они в основном концентрировались в центре). Предлагает схемы размещения вызывающих наибольший интерес со стороны заказчиков коммерческих объектов – торговых, деловых и общественных комплексов.

Однако принятие удачного Генплана вовсе не означает, что все проблемы города автоматически решены. Раньше Генплан являлся идеальной моделью и не имел конкретных механизмов для ее воплощения. Реальная практика была полна перекосов: то великие дела, то «латание дыр». Строилось большое количество жилья, а на благоустройство, например, парков средств не хватало. Это сформировавшаяся в советское время болезнь нашей системы управления. Сейчас есть возможность ее изжить. В действующем Градостроительном кодексе прописано, что спустя три месяца после утверждения Генплана городская власть издает документ с определением этапов по его реализации. Мэр нашего города В. В. Волончунас План реализации Генплана Ярославля до 2010 года подписал в августе 2006 года. Это свод конкретных задач на ближайшую пятилетку, завершающуюся 1000-летием. Его принятие позволяет своевременно заложить решение наиболeе остро стоящих проблем в местный бюджет и выйти с предложениями к области и Федерации.

В Ярославле проблемы такие же, как и в большинстве других крупных городов: транспорт (передвижение, парковка, хранение), экология, несоответствие качества и объемов существующего жилого фонда требованиям современных горожан. Решение каждой из них предусмотрено в новом Генплане.

Ярославль развивается в основном как деловой, туристический и культурный центр. Историческая заповедная часть города должна быть максимально свободной для пешеходного движения. Для этого необходимо строительство магистралей, позволяющих вывести транзитные, прежде всего, грузовые потоки из исторического ядра, и обустройство многоуровневых парковок на периферии центральной части города. В 2006 году открылся новый автомобильный мост через Волгу. Сейчас строится магистраль, связывающая его с московским и вологодским направлениями, проходящая по окраинам и промышленным зонам города. Вторая магистраль так называемая «Карабулинская развязка» проектируется. Ее задача соединить с другими районами города, минуя центральную часть Ярославля, наиболее активно застраиваемыми жилые районы Ярославля «Сокол» и «Дядьково».

Новые автоартерии создадут также условия для улучшения экологической обстановки. Сегодня ее ухудшение связано больше не с работой промышленных предприятий, а с увеличивающимися выбросами вредных веществ автотранспортом. Проблемы экологии – загрязнение воздуха и почвы, недостаточное количество и площадь зеленых зон – одни из центральных в новом Генплане. Их решение представляет наибольшую сложность. Здесь необходимы вложения большие, чем те, которыми располагает городской бюджет. Инвесторы этой сферой не интересуются в силу отсутствия в ней коммерческой привлекательности.

Однако наиболее актуальной проблемой остается необходимость строительства жилья. За предстоящие пятнадцать лет намечается построить около 4 млн. кв. м жилья, что составляет примерно одну треть от построенного в городе за все предыдущие столетия его развития. При этом объемы ежегодно вводимого жилья должны быть увеличены по сравнению с тем жильем, что вводилось в последние 10 лет, сначала в два, а затем в три раза. Это позволит поднять обеспеченность ярославцев жилой площадью с 19,5 кв. м на человека до 25 кв.м и создать условия для приобретения каждой семьей отдельной квартиры или дома. Прироста населения в ближайшие десятилетия в городе не наблюдается. Поэтому задача не только в увеличении объемов, но и в создании качественной уютной жилой среды. Москва из-за дефицита территории вынуждена стремиться вверх. А в Ярославле нам пока еще удалось сохранить исторический соразмерный человеку масштаб городских пространств.

Управление градостроительства занимается реализацией и в случае необходимости корректировкой Генплана. Прошедший год – первый после его утверждения. Это время апробации. Предложений об изменении Генплана поступило много. Не все целесообразны. Мы принципиально отвергли те, которые предусматривали застройку дефицитных для города зеленых зон. Но необходимость двух поправок была обоснована. Во-первых, сменили категорию одного из участков наиболее значимой для развития транспортной инфраструктуры города Карабулинской развязки: теперь это магистраль не районного, а городского значения. Во-вторых, зарезервировали расположенные в живописном месте вблизи Волги площади недавно закрытого предприятия под строительство жилого района.

Важной задачей является принятие Правил землепользования и застройки. Их разрабатывает коллектив ЦНИИП градостроительства – авторы Генплана Ярославля. Уже готова третья редакция. В ближайшее время Правила будут вынесены на публичные слушания, а затем доработаны и представлены на утверждение муниципалитету города.

Главное в работе ярославских архитекторов сохранить город – его уникальный исторический образ, сочетающий средневековые памятники и классическую градостроительную систему, и в то же время обеспечить развитие его современных функций. Город должен жить и развиваться без эксцессов. Действующее градостроительное законодательство не всегда способствует качественному решению этих задач. Градостроительство четырехмерно: имеет три пространственные (длину, ширину, высоту) и одну временную координаты. Это означает, что практически любое здание, построенное в историческом городе, должно учитывать прошлое плюс быть спроектированным и построенным так, чтобы им можно было пользоваться и через 100 лет. Это элементарные принципы застройки тысячелетнего города. Как правило, руководствуются ими. А согласно современным российским законам все градостроительство свелось к землеустройству. Принятый несколько лет назад Градостроительный кодекс существенно повысил роль Генплана и Правил землепользования и застройки, но в то же самое время практически разрушил систему градостроительной документации в области планировки и застройки, низведя ее значение до определения границ застраиваемых территорий и межевания внутри них. Градостроительные проекты в трактовке нынешнего Кодекса – двухмерны: это всего лишь карты и схемы, отражающие те или иные линии (красные линии, линии застройки, границы земельных участков). Пространственная композиция города, его силуэт и масса других архитектурно-художественных принципов формирования градостроительной среды остаются за рамками требований, предъявляемым законом к градостроительным проектам. Законодатели просто забыли о таком важнейшем понятии как искусство градостроительства.

**- 2 -**

Проект Правил землепользования и застройки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и на основании Генерального плана города Ярославля. Правила разъясняют основные положения Генерального плана, делая их доступными для широкого круга жителей Ярославля. Разработка Правил землепользования и застройки на муниципальном уровне служит важным инструментом управления развитием территории города.

Этот правовой документ разработан с целью улучшения условий для устойчивого развития территорий города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для дальнейшей планировки городских территорий, обеспечения прав и законных интересов юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Правила землепользования и застройки имеют большое значение для формирования среды, благоприятной для привлечения инвестиций.

На территории города Ярославля Правилами определены 28 зон, отображенных на карте градостроительного зонирования - общественно-деловые, производственные, зоны рекреационного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также зоны специального назначения и сельскохозяйственного использования.

Для обеспечения благоприятных условий проживания, соблюдения экологических и санитарных требований, сохранения объектов культурного наследия и памятников природы введены зоны с особыми условиями использования территорий, ограничивающие градостроительную деятельность на этих участках, а именно - зоны охраны объектов культурного наследия, территории объектов культурного наследия, зоны особо охраняемых природных территорий и санитарно-защитные зоны.

Для каждой территориальной зоны Правилами устанавливается особый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима использования земельных участков.

Проект «Правил землепользования и застройки города Ярославля» был опубликован в газете «Городские новости» (№40 от 30 мая 2009 г.) и на официальном сайте города Ярославля.

Во всех районах города прошли публичные слушания по проекту Правил. В обсуждении проекта участвовали жители Ярославля, представители промышленных предприятий и строительных организаций, комитетов общественного самоуправления, общественных организаций, учреждений сферы услуг, образования и здравоохранения.

**- 1 -**

Территориальное планирование — это планирование развития территории, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд, зон с особыми условиями использования территорий. Документом территориального планирования Ярославской области выступает Схема территориального планирования.

Разработка данной схемы является актуальной, прежде всего, на основании того, что последний планировочный документ областного уровня был разработан и утвержден в середине 70-х годов прошлого века. В старой терминологии — «Схема районной планировки области», формально является действующей до сих пор.

В мировой практике, развитие любой территории основывается на комплексной оценке ее потенциала, что выражается в детальной проработке планировочных документов. В нашей стране, к сожалению, подобная практика в постсоветский период отошла на второй план и только с принятием нового Градостроительного кодекса РФ, задача разработки планировочных документов вновь ставится во главу угла. Теперь Схема территориального планирования субъекта федерации становится существенным структурным элементом стратегии развития региона на долгосрочную перспективу.

В Ярославской области разработка Схемы территориального планирования началась в ноябре 2005 года. По результатам открытого конкурса, государственный контракт на выполнение данных работ был заключен с Государственным научно-исследовательским и проектным институтом по разработке генеральных планов и проектов застройки городов ФГУП НИИП «Градостроительства» г. Санкт-Петербург.

Цель разработки Схемы — рациональная пространственная организация территории Ярославской области, обеспечивающая ее устойчивое социально-экономическое развитие на ближайшие 20-25 лет, предусматривающая сбалансированное формирование социальной, производственной и инженерно-транспортной инфраструктур, оптимальные условия для развития производства, расселения, градостроительства и рационального использования всех видов ресурсов.

Что касается общего содержания Схемы, то на ней отображены функциональные зоны, т.е. зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение. Кроме этого, зоны с особыми условиями использования территорий — охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Указаны зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.

Схема предназначена для прогнозирования на долгосрочную перспективу зонирования территории в увязке с ее социально-экономическим развитием, урегулирования федеральных, региональных интересов и интересов местных органов самоуправления в сфере градостроительной деятельности.

Результатом комплексного анализа территории является разделение области на проблемные зоны (в зависимости от характера и концентрации проблем) с указанием возможных путей их решения и очередности. Эти зоны по характеру и остроте проблем образуют несколько типов, для каждого из которых будут даны свои рекомендации.

В то же время должны быть выделены зоны, наиболее благоприятные для инвестирования и «полюса роста», которые могут служить стимулирующим началом для распространения положительного экономического эффекта на окружающие территории.

Если говорить более детально о содержании Схемы, то она содержит: положения о территориальном планировании и целый набор карт (схем) о современном состоянии и перспективном развитии территории.

Положения о территориальном планировании содержат: цели и задачи территориального планирования и перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения.

На картах (схемах) отображены:

границы муниципальных образований — городских округов, муниципальных районов, поселений, утвержденные в установленном порядке законом субъекта Российской Федерации;

границы земель лесного фонда, границы земель особо охраняемых природных территорий регионального значения, границы земель обороны и безопасности;

границы земель сельскохозяйственного назначения и границы сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

границы территорий объектов культурного наследия;

границы зон с особыми условиями использования территорий;

границы территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;

границы земельных участков, которые предоставлены для размещения объектов капитального строительства регионального значения или на которых размещены объекты капитального строительства, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения.

Кроме этого Схема территориального планирования Ярославской области включает в себя:

карты (схемы) планируемого развития и размещения особо охраняемых природных территорий регионального значения;

изменения границ земель сельскохозяйственного назначения и границ сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения, в том числе:

объектов энергетических систем регионального значения;

объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации полномочий субъектов Российской Федерации.

В итоге, главный результат разработки и реализации Схемы — создание гарантированного высокого уровня жизни населения и комфортной среды обитания на территории Ярославской области.

Предельно актуальным нормативным правовым документом уровня муниципального образования на сегодняшний день являются Правила землепользования и застройки. Этот документ упоминался и в Градостроительном кодексе РФ 1998 года, однако в нем не было закреплено обязанности органов местного самоуправления выполнить Правила в определенный срок. Теперь этот срок установлен — 1 января 2010 года.

В результате в случае отсутствия Правил после указанной даты не допускается выдача разрешений на строительство, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

На сегодняшний день число городов, где разрабатываются и принимаются Правила застройки и землепользования постоянно растет. Подобные правила действуют в Великом Новгороде, Казани, Иркутске, Хабаровске, Самаре, Чебоксарах и ряде других городов.

По сути, Правила землепользования и застройки — это базовый юридический инструмент регулирования отношений по поводу использования и строительного обустройства земельных участков и иных объектов недвижимости в условиях рынка. Правовое зонирование действует как механизм реализации планов экономического и градостроительного развития, намерений местного самоуправления по созданию благоприятной среды проживания для граждан.

В основе Правил землепользования и застройки (правового зонирования) лежит разделение городской территории на определенное число зон. Для всех зон и, соответственно, для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты. В градостроительных регламентах указываются:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **пп** | **Кодовое обозначение территориальных зон** | **Виды территориальных зон** |
| 1 | 2 | 4 |
| 1  2  3  4  5 | **Ж.1**  **Ж.2**  **Ж.3**  **Ж.4**  **ОЖ** | **Жилые зоны:**  Зона застройки многоэтажными жилыми домами  Зона застройки среднеэтажными жилыми домами  Зона застройки малоэтажными жилыми домами  Зона застройки индивидуальными жилыми домами  Общественно-жилая зона |
| 6  7  8  9 | **ОД**  **ФЦ**  **МЦ**  **УЦ** | **Общественно-деловые зоны:**  Общественно-деловая зона  Зона многофункциональных центров  Зона медицинских центров  Зона учебных центров |
| 10  11  12  13  14  15 | **П.1**  **П.2**  **П.3**  **П.4**  **П.5**  **П.6** | **Производственные зоны:**  Зона производственных и коммунально- складских объектов I класса опасности по санитарной классификации  Зона производственных и коммунально-складских объектов II класса опасности по санитарной классификации  Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности по санитарной классификации  Зона производственных и коммунально-складских объектов IV класса опасности по санитарной классификации  Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса опасности по санитарной классификации  Зона коммунальных объектов |
| 16  17  18  19  20 | **В**  **Р.1**  **Р.2**  **Р.3**  **СЦ** | **Зоны рекреационного назначения:**  Зона водных объектов  Зона городских парков, садов, скверов  Зона городских лесов  Зона ландшафтно-рекреационная  Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| 21  22  23 | **ИТ.1**  **ИТ.2**  **ИТ.3** | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**  Зона инженерно-транспортной инфраструктуры  Зона инженерных сооружений  Зона внешнего транспорта |
| 24  25  26 | **СН.1**  **СН.2**  **СН.3** | **Зоны специального назначения:**  Зона объектов специального назначения  Зона действующих кладбищ  Зона закрытых кладбищ |
| 27  28 | **СХ**  **ДС** | **Зоны сельскохозяйственного использования:**  Зона объектов сельскохозяйственного назначения  Зона садоводческих, огороднических и дачных хозяйств |

**- 3 -**

**Виды, состав и порядок установления территориальных зон**

***Территориальные зоны в городе Ярославле***

Правилами на территории города Ярославля, с учетом Генерального плана города Ярославля, определены территориальные зоны (таблица 1). Границы указанных территориальных зон установлены на Карте градостроительного зонирования города Ярославля (Приложение к Правилам).

***Границы территориальных зон***

1. Границы территориальных зон установлены по:

* границе городского округа город Ярославль;
* красным линиям;
* границам зон с особыми условиями использования территорий;
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

***Отображение на Карте градостроительного зонирования города Ярославля границ зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия***

1. На Карте градостроительного зонирования города Ярославля, в целях определения имеющихся ограничений использования земельных участков и указания их в градостроительных регламентах, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут не совпадать с границами установленных Правилами территориальных зон.
2. На Карте градостроительного зонирования города Ярославля (Приложение к Правилам) отображены зоны с особыми условиями использования территорий (таблица 2).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№**  **пп** | **Наименование и кодовое обозначение зон** | **Наименование и структурная единица Федерального закона, которым предусмотрено установление зоны** | **Наименование нормативного правового акта, в соответствии с которым определена граница зоны, и (или) документа, которым определена граница зоны** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Водоохранные зоны(**ВОЗ**) | ст. 65 Водного кодекса РФ | ст. 65 Водного кодекса РФ |
| 2 | Зоны охраны объектов культурного наследия:  охранные зоны (**О.Ю.1, О.Ю.2, О.Ю.3, ОЗ.1);**  зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**ЗРЗ.Ю.1, ЗРЗ.Ю.2, ЗРЗ.1, ЗРЗ.2, ЗРЗ.3, ЗРЗ.4);**  зоны охраняемого природного ландшафта (**ЗОЛ.Ю.1, ЗОЛ.Ю.2, ЗОЛ.Ю.3, ЗОЛ.1, ЗОЛ.2, ЗОЛ.3).** | п.2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» | Постановление Правительства Ярославской области от 10.12.2008 № 660-п «Об утверждении проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Ярославля и границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Ярославля и признании утратившими силу отдельных правовых актов Ярославской области» |
| 3 | Зона особо охраняемых природных территорий (**ООПТ)** | п.10 статьи 85 Земельного Кодекса Российской Федерации  Федеральный закон от 14.09.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» | Постановление Администрации Ярославской области от 21.01.2005 №8 «Об особо охраняемых природных территориях Ярославской области» (в ред. Постановлений Администрации ЯО от 12.09.2006 N 240, от 02.10.2006 N 261, от 18.01.2008 N 4, Постановления Правительства ЯО от 23.04.2008 N 188-п)  (пункты 2.57 - 2.70 раздела 2 и пункт 4.83 раздела 4 Перечня особо охраняемых природных территорий Ярославской области) |
| 4 | Санитарно-защитные зоны  (СЗЗ) | п.1, 2 ст.52 гл.IV ФЗ «Об охране окружающей среды» №7- ФЗ от 10.01.2002 | Санитарно- эпидемиологические правила и нормативы "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03", утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 |

3. Кроме зон охраны объектов культурного наследия, на Карте градостроительного зонирования отображены территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, памятников археологии).

4. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий, условия использования территорий объектов культурного наследия отражены в статье 64 Правил.

Правила землепользования и застройки принимаются представительным органом муниципального управления и имеют обязательную юридическую силу в границах муниципального образования; подлежат исполнению всеми субъектами, осуществляющими изменения объектов недвижимости или причастными к этому процессу, — административными органами надзора и контроля, собственниками и пользователями (арендаторами) недвижимости (в том числе федерального уровня или уровня субъекта федерации), инвесторами, застройщиками, подрядчиками.

Правила застройки и землепользования содержат текстовую и картографическую части. Текст, включает юридические нормы и процедуры, связанные с использованием существующих объектов недвижимости, подготовкой и осуществлением строительных изменений на земельных участках. Картографическая часть включает карту (карты) городской территории, а также приписанные к карте (картам) градостроительные регламенты использования и строительного изменению недвижимости в границах выделенных зон.

В итоге с принятием Правил землепользования и застройки в городе появляются ясные, прозрачные правила игры для всех участников инвестиционно-строительного процесса. В этом заинтересованы все: и исполнительная власть, которая нуждается в четких основаниях для принятия решений и, конечно, застройщики и собственники недвижимости, которые нуждаются в общепринятых и ясных стандартах принятия решений, чтобы снизить возможность произвола со стороны чиновников. Кроме того, Правила предполагают упрощение и упорядочение процедур, связанных с передачей прав на земельные участки и другие объекты недвижимости, а также с получением разрешительной документации, что при сегодняшней чрезмерной бюрократизации процесса является значительным шагом навстречу интересам инвесторов.

Все это способствует снижению риска инвестиций в строительство, чем помогает привлечь финансовые ресурсы в строительство жилья, в целях реализации Национального проекта «Доступное и комфортное жилье».

На сегодняшний день разработка Схемы территориального планирования области и оказание помощи органам местного самоуправления в подготовке Правил землепользования и застройки, является одними из основных направлений градостроительной политики региона. Реализация данных задач позволит максимально полно использовать возможности территории Ярославской области в целях создания благоприятного инвестиционного климата и устойчивого социально-экономического развития.

Проект Правил землепользования и застройки подготовлен в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и на основании Генерального плана города Ярославля. Правила разъясняют основные положения Генерального плана, делая их доступными для широкого круга жителей Ярославля. Разработка Правил землепользования и застройки на муниципальном уровне служит важным инструментом управления развитием территории города.

Этот правовой документ разработан с целью улучшения условий для устойчивого развития территорий города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для дальнейшей планировки городских территорий, обеспечения прав и законных интересов юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Правила землепользования и застройки имеют большое значение для формирования среды, благоприятной для привлечения инвестиций.

На территории города Ярославля Правилами определены 28 зон, отображенных на карте градостроительного зонирования - общественно-деловые, производственные, зоны рекреационного назначения, инженерной и транспортной инфраструктуры, а также зоны специального назначения и сельскохозяйственного использования.

Для обеспечения благоприятных условий проживания, соблюдения экологических и санитарных требований, сохранения объектов культурного наследия и памятников природы введены зоны с особыми условиями использования территорий, ограничивающие градостроительную деятельность на этих участках, а именно - зоны охраны объектов культурного наследия, территории объектов культурного наследия, зоны особо охраняемых природных территорий и санитарно-защитные зоны.

Для каждой территориальной зоны Правилами устанавливается особый градостроительный регламент, который определяет основу правового режима использования земельных участков.

Проект «Правил землепользования и застройки города Ярославля» был опубликован в газете «Городские новости» (№40 от 30 мая 2009 г.) и на официальном сайте города Ярославля.

Во всех районах города прошли публичные слушания по проекту Правил. В обсуждении проекта участвовали жители Ярославля, представители промышленных предприятий и строительных организаций, комитетов общественного самоуправления, общественных организаций, учреждений сферы услуг, образования и здравоохранения.

**Список использованной литературы**

1. www.adm.yar.ru
2. © 2009 Газета ГОРОДСКИЕ НОВОСТИ – Ярославль - city-news.ru копия еще с
3. <http://www.consultant.ru/>
4. ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 6 октября 2003 года
5. www.energo-resurs.ru/arh\_tezis\_2006\_4.htm