

Научная статья

Original article

УДК 352.071

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_8_352

**КОРРЕКТИРОВКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ЦЕ-
ЛЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ**
**ADJUSTMENT OF THE TERRITORY PLANNING PROJECT FOR THE
PURPOSE OF INTEGRATED DEVELOPMENT**



Бадмаева Софья Эрдыниевна, доктор биологических наук, зав. кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск, s.bad55@mail.ru

Рыжакова Александра Викторовна, аспирант ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск

Badmaeva Sofia Erdinieвна, doctor of biological sciences, head of the department of cadastre of built-up territories and geoinformation technologies, Federal State Educational Institution of Higher Education «Krasnoyarsk state agrarian university», Russia, Krasnoyarsk, s.bad55@mail.ru

Ryzhakova Alexandra Viktorovna, PhD student, Krasnoyarsk State University, Krasnoyarsk, Russia

Аннотация. Землепользование на городских территориях в последние годы претерпевает значительные изменения. Практическое осуществление, принятой в 2020 году Закона № 494-ФЗ о комплексном развитии городских территорий, сталкивается с трудностями как объективного, так и субъективного характера[1]. Органы государственной власти на постоянной основе продолжают совершенствовать механизм комплексного развития территорий для

успешной реализации проекта. Поправки вносятся в отношении тех территорий, границы которых не установлены и соответственно не отображены на карте градостроительного зонирования.

Нередко под комплексным развитием территорий понимается реконструкция или снос ветхого аварийного жилья, тогда как это понятие имеет гораздо широкое значение. На свободных от ветхого жилья территориях подразумевается проектирование и строительство не только современных жилых помещений, но возведение всей инфраструктуры, начиная от школ, детских дошкольных учреждений, поликлиник, аптек и т.д.

На территории г. Красноярска установлены территории, жилые микрорайоны, которые попадают в зону комплексного развития. Решение проблем по реализации данного проекта является актуальным.

Abstract. Land use in urban areas has been undergoing significant changes in recent years. The practical implementation of Law No. 494-FZ on the integrated development of urban areas, adopted in 2020, faces difficulties of both an objective and subjective nature. Public authorities continue to improve the mechanism of integrated development of territories on an ongoing basis for the successful implementation of the project. Amendments are made in respect of those territories whose borders have not been established and, accordingly, are not displayed on the urban zoning map.

Often, the integrated development of territories is understood as the reconstruction or demolition of dilapidated emergency housing, whereas this concept has a much broader meaning. In areas free from dilapidated housing, it means the design and construction of not only modern residential premises, but the construction of the entire infrastructure, starting from schools, kindergartens, clinics, pharmacies, etc.

Territories and residential neighborhoods have been established on the territory of Krasnoyarsk, which fall into the zone of integrated development. Solving problems related to the implementation of this project is relevant.

Ключевые слова: проект планировки, корректировка, межевание, землепользование, красные линии, комплексное развитие территории, объекты капитального строительства

Keywords: planning project, adjustment, land surveying, land use, red lines, integrated development of the territory, capital construction facilities

Проблемы комплексного развития территорий в городах освящены в трудах авторов [2,3]. Кроме жителей аварийных домов, которые остро заинтересованы в улучшении жилищных условий и переселении в комфортные современные квартиры, заинтересованность проявляют органы местного самоуправления с целью оптимизации использования земельных ресурсов на городских территориях [4-8].

Корректировка проекта планировки территории квартала в районе ул. Партизана Железняка – ул. Кубанской в Советском районе города Красноярска проводилась для комплексного развития территории по желанию собственников земельных участков с находящимися на них объектами недвижимости.

Для реализации проекта проводилось:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования и границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Корректировка проекта планировки предполагает: подробный и тщательный анализ существующего состояния территории, проблемы землепользования, наличие и функционирование сетей инженерной и транспортной инфраструктур с учетом планировочных ограничений природного и техногенного характера; возможность оптимизации и более рационального использования территории. Также требуется установление и корректировка парамет-

ров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства социально-культурного, коммунально-бытового назначения. Кроме того при необходимости должны быть скорректированы красные линии. На рисунке 1 представлен разбивочный чертеж красных линий в масштабе 1:1000.

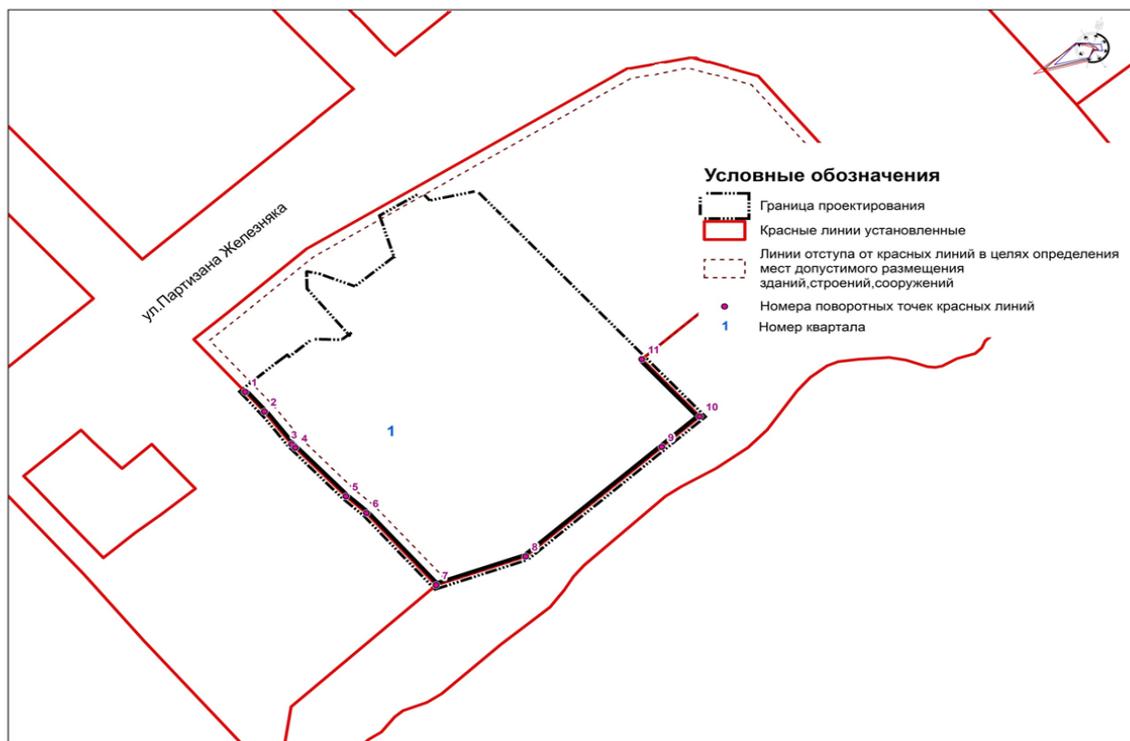


Рисунок 1 – Разбивочный чертеж красных линий проекта планировки

Проектируемый квартал расположен в Советском районе в границах района Нового центра и ограничен: на севере ул. Партизана Железняка, на западе ул. Кубанской, на юге – берегом р. Енисей, на востоке участком административного здания. Площадь территории в границе проектирования, составляет – 3,0 га. Территория, сформированная под комплексное и устойчивое развитие территории города Красноярск в Советском районе проходит вдоль ул. Партизана Железняка.

Проектом внесения изменений устанавливаются параметры застройки территории на основании:

- Правил землепользования и застройки городского округа город Красноярск, утвержденных решением Красноярского городского Совета депутатов от 07.07.2015г. № В-122 (в действующей редакции).

По Правилам землепользования и застройки городского округа города Красноярска, территория в рассматриваемых границах полностью находится в территориальной зоне осуществления деятельности по комплексному развитию территорий в целях жилой и общественно-деловой застройки. Данная зона предназначена для формирования кварталов с высокой плотностью застройки и включает участки территории города Красноярска, определенные Генеральным планом, для размещения смешанной общественно деловой застройки, а также объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Территория развивается за счёт реконструкции существующей застройки. Вся существующая в настоящий момент застройка ликвидируется. Перечень сносимых объектов приводится в таблице 1.

Таблица 1 - Перечень и характеристика сносимых объектов капитального строительства под проектное решение

Перечень сносимых объектов	Адрес (местонахождение)	Общая площадь, м ²	Примеч.
Объект незавершенного строительства-гостиничный комплекс	ул. Кубанская	49275,0	Под жилищное строительство
Хозяйственный корпус	ул. Кубанская, д.41 «Г»	46,5	-

Освоение территории жилищным строительством предусматривается в одну очередь (2023-2030 гг.). Это – многоквартирный жилой дом (более 16 этажей), общая площадь жилых помещений без учета вспомогательных строений составляет 54484,2 м² с количеством машино-мест в подземной парковке площадью 640 м². В таблице 2 представлены параметры застройки.

Таблица 2 – Параметры проектируемой в соответствии с градостроительным регламентом

Номер границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь земельного участка, м ²	Параметры застройки		
		Максимальный процент застройки %	Площадь застройки, м ²	Коэффициент интенсивности жилой застройки
1	30269	не более 60	18161,4	1,8

В конечном итоге корректировка проекта планировки в целях комплексного развития территории повышает градостроительную значимость и инвестиционную привлекательность территории, создает предпосылки для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечение безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека.

Список источников

1. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий : Федеральный закон № 494-ФЗ: [принят Государственной Думой 23 декабря 2020 года: одобрен Советом Федерации 25 декабря 2020 года]. - Москва, 2020. - URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400057502>. - Текст: электронный.
2. Друева А. А. Комплексное развитие территории : правовые условия обеспечения // Вестник университета имени О. Е. Кутафина (МГЮА). 2022. № 12 (100). – С. 82-90.
3. Попкова А. А. Комплексное развитие территорий: современное состояние и проблемы реализации // Известия высших учебных заведений. Социология. Экономика. Политика. 2023. № 2. – С. 38-53.
4. Набиев Р. А. Методические подходы к управлению проектами развития территории на основе комплексной жилой застройки // Вестник Астраханско-

го государственного технического университета. Серия : Экономика. 2020. № 1. – С. 61-67.

5. Авдеева С. Ю. Проблема воспроизводства жилищного фонда в России // Международный научно-исследовательский журнал. 2014. №12 (31). – С. 5-6.

6. Коренькова Г.В., Митякина Н.А., Белых Т.В., Дорохова Е.И. Формирование реновационных процессов жилой застройки в российских городах. // Вестник БГТУ им. В.Г.Шухова. 2022. №1. – С.60-69.

7. Опальский А.П., Трушкова В.В. О региональных программах в сфере жилищного строительства и ЖКХ. // Социально-политические исследования. 2019. №2. – С.61-71.

8. Никитенко С.Н. О программе реновации жилья в России// Московский экономический журнал. 2023. № 4 – С.434-445.

References

1. The Russian Federation. Laws. On Amendments to the Urban Construction Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation in order to ensure the integrated development of Territories: Federal Law No. 494-FZ: [adopted by the State Duma on December 23, 2020: approved by the Federation Council on December 25, 2020]. - Moscow, 2020. - URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/400057502> - Text: electronic.

2. Drueva A. A. Complex development of the territory : legal conditions for ensuring // Bulletin of the O. E. Kutafin University (MGUA). 2022. № 12 (100). – Pp. 82-90.

3. Popkova A. A. Complex development of territories: the current state and problems of implementation // Izvestia of higher educational institutions. Sociology. Economy. Politics. 2023. No. 2. – pp. 38-53.

4. Nabiev R. A. Methodological approaches to the management of territorial development projects based on integrated residential development // Bulletin of the Astrakhan State Technical University. Series : Economics. 2020. No. 1. – С. 61-67.

5. Avdeeva S. Yu. The problem of housing stock reproduction in Russia // International Scientific Research Journal. 2014. No. 12 (31). – pp. 5-6.
6. Korenkova G.V., Mityakina N.A., Belykh T.V., Dorokhova E.I. Formation of renovation processes of residential development in Russian cities. // Bulletin of BSTU named after V.G.Shukhov. 2022. No. 1. – pp.60-69.
7. Opalsky A.P., Trushkova V.V. About regional programs in the field of housing and communal services. // Socio-political research. 2019. No.2. – pp.61-71.
8. Nikitenko S.N. On the housing renovation program in Russia// Moscow Economic Journal. 2023. No. 4 – pp.434-445.

© Бадмаева С.Э., Рыжакова А.В., 2024. Московский экономический журнал,
2024, № 8.