

Научная статья

Original article

УДК 332.334

DOI:10.24412/2588-0209-2022-10458

**РЕНОВАЦИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ НА
ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТЮМЕНИ**

**RENOVATION OF A PLANNING STRUCTURE ELEMENT ON THE EXAMPLE
OF THE CITY OF TYUMEN**



Кряхтунов Александр Викторович, кандидат экономических наук, профессор кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(952)6850004, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6917-2287> krjahtunovav@tyuiu.ru

Kryakhtunov Alexander V., Candidate of Economic Sciences, Professor of the Department of Geodesy and Cadastral Activities, Tyumen Industrial University (625000 Russia, Tyumen, Volodarskogo str., 38), tel. 8(952)6850004, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6917-2287> krjahtunovav@tyuiu.ru

Аннотация. Реновация территории относится к разряду крупных градостроительных задач, затрагивающих изменения в области территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, поэтому актуальность темы исследования обусловлена необходимостью изучения нормативно-правовых аспектов реновации городской среды. Реновация

территории относится к разряду крупных градостроительных задач, затрагивающих изменения градостроительной документации, поэтому актуальность темы исследования обусловлена необходимостью изучения нормативно-правовых аспектов реновации городской среды.

Abstract. Renovation of the territory belongs to the category of major urban planning tasks affecting changes in the field of territorial planning, urban zoning, territory planning, therefore the relevance of the research topic is due to the need to study the regulatory and legal aspects of the renovation of the urban environment. Renovation of the territory belongs to the category of major urban planning tasks affecting changes in urban planning documentation, so the relevance of the research topic is due to the need to study the regulatory and legal aspects of the renovation of the urban environment.

Ключевые слова: социально-экономическое развитие, стратегическое планирование, устойчивое развитие территорий, реновация, генеральный план, правила землепользования и застройки.

Keywords: socio-economic development, strategic planning, sustainable development of territories, renovation, master plan, land use and development rules.

Введение

Целью исследования являлась разработка проекта реновации застроенной территории города Тюмень в границах улиц Ямская-Полевая-Комбинатская-Коммунистическая.

В рамках представленной статьи автором были выполнено описание физико-географических, природно-климатических характеристик рассматриваемой территории и анализ ее социально-экономического положения, также представлен анализ градостроительной документации муниципального образования городской округ город Тюмень и выявлены проблемы застроенной территории в створе улиц Ямская-Полевая-Комбинатская-Коммунистическая.

В результате исследования разработана концепция проекта реновации территории и представлен алгоритм взаимодействия с объектами реновации.

Методы проведения исследования

Работа выполнена с помощью существующих научных методов логического, нормативно-правового и статистического анализа, а также на основании трудов отечественных и зарубежных ученых по проблемам развития территорий, формирования качественной городской среды

Методологическую основу исследования составили существующие научные методы логического, нормативно-правового и статистического анализа.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных и зарубежных ученых по проблемам развития территорий, формирования качественной городской среды, воспроизводства жилищного фонда; методические документы по вопросам капитального ремонта, реконструкции, нового строительства.

Ход исследования

Город Тюмень является важным промышленным и деловым центром России, а также внесен в список исторических городов России (рис.1).

Особенности территории характеризуются равнинностью рельефа. Характерными элементами природного ландшафта являются небольшие озера, луга, овраги.

Современное социально-экономическое положение города Тюмени характеризуется отрицательными тенденциями, на что указывает снижение показателя ввода жилых домов, заметное снижение темпа роста объема отгруженных товаров собственного производства, дефицит бюджета города.

Демографическая ситуация в городе Тюмени благоприятная, наблюдается рост численности населения, основной рост обеспечивает миграционный фактор.



Рисунок 1. Физико-географическое положение г. Тюмени

Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки

Правилами землепользования и застройки городского округа города Тюмени, утвержденными решением Тюменской городской Думы от 30.10.2008 № 154, определено градостроительное зонирование 4-го планировочного района «Затюменский» (Фрагмент карты зонирования представлен на слайде 10)

Документом территориального планирования является Генеральный план (Генеральный план муниципального образования городского округа город Тюмень представлен на слайде 9).

Действующий Генеральный план развития города Тюмени до 2040 года был утвержден 27 сентября 2012 г. Тюменской городской Думой.

Проект планировки территории 4-го планировочного района «Затюменский» утвержден постановлением Администрации города Тюмени от 26.12.2014 № 192 (рис.2).

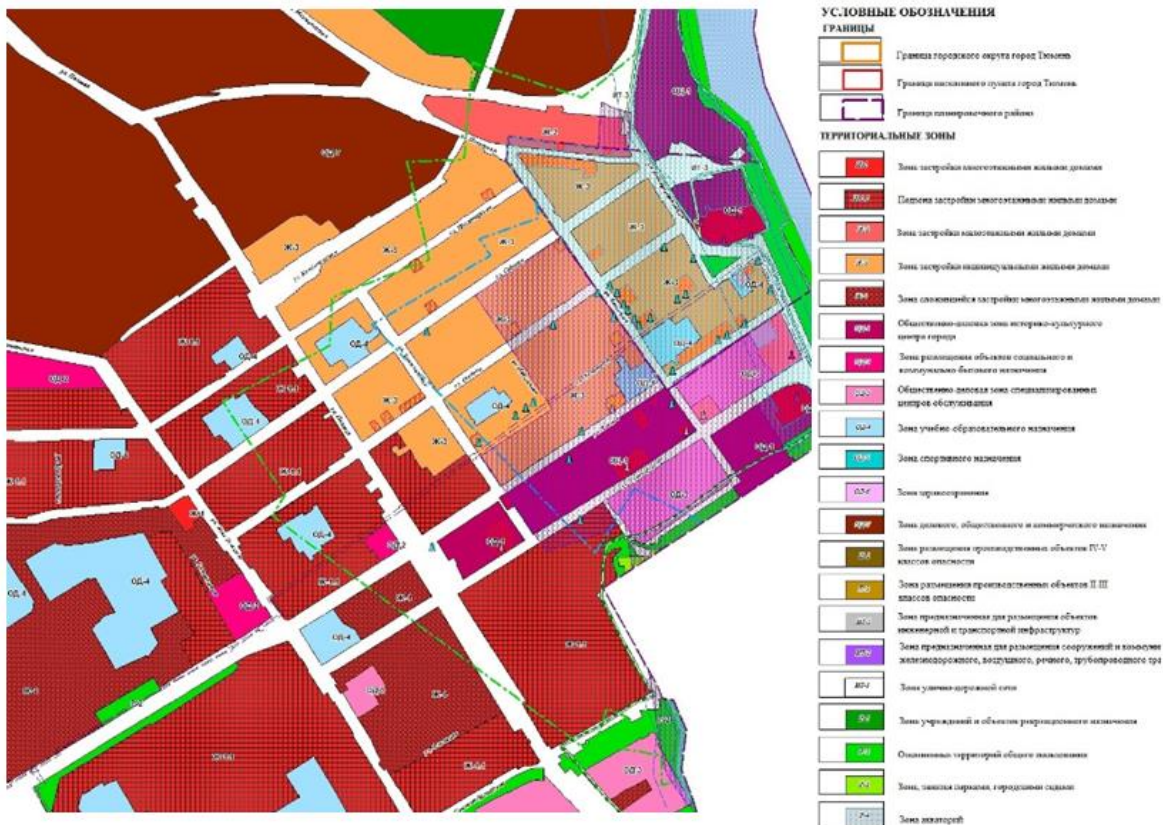


Рисунок 2. Фрагмент карты зонирования 4-го планировочного района «Затюменский»

Территория не подвержена риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, что видно на фрагменте генерального плана

Среди построек есть здания, построенные на рубеже XIX - XX веков и представляющие собой богатый и своеобразный пласт истории и культуры Тюмени, на основе которых утвержденным и действующим генпланом города должен сформироваться музей деревянного зодчества Тюмени

Градостроительный анализ показал, что исследуемая территория, как носительница памятников Ямской слободы, является частью охраняемой историко-культурной зоны города, значительно влияющей на его архитектурный образ (рис.3).

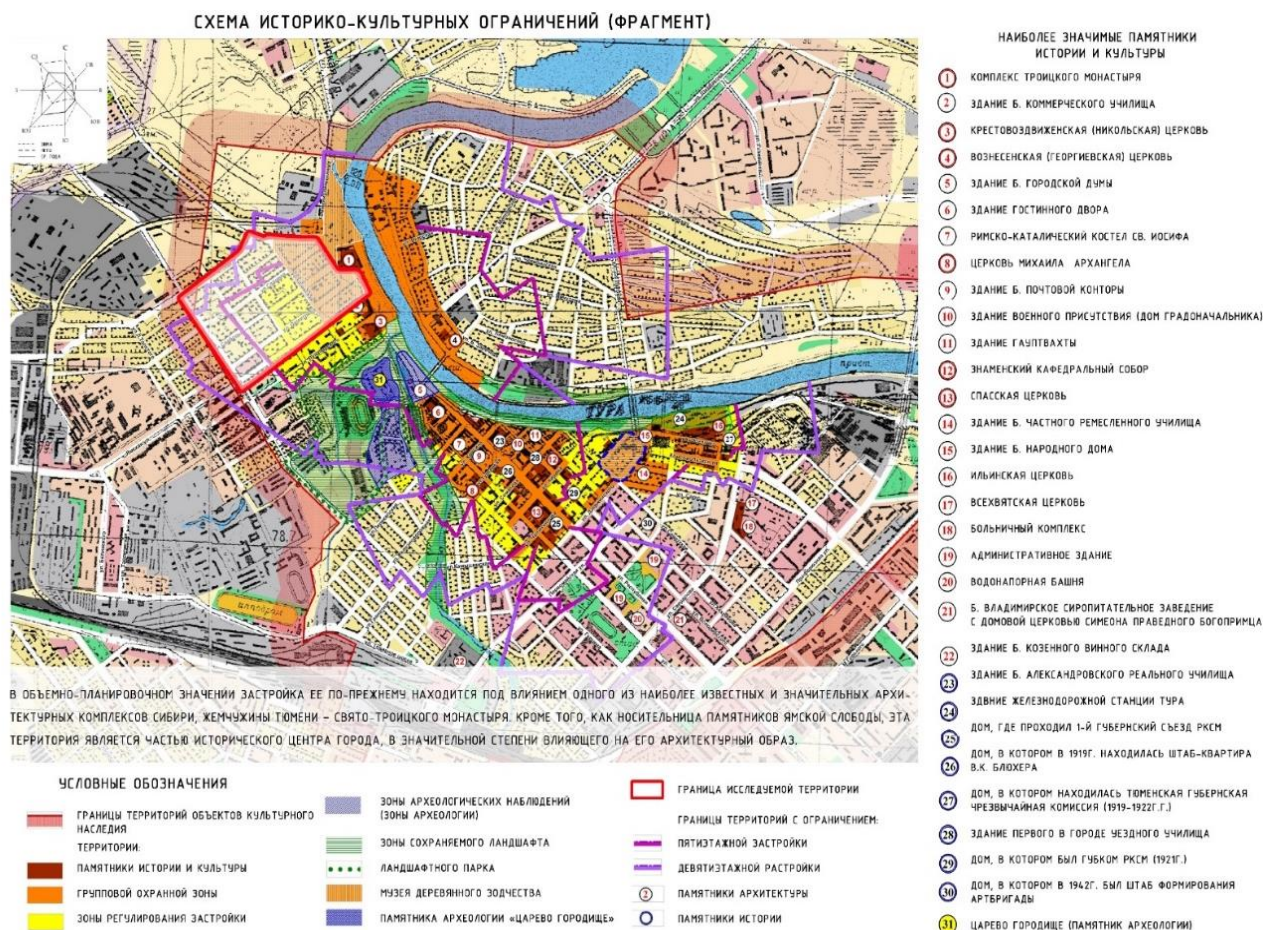


Рисунок 3. Фрагмент схемы историко-культурных ограничений

На указанной территории расположено 23 дома, признанных аварийными и подлежащими сносу. Подобно им, в скором времени и у остальных домов физический износ увеличится до аварийного.

В объемно-планировочном отношении застройка находится под влиянием одного из наиболее известных и значительных архитектурных комплексов Сибири, жемчужины Тюмени – Свято-Троицкого монастыря. Градостроительное значение района усиливает южная его граница – улица Ямская - транспортная связь центральных городских территорий с международным аэропортом «Роцино».

В социально-бытовом отношении этот жилой район развит слабо: недостаточно детских дошкольных учреждений, предприятий I и II степени обслуживания. Улично-дорожная сеть этой территории хорошо связана с другими

районами и центром города посредством улиц Полевая, Ямская, Коммунистическая.



Рисунок 4. План-схема расположения существующих памятников архитектуры на исследуемой территории

В ходе градостроительного анализа были выявлены следующие проблемы:

- низкая плотность населения в силу значительного процента малоэтажной жилой застройки;
- наличие ветхого, аварийного жилья – 23 дома.
- дефицит территорий общественно-делового назначения;
- недостаточно эффективная транспортная система планировочного района;
- отсутствие благоустройства.

Результаты и обсуждение

На рисунке 5 представлен проект реновации территории в створе улиц Ямская-Полевая-Комбинатская-Коммунистическая

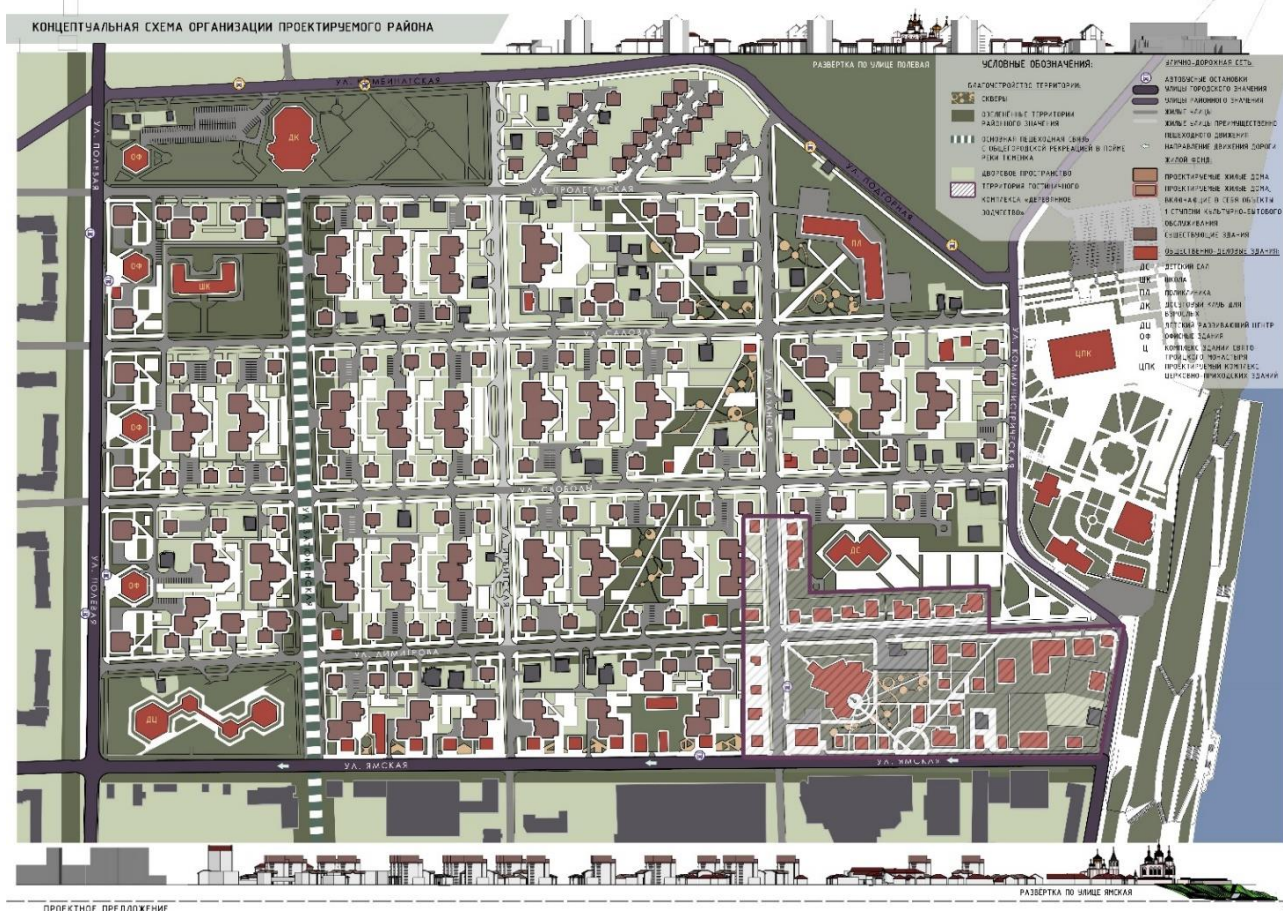


Рисунок 5. Проект реновации территории в створе улиц Ямская-Полевая-Комбинатская-Коммунистическая

Основа концепции: сохранение историко-культурного значения территории путем развития архитектурно-пространственной связи с ансамблем зданий Свято-Троицкого монастыря; создание комфортной среды проживания за счет озеленения территории, снижения транспортной нагрузки и реновации жилого фонда с благоустройством дворовых территорий; формирование архитектурно-пространственной связи с прилегающими к ней кварталами города и обеспечение более эффективного использования территории за счет увеличения площади жилого фонда, формирование кварталов жилыми секциями различной этажности, а также

Рассмотрим алгоритм взаимодействия с объектами реновации, направленный на снижение затрат на содержание объектов, находящихся в неудовлетворительном состоянии в рамках областного проекта «Объекты реновации».

1. Возможность взять объекты реновации в аренду, условия которой предусматривают проведение арендатором работ по восстановлению объекта и арендную плату после завершения работ в размере 1 рубль за 1 м² в год;

2. Возможность приобрести объекты реновации в собственность: проводится аукцион, следом заключается договор купли-продажи с победителем аукциона

3. Получение объекта реновации по соглашениям государственно-частного партнерства

Условия:

- целевое использование объекта реновации;
- плата за пользование объектом не вносится (за исключением платы за пользование земельным участком);
- частный партнер обязан осуществить реконструкцию объекта реновации, его эксплуатацию и техническое обслуживание до конца срока действия соглашения;
- объем инвестиций в реконструкцию должен быть не менее рыночной стоимости передаваемого объекта реновации.

Выводы

В результате проведенного исследования автором предлагается:

1. Представить для рассмотрения органам местного самоуправления, на предмет целесообразности, проект реновации застроенной территории города Тюмень в границах улиц Ямская-Полевая-Комбинатская-Коммунистическая

1. В случае принятия предложенных разработок, для дальнейшей реализации проекта, внести изменения в документы территориального

планирования и градостроительного зонирования, проект планировки и проект межевания территории

2. Предложить применить разработанный Департаментом имущественных отношений Тюменской области механизм предоставления областных объектов недвижимости на условиях льготной аренды – 1 рубль за 1 м² в год также для объектов муниципальной собственности.

Литература

1. Администрация города Тюмени : Прогноз социально-экономического развития г. Тюмени на 2020 год и на плановый период 2022 и 2023 годов : сайт. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/prognoz-razvitii-municipalnogo-sektora-ekonomiki-goroda-tumeni/> (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

2. Администрация города Тюмени : Прогноз социально-экономического развития г. Тюмени на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов : сайт. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/prognoz-razvitii-municipalnogo-sektora-ekonomiki-goroda-tumeni/> (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

3. Администрация города Тюмени : Итоги социально-экономического развития города : Итоги социально-экономического развития города за 2018 г. : сайт. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/itogirazvitii2/> : (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

4. Администрация города Тюмени : Итоги социально-экономического развития города : Итоги социально-экономического развития города за 2019 г. : сайт. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie->

rezervi-gtumeni/itogirazviti2/ : (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

5. Администрация города Тюмени : Итоги социально-экономического развития города : Итоги социально-экономического развития города за 2020 г. : сайт. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/itogirazviti2/> : (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

6. Администрация г. Тюмени : Портал Государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) г. Тюмени : сайт. – URL : <https://isogd.72to.ru/RegionMap#?z=7&c=7650000,7899999.999999999> : (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

7. Администрация г. Тюмени : Информационный ресурс «Я решаю!» : сайт. – URL : <https://dom.tyumen-city.ru/ir/> (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

8. Администрация г. Тюмени : Информационный ресурс «Тюмень – наш дом» : сайт. – URL : <https://dom.tyumen-city.ru/> (дата обращения : 02.05.2021). - Текст : электронный.

9. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

10. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

11. Индекс качества городской среды сайт. – URL : <https://xn----dtbcccddtsyrapbxk.xn--p1ai/#/> – Текст : электронный.

12. Об утверждении Стратегии социально-экономического развития Тюменской области до 2030 : Закон Тюменской области от 24.03.2020 г. № 23 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

13. О Генеральном плане городского округа город Тюмень : Решение Тюменской городской Думы от 27.03.2008 г. № 9 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

14. О правилах землепользования и застройки : Решение Тюменской городской Думы от 30.10.2008 г. № 154 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

Literatura

1. Administratsiya goroda Tyumeni : Prognoz sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya g. Tyumeni na 2020 god i na planovyi period 2022 i 2023 godov : sait. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/prognoz-razvitii-municipalynogo-sektora-ekonomiki-goroda-tumeni/> (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

2. Administratsiya goroda Tyumeni : Prognoz sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya g. Tyumeni na 2021 god i na planovyi period 2022 i 2023 godov : sait. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialyno-ekonomiceskie-rezervi-gtumeni/prognoz-razvitii-municipalynogo-sektora-ekonomiki-goroda-tumeni/> (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

3. Administratsiya goroda Tyumeni : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda za 2018 g. : sait. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda->

tumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervitumeni/itogirazviti2/ : (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

4. Administratsiya goroda Tyumeni : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda za 2019 g. : sait. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervitumeni/itogirazviti2/> : (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

5. Administratsiya goroda Tyumeni : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda : Itogi sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya goroda za 2020 g. : sait. – URL : <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-gorodatumeni/departaments/departament/napravleniya/socialno-ekonomiceskie-rezervitumeni/itogirazviti2/> : (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

6. Administratsiya g. Tyumeni : Portal Gosudarstvennoi informatsionnoi sistemy obespecheniya gradostroitel'noi deyatel'nosti (ISOGD) g. Tyumeni : sait. – URL : <https://isogd.72to.ru/RegionMap#?z=7&c=7650000,7899999.999999999> : (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

7. Administratsiya g. Tyumeni : Informatsionnyi resurs «YA reshayu!» : sait. – URL : <https://dom.tyumen-city.ru/ir/> (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

8. Administratsiya g. Tyumeni : Informatsionnyi resurs «Tyumen' – nash doM» : sait. – URL : <https://dom.tyumen-city.ru/> (data obrashcheniya : 02.05.2021). - Tekst : ehlektronnyi.

9. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii : Federal'nyi zakon ot 29.12.2004 № 190-FZ // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

10. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii : Federal'nyi zakon ot 25.10.2001 № 136-FZ // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs]

/ Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

11. Indeks kachestva gorodskoi sredy sait. – URL : <https://xn----dtbcccmtsypabxk.xn--p1ai/#/> – Tekst : ehlektronnyi.

12. Ob utverzhdenii Strategii sotsial'no-ehkonomicheskogo razvitiya Tyumenskoi oblasti do 2030 : Zakon Tyumenskoi oblasti ot 24.03.2020 g. № 23 // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

13. O General'nom plane gorodskogo okruga gorod Tyumen' : Reshenie Tyumenskoi gorodskoi Dumy ot 27.03.2008 g. № 9 // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

14. O pravilakh zemlepol'zovaniya i zastroiki : Reshenie Tyumenskoi gorodskoi Dumy ot 30.10.2008 g. № 154 // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

© *Кряхтунов А.В. 2022. International agricultural journal, 2022, № 1, 180-193.*

Для цитирования: Кряхтунов А.В. РЕНОВАЦИЯ ЭЛЕМЕНТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА ТЮМЕНИ//International agricultural journal. 2022, № 1, 180-193.