

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И ЕЕ РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПРИМЕРЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО ЦЕНТРА В Р.П. КОЧЕНЕВО

Анна Валерьевна Конева

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: koneva-ann@mail.ru

Марина Юрьевна Шакирова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, студент, e-mail: maryshakirova@icloud.com

Выполнен анализ содержания и роли градостроительной деятельности и ее правового обеспечения. Представлено современное состояние вопроса. Дан пример указанной деятельности в виде проекта торгово-развлекательного центра в р. п. Коченево НСО. Актуальность темы обусловлена вниманием к пространственному (территориальному) развитию восточных районов страны, включая территорию Сибирского федерального округа.

Ключевые слова: градостроительная деятельность, нормы градостроительства, земельный кодекс РФ, градостроительный кодекс РФ, модель градостроительства.

THE URBAN DEVELOPMENT AND ITS REALIZATION ON THE EXAMPLE OF TRADE AND ENTERTAINMENT CENTRE IN REGIONAL SETTLEMENT KOCHENEVO

Anna V. Koneva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-05-66, e-mail: koneva-ann@mail.ru

Marina Yu. Shakirova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, e-mail: maryshakirova@icloud.com

The article presents the analysis of content and role of urban development and its legal provision. The current state of question is highlighted. There given an example of such activity in the project of trade and entertainment centre in Kochenevo, Novosibirsk region. The significance of the topic is determined by the attention to spatial (territorial) development of eastern regions of the country including Siberian Federal District.

Key words: urban development, urban development norms, Land Law of RF, Urban Development Code, urban development model.

Введение

В настоящее время обоснованное распределение территории под различные виды деятельности на ней играет важную социально-экономическую роль в России и ее регионах [1–3]. Растущий уровень жизни и объемов потребления диктуют определенные правила, поэтому строительство новых

социально-значимых объектов, в том числе торгово-развлекательных центров (ТРЦ) достаточно актуально [4–5].

В представленной работе объектом исследования является градостроительная деятельность, а его целью – правовые и технологические процессы в указанной деятельности на примере проектирования ТРЦ в р. п. Коченево.

Современное состояние вопроса. Реализация проектирования

Для рассмотрения вопроса необходимо знать определение градостроительной деятельности, чем регулируется данная деятельность, а также ее роль и реализация.

Градостроительная деятельность [3] – это деятельность по развитию территорий, городов и иных поселений. Она направлена на создание благоприятных условий проживания населения, ограничение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и ее рациональное использование в интересах настоящего и будущих поколений. Посредством градостроительной деятельности реализуется большинство муниципальных целевых программ и инвестиционных проектов, формируются планировка и застройка территории, оптимизируется в соответствии с зонированием территории размещение объектов жилищного строительства, городского хозяйства и социальной сферы, транспортных и инженерных коммуникаций, формируется архитектурный облик поселения, улучшается состояние городской среды [5].

Градостроительная деятельность регулируется Законом [3], определяющим систему расселения, результаты будущей застройки, благоустройства городских и сельских поселений, развития их инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сохранность объектов историко-культурного наследия и основные меры обеспечения благоприятных условий проживания населения.

Проект торгово-развлекательного центра выполнен с учетом правовых и градостроительных норм [3, ст. 4], определивших важнейший аспект реализации проекта – выбор требуемого земельного участка (рис. 1). Не менее важным аспектом проектирования является принятие мер по обеспечению безопасности не только строительства объекта, но и его эксплуатации, предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера с возможностью их своевременного обнаружения и ликвидации последствий. В этой связи важной частью проектирования является проработка вопросов, связанных с законодательством РФ в области:

- защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- безопасности гидротехнических сооружений;
- промышленной безопасности опасных производственных объектов;
- использовании атомной энергии;

– технических регламентов.

Решение указанных задач обусловлено компетенциями соответствующих уровней органов управления [1–3], особенно местного самоуправления, уполномоченных проводить подготовку и утверждение генеральных планов поселения и правил землепользования и застройки (ПЗЗ), а также документации по планировке территории, подготовленной на основе генеральных планов поселения. Среди иных важных задач: организовывать и проводить выдачу разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства; утверждать местные нормативы градостроительного проектирования; резервировать земли и осуществлять их изъятие, в том числе путем выкупа; осуществлять земельный контроль [1].

Важной современной задачей является ведение информационной системы [3] обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД), осуществляемой на территории муниципального района.

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 54,995493 82,193616 Найти

Земельные участки 1

1. **54:11:000000:4998**
Новосибирская область, р-н Коченевский, рп Коченево, ул Народная
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	54:11:000000:4998
Кад. квартал:	54:11:000000
Статус:	Учтенный
Адрес:	Новосибирская область, р-н Коченевский, рп Коченево, ул Народная
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 082 300,00 руб.
Уточненная площадь:	30 000 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для размещения производственных зданий и сооружений
Кадастровый инженер:	Бойченко Андрей Геннадьевич
Дата постановки на учет:	08.12.2014
Дата изменения сведений в ГКН:	18.06.2015
Дата выгрузки сведений из ГКН:	19.06.2015

Рис. 1. Земельный участок под ТРЦ

Таблица 1

Полномочия органов местного самоуправления
в области градостроительной деятельности

Поселений	Муниципальных районов	Городских округов
1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений.	1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов.	1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городских округов.
2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений.	2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий.	2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городских округов.
3) утверждение правил землепользования и застройки поселений.	3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий.	3) утверждение правил землепользования и застройки городских округов.
4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных ГК.	4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных ГК.	4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования городских округов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим ГК.
5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.	5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях.	5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городских округов.
6) принятие решений о развитии застроенных территорий.	6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.	6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях городских округов.
		7) принятие решений о развитии застроенных территорий.

Отличительной особенностью современного градостроительного регулирования является учет законных прав и интересов всех субъектов градостроительных отношений, в числе которых органы управления, население, правообладатели недвижимости, инвесторы, девелоперы и застройщики, участвующие в том числе в процедуре обязательных публичных слушаний по различным вопросам правил землепользования и застройки.

Поэтому главной правовой основой регулирования всего вышеперечисленного, являются Правила землепользования и застройки – нормативно-правовой акт, развиваемый нормы земельного и градостроительного законодательства применительно к данной территории муниципального образования.

***Основное содержание градостроительной деятельности:
принципы, модель градоустройства и его правовых основ***

В развитии экономики страны градостроительная деятельность занимает одну из важных ниш [5–6]. Все строительные комплексы регионов и поселений являются основными составляющими фондообразующей отрасли. Данная отрасль решает не только социально-экономические задачи, но и определяет темпы развития экономики. Создание строительных комплексов [8] осуществляется в соответствии с целостным и комплексным планированием всего территориального пространства. Одно из основных направлений градостроительной деятельности, как раз и является планированием территориального пространства с целью минимизировать ущерб для будущих поколений и обеспечить условия устойчивого развития. Планирование пространства является стратегическим и требует наличие экономических взаимосвязей, а так же инвестиционного взаимодействия между центральными территориальными единицами.

Традиционная схема градостроительного планирования пространства включает в себя исследование основных количественно-качественных характеристик современного состояния пространства административно-территориальной единицы (рис. 2).

На основании приведенной блок-схемы устанавливается необходимость требуемых мероприятий по реконструкции или иному виду градостроительной деятельности. Подобные меры направлены на устойчивое функционирование и развитие экономики территории, формирование условий для жизнеобеспечения населения.

***Местные нормативы градостроительного проектирования
р. п. Коченево Новосибирской области***

Местные нормативы градостроительного проектирования р. п. Коченево представляют собой систему, разработанную в соответствии с законодательством РФ и Новосибирской области. Нормативы содержат необходимую совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории поселка объектами местного значения в соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 19 ГрК РФ, а также максимальной доступности таких объектов для населения.

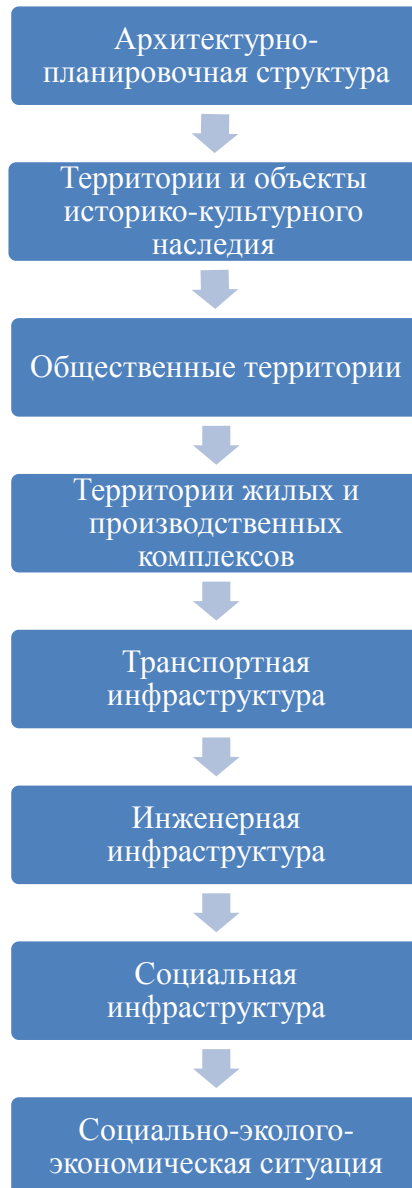


Рис. 2. Этапы исследования градостроительного пространства

Нормативы градостроительного проектирования р. п. Коченево разработаны для использования в подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, иной документации по планировке, проведению экспертизы, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, благоустройства территории.

Нормативы разработаны с учетом социально-демографического состава и плотности населения на территории поселка городского типа планов и

программ комплексного социально-экономического развития района, а так же предложений органов местного самоуправления и заинтересованных лиц.

Нормативы градостроительного проектирования включают в себя:

– основную часть (расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными объектами местного значения, и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

– правила и область применения расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов градостроительного проектирования;

– материалы содержащиеся в основной части местных нормативов градостроительного проектирования; материалы по обоснованию расчетных показателей, содержащихся в основной части местных нормативов градостроительного проектирования.

Таблица 2

Нормативы градостроительного проектирования
торгово-развлекательного центра

Предприятия торговли (магазины, торговые центры, торговые комплексы)	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности	Уровень обеспеченности и, кв. м площади торговых объектов	в соответствии с региональным нормативно-правовым актом, регламентирующим нормативы минимальной обеспеченности площадью торговых объектов	
		Расчетный показатель минимально допустимого уровня мощности объекта	Размер земельного участка, га/объект	торговые центры местного значения с обслуживаемым	Размер земельного участка, га/объект
				от 4 до 6	0,4–0,6
				от 6 до 10	0,6–0,8
				от 10 до 15	0,8–1,1
				от 15 до 20	1,1–1,3
				торговые центры поселений с числом жителей, тыс. чел.	размер земельного участка, га/объект
				до 1	0,1–0,2
				от 1 до 3	0,2–0,4
				от 3 до 4	0,4–0,6
				от 5 до 6	0,6–1
				от 7 до 10	1–1,2

	Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	Пешеходная доступность, м	городские населенные пункты: многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка – 500; индивидуальная и малоэтажная жилая застройка – 800; сельские населенные пункты – 2000
--	---	---------------------------	--

Опираясь на табл. 2, следует сделать вывод в отношении выбора земельного участка под будущее строительство:

1. При населении р. п. Коченево почти в 17 тыс. чел. под строительство ТРЦ требуется земельный участок приблизительно равный 1,5 га.

2. Пешеходная доступность между ТРЦ и жилыми кварталами не должна превышать 2 км.

Заключение

1. Важнейшим направлением современного территориального развития является градостроительная деятельность, определяющая правила, порядок и содержание застройки территорий населенных пунктов. Основным механизмом указанного процесса застройки является градостроительная деятельность и ее правовое обеспечение, представленное современным федеральным, региональным и местным правовым обеспечением.

2. Последний аспект указанного обеспечения реализуется на основе Правил землепользования и застройки – основным документом местного самоуправления, качество которого в значительной степени определяется градостроительными нормативами, принимаемыми с учетом федеральных и региональных требований также на местном уровне.

3. Пример реализации указанных положений представлен проектом торгово-развлекательного центра на территории р.п. Коченево Новосибирской области.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Варламов А. А., Гальченко С. А., Аврунев Е. И. Кадастровая деятельность. – М. : Форум Инфра-М, 2015. – 256 с.
2. Девелопмент : учеб. пособие / Под общ. ред. проф. И. И. Мазура. – М. : Экономика, 2004. – 521 с.
3. Боголюбов С. А., Золотова О. А. Земельное законодательство: сборник документов. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2016. – 472 с.
4. Анисимов А. П. Земельное право России. – Издательство Юрлайт, 2015. – 415 с.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации. – Москва Эксмо, 2015. – 272 с.
6. Чешев А. С. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров. – Ростов н/Д : Феникс, 2015. – 429 с.
7. Сушенцова Н. В., Псарев В. И., Гончаров И. А. Вопросы территориального планирования. – Новосибирск : Сибирское издательство, 2014. – 244 с.
8. Энциклопедия кадастрового инженера / М. И. Петрушина, В. С. Кислов, А. Д. Маляр, С. Н. Волков / Под. ред. Петрушиной М. И. – М. : Кадастр недвижимости, 2007. – 656 с.

© А. В. Конева, М. Ю. Шакирова, 2018