

А. О. Килина^{1}, А. В. Еришов¹, А. В. Чернов¹*

Анализ градостроительной документации Кемеровского муниципального округа

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: akilina@admnsk.ru

Аннотация. Кемеровский район, ныне Кемеровский муниципальный округ, на сегодняшний день является одним из крупнейших округов Кемеровской области – Кузбасса. Для обеспечения благосостояния людей, проживающих в пределах территории Кемеровского муниципального округа, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в совокупности с созданием привлекательного облика Кемеровского муниципального округа необходимо проведение непрерывного координирования градостроительной документации в соответствии с нормами действующего законодательства. Вследствие чего, существует необходимость в проведении подробного анализа градостроительного регулирования, применяя на практике общепринятые аспекты в отношении развития градостроительной документации. В целях проведения анализа градостроительной документации на соответствие с действующим законодательством неотъемлемой частью является плодотворное рассмотрение каждого населенного пункта Кемеровского муниципального округа.

Ключевые слова: правовое регулирование, земельный кодекс, градостроительный кодекс, градостроительная документация, градостроительная деятельность, территориальное планирование, градостроительное зонирование, проект планировки территории, проект межевания территории.

А. О. Kilina^{1}, A. V. Ershov¹, A. V. Chernov¹*

Analysis of urban planning documentation of the Kemerovo Municipal District

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: akilina@admnsk.ru

Abstract. Kemerovo district, being now the Kemerovo Municipal District, today is one of the largest districts of the Kemerovo region – Kuzbass. In order to ensure the well-being of people living within the territory of the Kemerovo Municipal District, the rights and legitimate interests of the owners of land plots and capital construction projects in conjunction with the creation of an attractive appearance of the Kemerovo Municipal District, it is necessary to carry out continuous coordination of urban planning documentation in accordance with the norms of current legislation. As a result, there is a need for a detailed analysis of urban planning regulation, applying in practice generally accepted aspects in relation to the development of urban planning documentation. In order to analyze urban planning documentation for compliance with current legislation, an integral part is the fruitful consideration of each settlement of the Kemerovo municipal district.

Keywords: legal regulation, land code, town-planning code, town-planning activity, territorial planning, town-planning zoning, territory planning project, territory surveying project

Первоочередной целью является рассмотрение термина «градостроительная документация». Обобщая многообразие понятий, можно сказать, что градостроительная документация – это комплекс материалов графоаналитического, картографического, текстового, расчетного и иного типа, основанного на научном прогнозе развития территории и ее застройки [11].

Указанный комплекс материалов, составляющих градостроительную документацию, подразумевает ряд документов, которые можно выделить в следующие группы:

- документы территориального планирования;
- документы по планировке территорий;
- правила землепользования и застройки [5].

Основные принципы законодательства о градостроительной деятельности, обуславливают необходимость подготовки градостроительной документации [13].

При осуществлении градостроительной деятельности применяются нормы, принятые действующим законодательством, учитываемые субъектами Российской Федерации (далее – РФ) [1]. В части вопроса подробного анализа комплексных схем градостроительного планирования – указанные схемы имеют отношение к градостроительной документации уровня субъекта РФ.

К уровню взаимных интересов субъектов РФ и муниципальных образований в сфере градостроительства относят генеральные планы городских или муниципальных округов, с учетом их пригородной (прилегающей) территорий [6].

Трактуя нормы действующего законодательства, схемы территориального планирования разрабатываются непосредственно в виде текстовой и графической частей [2]. В данном случае, схема территориального планирования Кемеровского муниципального округа разработана на основе составляющих, изложенных ниже:

мероприятия, проводимые для достижения поставленных целей и задач, определены на уровне муниципалитета по следующим классификациям: инженерная и транспортная инфраструктуры, охрана окружающей среды, рациональное природопользование, расселение ветхого аварийного жилья, развитие производительных сил, инженерная подготовка, комплексное развитие территорий;

определение (либо уточнение) границ сельских поселений и населенных пунктов, входящих в состав Кемеровского муниципального округа, при создании элементов планировочной структуры;

определение и разработка схемы градостроительных ограничений, установка границ территориальных зон, в рамках которых запрещаются отдельные формы деятельности, устанавливаются ограничения (обременения) в использовании земельных участков и других объектов недвижимости – водоохраных зон, санитарно-защитных зон, зон охраны памятников истории и культуры и отдельных зон запретов и ограничений;

установка, уточнение и согласование границ территорий различных категорий земель;

установление территориальных зон разрешенного градостроительного освоения подведомственной территории Кемеровского муниципального округа, применяя в разработке схему градостроительного зонирования межселенных территорий;

установление границ территорий, подлежащих изъятию или внесению в резервный фонд для муниципальных и общественных нужд;

проведение оценки социального, экономического и природного потенциалов;

рассмотрение и принятие во внимание предложений по развитию классических видов хозяйственной деятельности и поддержке баланса экосистемы [10].

На уровне муниципалитета принимаются Положения по схеме территориального планирования, которые учитываются на основе специфик, направленных на обустройство благоприятного инвестиционного климата, развитие малого предпринимательства, рентабельного управления земельными ресурсами, преобразования жилищно-коммунального хозяйства, а также модернизации социальной политики [4].

Содержание схемы территориального планирования: Положения о территориальном планировании, графическое изображение в виде картографического материала, в утвержденных масштабах - 1:50000, 1:10000, 1:25000 [18].

Для разработки Генерального плана Кемеровского муниципального округа определена стратегия градостроительного развития сельского поселения, такой вид плана служит документом территориального планирования муниципального образования [13]. Разработка Генерального плана Кемеровского муниципального района производится с учетом Положений, принятых Схемой территориального планирования заданной территории [4].

Генеральный план принято считать основополагающим документом для разработки правил землепользования и застройки, проектов планировки подведомственных территорий, реализации высокоперспективных программ развития территорий, таких как: жилых, производственных, общественно-деловых и т.д., в том числе, продвижение инженерно-транспортной инфраструктуры, выполненной с целью создания благоприятного устойчивого развития, обеспечение экологической безопасности, культурного наследия и сохранение природы [12].

Генеральный план для определенного сельского поселения (в данном случае – территориального управления (в связи с упразднением сельских поселений, введением нового наименования «Кемеровский муниципальный округ»)) включает в себя картографический материал на всю подведомственную территорию и, в совокупности, отдельно на каждый населенный пункт; нормативно правовые акты, на основании которых проводилась разработка Генерального плана (в данном случае – решения сессии Совета Народных депутатов о проведении публичных слушаний и о подготовке проекта генерального плана муниципального образования) [4].

После проведения разработки генеральных планов на каждое территориальное управление необходима разработка правил землепользования и застройки муниципального образования [3].

Теперь перейдем к определению территориальной зоны – это зона, имеющая конкретизированные границы, нанесенные на картографический материал, в пределах которых установлены градостроительные регламенты, изложенные в правилах землепользования и застройки муниципального образования [2].

Для принятия конструктивных, наиболее эффективных и экономически обоснованных решений по развитию территорий невозможно обойтись без подготовленной градостроительной документации Кемеровского муниципального округа, разработанной и представленной в виде баз пространственных данных, отвечающих современным требованиям к данным для их использования в различных информационных системах управления развитием территории [7].

Однако на сегодняшний день существует проблематика отсутствия единообразных требований к различным разработчикам, градостроительная документация Кемеровского муниципального округа неэффективно используется в информационных системах ввиду несходства представлений семантически аналогичных сведений [19].

В целях усовершенствования данных разрабатываемой градостроительной документации Кемеровского муниципального округа в электронном виде, формирования единообразных требований к градостроительной документации, загрузки и продуктивного использования градостроительной документации в информационных системах всех уровней развивается Система требований к градостроительной документации [20].

Разработка документов по планировке территории реализуется с целью обеспечения комфортного и устойчивого развития территорий, определения составных элементов планировочной структуры (улиц, кварталов, микрорайонов, поселений, иных элементов), установления границ земельных участков, в пределах которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, определяемых для строительства и размещения линейных объектов [15].

Относительно проекта межевания территории имеется следующее требование – в случае образования земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности [9]. Проект межевания территории выполняет функцию установления границ образуемых и изменяемых участков, расположенных в пределах территории, относительно которой он составляется [8].

В случае наличия утвержденного проекта межевания территории, образование земельного участка будет проводиться в соответствии с таким проектом [17]. Если проект межевания территории не утвержден, существует возможность образования земельного участка на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории [14].

Исходя из интересов Кемеровского муниципального округа, нацеленного на создание благоприятных условий для проживания людей, параллельно соблюдая экологическую безопасность, наличием рабочих мест, обеспечением социальной и транспортной инфраструктурами, отводом земельных участков для рекреации,

то вполне правомочно рассмотрение территориального планирования как важнейшего аспекта управления территорией, без чего заданный процесс не может совершаться продуктивно [16].

Заключение

Принимая во внимание исследуемую информацию, содержащуюся в муниципальном образовании Кемеровского муниципального округа, сформировывается следующий вывод – в данной документации хранится вся важная и взаимосвязанная информация о развитии округа в сфере градостроительства. Если рассматривать картографический материал, можно усвоить, в какой локации расположены границы населенных пунктов, определенная территориальная зона, зона с особыми условиями использования территории.

Без утверждения и применения соответствующих нормативно – правовых актов в области градостроительства, осуществление процессов регулирования застройки территории, благоустройства дорожной деятельности, возведения и (или) реконструировать объекты индивидуального жилищного строительства и объектов социальной сферы, проведение строительно – монтажных работ и (или) реконструкции инженерно-транспортной инфраструктуры нереально.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. Официальный текст (с учетом поправок, внесенных 05.04.2014) // СЗ РФ. 2014. № 9.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2001. № 44.
4. Администрация Кемеровского муниципального округа URL: <https://www.akmrko.ru/administraciya/arhitektura/>.
5. Снежинская Е.Ю. Основы градостроительства и планировка населенных мест : учебник / Е.Ю. Снежинская. — Москва : КноРус, 2021. — 228 с. — URL: <https://book.ru/book/939064>. — Режим доступа: по подписке.
6. Базавлук В. А. Основы градостроительства и планировка населенных мест: жилой квартал : учебное пособие для СПО / В. А. Базавлук, Е. В. Предко. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 90 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru/book/osnovy-gradostroitelstva-iplanirovka-naselennyh-mest-zhiloy-kvartal-497286>. — Режим доступа: по подписке.
7. Шухов Ф. Г. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учебное пособие / Ф. Г. Шухов. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2018. — 59 с. — URL: <https://reader.lanbook.com/m/book/111770#1>. — Режим доступа: по подписке.
8. Лисина Н. Л. Правовое регулирование градостроительной деятельности в России : учебное пособие / Н. Л. Лисина. — 2-е изд. — Кемерово : КемГУ, 2018. — 257 с. — URL: <https://e.lanbook.com/book/107713>. — Режим доступа: по подписке.
9. Васильева Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для СПО / Н. В. Васильева. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 2-е изд., перераб. и доп. — 411 с. — URL: <https://urait.ru/book/osnovyzemlepolzovaniya-i-zemleustroystva-494308>. — Режим доступа: по подписке.
10. Федоров В. В. Планировка и застройка населенных мест [Электронный ресурс]: Учебное пособие. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2020. - 133 – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1058007>.

11. Рой О. М. Основы градостроительства и территориального планирования [Электронный ресурс]: Учебник и практикум для вузов. - Москва: Юрайт, 2021. - 249 – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/472984>.

1. Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. Официальный текст (с учетом поправок, внесенных 05.04.2014) // СЗ РФ. 2014. № 9.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1).

3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017) // СЗ РФ. 2001. № 44.

4. Администрация Кемеровского муниципального округа URL: <https://www.akmrko.ru/administraciya/arhitektura/>.

5. Снежинская Е.Ю. Основы градостроительства и планировка населенных мест : учебник / Е.Ю. Снежинская. — Москва : КноРус, 2021. — 228 с. — URL: <https://book.ru/book/939064>. — Режим доступа: по подписке.

6. Базавлук В. А. Основы градостроительства и планировка населенных мест: жилой квартал : учебное пособие для СПО / В. А. Базавлук, Е. В. Предко. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 90 с. — (Профессиональное образование). — URL: <https://urait.ru/book/osnovy-gradostroitelstva-iplanirovka-naselennyh-mest-zhiloy-kvartal-497286>. — Режим доступа: по подписке.

7. Шухов Ф. Г. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров : учебное пособие / Ф. Г. Шухов. — Санкт-Петербург : ПГУПС, 2018. — 59 с. — URL: <https://reader.lanbook.com/m/book/111770#1>. — Режим доступа: по подписке.

8. Лисина Н. Л. Правовое регулирование градостроительной деятельности в России : учебное пособие / Н. Л. Лисина. — 2-е изд. — Кемерово : КемГУ, 2018. — 257 с. — URL: <https://e.lanbook.com/book/107713>. — Режим доступа: по подписке.

9. Васильева Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для СПО / Н. В. Васильева. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 2-е изд., перераб. и доп. — 411 с. — URL: <https://urait.ru/book/osnovyzemlepolzovaniya-i-zemleustroystva-494308>. — Режим доступа: по подписке.

10. Федоров В.В. Планировка и застройка населенных мест [Электронный ресурс]: Учебное пособие. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2020. - 133 – Режим доступа: <https://znanium.com/catalog/product/1058007>.

11. Рой О. М. Основы градостроительства и территориального планирования [Электронный ресурс]: Учебник и практикум для вузов. - Москва: Юрайт, 2021. - 249 – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/472984>.

12. Базавлук В. А., Предко Е. В. Основы градостроительства и планировка населенных мест: жилой квартал [Электронный ресурс]: Учебное пособие для вузов. - Москва: Юрайт, 2021. - 90 – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/473410>.

13. Чернявская Е. Н. Градостроительство с основами архитектуры. Современный этап [Электронный ресурс]: Учебное пособие для вузов. - Москва: Юрайт, 2021. - 75 – Режим доступа: <https://urait.ru/bcode/477663>.

14. Слезко В. В. Государственные кадастры и кадастровая оценка земель : учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 297 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=395333>. — Режим доступа: по подписке.

15. Браверман Б. А. Программное обеспечение геодезии, фотограмметрии, кадастра, инженерных изысканий : учебное пособие / Б. А. Браверман. – Вологда : Инфра - Инженерия, 2018. - 244 с. — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=326335>. — Режим доступа: по подписке.

16. Царенко А. А. Планирование использования земельных ресурсов с основами кадастра: учебное пособие / А. А. Царенко, И. В. Шмидт. — Москва : АльфаМ : ИНФРА-М, 2020.

— 400 с.: ил. — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=397973>. — Режим доступа: по подписке.

17. Слезко В. В. Государственные кадастры и кадастровая оценка земель : учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2022. — 297 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=395333>. — Режим доступа: по подписке.

18. Блиновская Я. Ю. Введение в геоинформационные системы : учебное пособие / Я.Ю. Блиновская, Д.С. Задоя. — 2-е изд. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2022. — 112 с. — URL: <https://znanium.com/catalog/document?id=379567>. — Режим доступа: по подписке.

19. Фокин С. В. Земельно-имущественные отношения : учебное пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. — Москва : КноРус, 2022. — 273 с. — (Среднее профессиональное образование). — URL: <https://book.ru/book/943974>. — Режим доступа: по подписке.

20. Фокин С. В. Земельно – имущественные отношения : учебное пособие / С. В. Фокин, О. Н. Шпортько. – 2 – е изд., перераб. – Москва : КНОРУС, 2021. – 273 с. – (Среднее профессиональное образование). – 15 экз.

© А. О. Килина, А. В. Ершов, А. В. Чернов, 2023