

*О. А. Лусакова<sup>1\*</sup>*

## **Функциональное использование городских территорий на примере Ленинского района г. Новосибирска**

<sup>1</sup>Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,  
Российская Федерация  
\*e-mail: sahnova.o@mail.ru

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные виды территориальных зон. Предложена методика оценки соответствия градостроительным требованиям жилых зон. Выполнены экспериментальные исследования на примере анализа жилой зоны Ленинского района города Новосибирск.

**Ключевые слова:** территориальное планирование, функциональное зонирование, градостроительные требования, городские территории

*О. А. Liskova<sup>1\*</sup>*

## **Functional use of urban areas on the example of the Leninsky district of Novosibirsk**

<sup>1</sup>Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,  
Russian Federation  
\*e-mail: sahnova.o@mail.ru

**Abstract.** The article considers the main types of territorial zones. A methodology for assessing compliance with urban planning requirements of residential areas is proposed. Experimental studies have been carried out on the example of the analysis of the residential area of the Leninsky district of Novosibirsk

**Keywords:** territorial planning, functional zoning, urban planning requirements, urban areas

### ***Введение***

В настоящий момент во многих странах идет активный экономический рост, развитие которого возможно только при условии эффективного планирования целей, определении главных задач, а также распределении материальных, трудовых и временных ресурсов. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГК РФ) к главным средствам регулирования градостроительной деятельности относятся территориальное планирование и градостроительное зонирование территорий. Под территориальным планированием подразумевается управленческая деятельность, цель которой заключается в оптимальном территориальном размещении и сочетании населения, производства и различных форм природопользования, установки функциональных зон. При данном планировании учитывается специфика используемой территории с учетом соци-

альных, экономических, экологических и других факторов. Оценка реальных существующих факторов, влияющих на функциональные зоны городских территорий, является актуальной для обеспечения устойчивого развития территорий и создания комфортной городской среды для населения [4].

### *Методы и материалы*

С учетом преимущественного функционального использования территория города подразделяется на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную зону.

Селитебная территория используется в целях размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений.

На ландшафтно-рекреационной территории располагают городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств.

Организацию территории сельского поселения необходимо предусматривать в увязке с общей функциональной организацией территории хозяйства, как правило, выделяя селитебную и производственную территории [2].

Главным документом, отражающим градостроительное зонирование, является генеральный план. Им определяется долгосрочная стратегия градостроительного развития города.

Функциональное использование земель заключается в использовании участка земли в соответствии с его назначением или функцией, устанавливаемые правилами землепользования и застройки (ПЗЗ). Они включают в себя карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты. Карта градостроительного зонирования отображает установленные границы территориальных зон, которые отвечают требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Не допускается формирование одно земельного участка из нескольких земельных участков расположенных в разных территориальных зонах. Кроме того, на карте обязательно отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий (ЗООИТ) и границы объектов культурного наследия.

Градостроительные регламенты представляют собой устанавливаемые правила землепользования и застройки в пределах границ соответствующих территориальных зон.

На рисунке 1 представлены виды территориальных зон, в соответствии со ст. 35, п. 1 ГК РФ [1].



Рис. 1. Виды территориальных зон

### ***Результаты***

Анализ территориальных зон города Новосибирск показал, что наиболее высокий уровень антропогенной нагрузки приходится на Ленинский район, поэтому для экспериментальных исследований была выбрана его территория.

Для оценки соответствия функциональных зон градостроительным требованиям, а именно СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, сформулированы критерии [3]. Для удобства проведения оценки были выделены типовые территориальные зоны (ТТЗ) Ленинского района г. Новосибирска, которые представляют собой типовые территории, сформировавшиеся в городе исходя из преобладающей застройки и экономической привлекательности месторасположения. На рисунке 2 представлены выделенные ТТЗ.

Для оценки соответствия градостроительным требованиям этих зон предложена методика, включающая критерии оценки каждой зоны. В процессе эксперимента на первом этапе анализировались жилые зоны, так как для обеспечения комфортного проживания населения они имеют наиболее важное значение. Жилая зона представляет собой территориальную зону в населенном пункте, предназначенную для застройки жилыми зданиями, а также объектов социального, коммунально-бытового назначения и иные. Жилые зоны необходимо предусмат-

ривать в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды обитания. Планировочную структуру жилых зон следует формировать в увязке с зонированием и планировочной структуры населенных пунктов, также с учетом градостроительных и природных особенностей территории. Кроме того, важно учитывать взаимоувязанное расположение жилых, общественных зданий и сооружений, зоны УДС, озелененных территорий и других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон.



Рис.2. Выделенные ТТЗ

Оценка жилых зон проводилась по трем выделенным критериям:

- критерий Ж1 – соответствие общих размеров территорий жилых зон;
- критерий Ж2 – отсутствие на территории объектов негативного воздействия;
- критерий Ж3 – территория жилой застройки не входит СЗЗ или ЗОУИТ.

Каждому критерию был присвоен балльный коэффициент (табл.1).

Таблица 1

Механизм присвоения балльных коэффициентов

Результат	Полное соответствие критерию	Частичное соответствие критерию	Несоответствие критерию
Балл	1	0,5	0

В качестве объектов оценки рассматривались планировочные элементы (жилмассивы, микрорайоны, кварталы и др.) Далее вычислялись средневзвешенные значения для каждого исследуемого объекта, и выполнялась их визуализация.

Для проведения оценки в соответствии с критериями на территории Ленинского района были выделены 27 объектов, каждый оценивался по вышеуказанным балльным коэффициентам. С помощью средств ГИС Аксиома была построена карта, на которой отражены результаты оценки соответствия градостроительных требований к жилым зонам (рис.3).

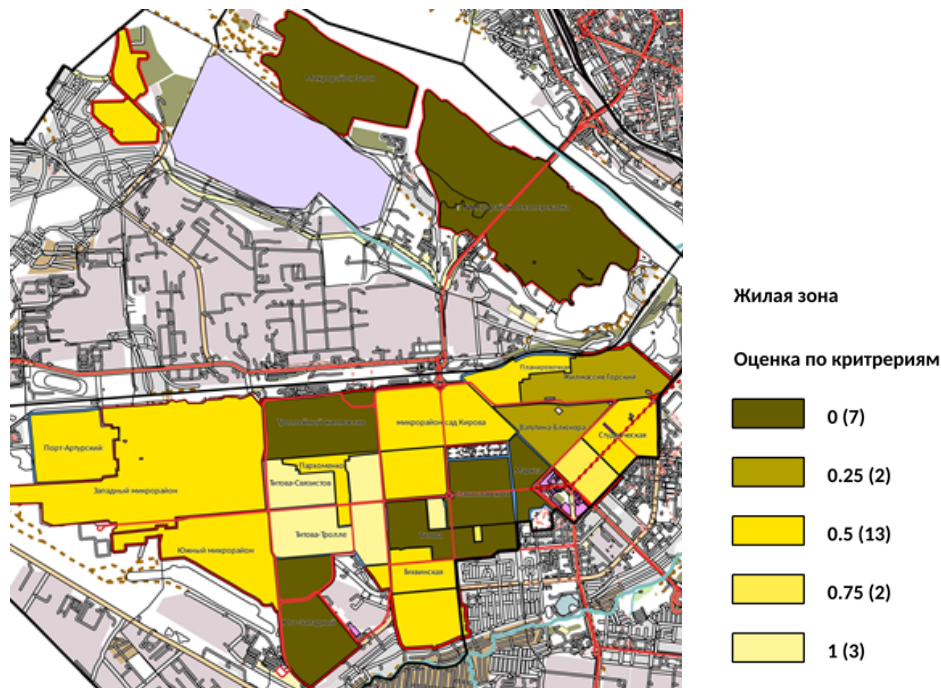


Рис. 3. Оценка жилой зоны Ленинского района

Из рисунка видно, что значительная часть исследуемых объектов Ленинского района не соответствует градостроительным требованиям (оценка 0 баллов), всего лишь четыре жилые зоны полностью соответствуют выделенным критериям.

### *Заключение*

Функциональное зонирование городских территорий, выделение территориальных зон в одной системе зонирования играет важную роль при регулировании градостроительной деятельности.

При планировании застройки или реорганизации общественного пространства необходимо учитывать существующие экологические условия, демографические характеристики населения, близость промышленных территорий и др.

Постоянное развитие городских территорий может приводить к изменению различных факторов, поэтому предлагается выполнять оценку соответствия градостроительным требованиям. Это позволит обеспечивать не только правовую реализацию решений в этой области, но и интересы граждан, в части обеспечения комфортных условий проживания. Проведение таких исследований, в комплексе с учетом других факторов, в частности, экологических, позволит полу-

чить объективную оценку территории города и принимать необходимые меры для устранения несоответствий.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс]. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Новиков А. А., Носова О. И. Аспекты правового регулирования зонирования территорий городских и сельских поселений [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aspekty-pravovogo-regulirovaniya-zonirovaniya-territoriy-gorodskih-i-selskih-poseleniy>.

3. СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: свод правил : издание официальное [Электронный ресурс] : Утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр и введен в действие с 1 июля 2017 г. – Москва : Стандартинформ, 2017. – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/456054209> (дата обращения: 08.05.2024).

4. Трубина Л.К., Николаева О.Н. Об опыте комплексного картографирования экологической обстановки урбанизированных территорий с учётом пространственного распространения загрязняющих веществ // Геодезия и картография. – 2020. – Т. 81. – № 6. – С. 20-28.

© О. А. Лусакова, 2024