

Некоторые вопросы развития застроенных территорий (на примере города Новосибирска)

Р. Р. Риферт^{1}, А. Л. Ильиных¹*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Аннотация. В статье рассмотрены основные особенности развития застроенных территорий. Приведены основные планировочные факторы, определяющие территориальное развитие структуры города Новосибирска. Предложена трехмерная модель многоквартирного жилого дома, располагаемого на земельном участке в рамках программы развития застроенных территорий.

Ключевые слова: земельный участок, развитие застроенных территорий, трехмерная модель объекта недвижимости

Issues of development of built-up territories (on the example of the city of Novosibirsk)

R. R. Rifert^{1}, A. L. Ilyinykh¹*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Abstract. The article discusses the main features of the development of built-up areas. The main planning factors that determine the territorial development of the structure of the city of Novosibirsk are presented. A three-dimensional model of an apartment building located on a land plot as part of a program for the development of built-up areas is proposed.

Keywords: land, development of built-up areas, three-dimensional model of a real estate object

На сегодняшний день развитие застроенных территорий имеет очень важное значение в сфере земельно-имущественных отношений и территориального планирования. В крупных городах России наблюдается угрожающий рост объемов аварийных домов с параллельно возрастающим дефицитом площадок под жилищное строительство [1, 2, 4–9, 11–13].

Планируя территориальное развитие городов и выделяя средства на определенные задачи, муниципальные власти принимают решение о приоритетном развитии одних территорий и сокращении эксплуатационных расходов на других. В черте города есть участки уплотнения зданий, участки, где требуется сокращение объема строительства, и участки, где плотность застройки существенно не меняется. Для каждой из этих территорий город определяет параметры планируемой застройки и закрепляет их в градостроительных документах.

Основные планировочные факторы, определяющие территориальное развитие и своеобразие сложившейся структуры города Новосибирска показаны на (рис. 1).

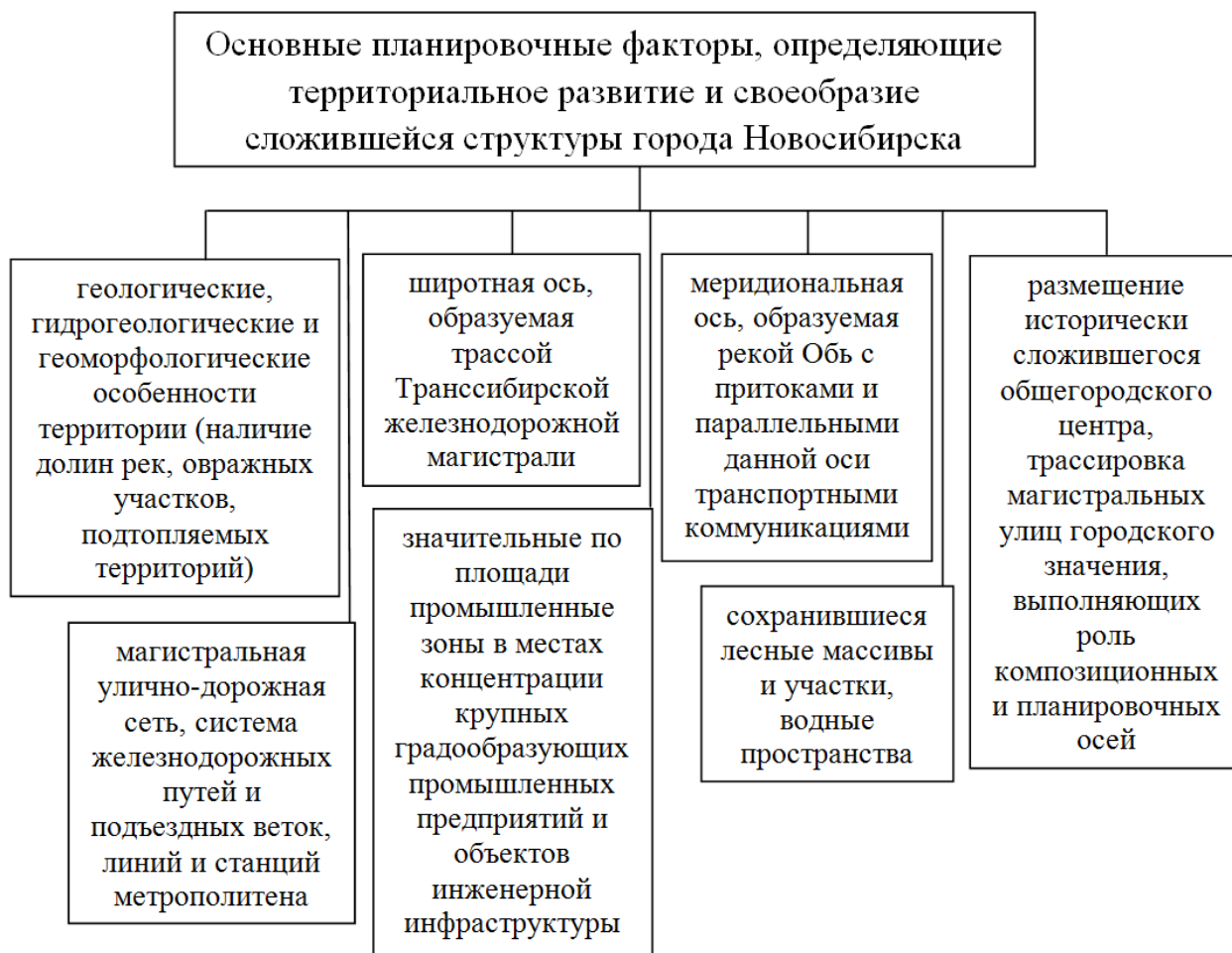


Рис. 1. Основные планировочные факторы территориального развития г. Новосибирска

Решение о развитии застроенной территории (РЗТ) в г. Новосибирске может быть принято в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ) и Порядком заключения договоров о развитии застроенных территорий в городе Новосибирске (утвержден постановлением мэра от 11 июня 2013 г. № 5555), если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных решениями городского Совета Новосибирска.

Направления снижения доли ветхого и аварийного жилья в муниципальных образованиях приведены на (рис. 2).

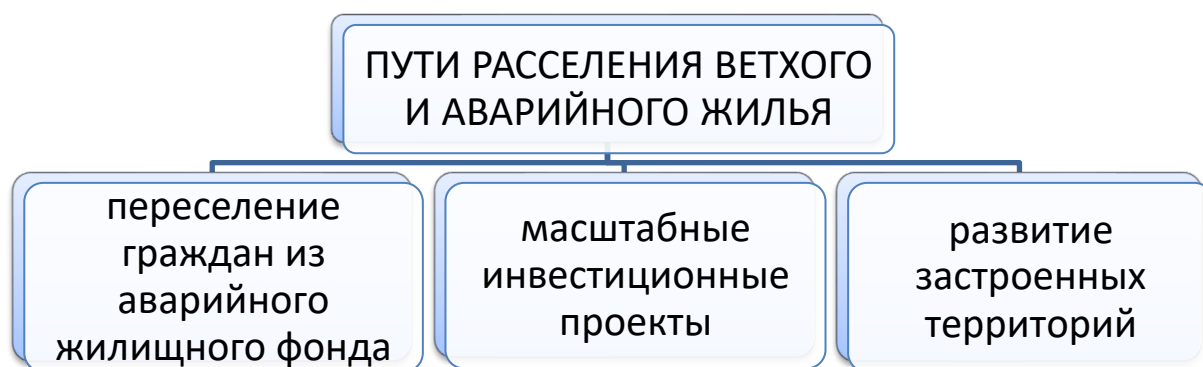


Рис. 2. Пути расселения ветхого и аварийного жилья

В городе Новосибирске за период 2004-2020 годы расселено 546 домов.

В Новосибирске хаотично расположенные, неблагоустроенные частные дома занимают более 120 га, в том числе в центральной части города. Без решения вопроса расселения частного сектора, невозможно обеспечить развитие города, его продуманную системную новую застройку, становление нового, современного архитектурного облика.

В левобережной части г. Новосибирска благодаря программе развития застроенных территорий будут расселены дома, признанные ветхим или аварийным жильем. На их месте могут быть возведены современные многоэтажки. При этом, по условиям программы, лишь часть домов расселяются за счет бюджета города, обязательства по остальным берут на себя застройщики. Например, на территории Ленинского района г. Новосибирска многоквартирный дом на ул. Станиславского, д. 5, расположенный на земельном участке площадью более 4114 кв. метров, признан аварийным и подлежащим сносу. Кадастровый номер участка под домом: 54:35:064160:30 [3, 10].

Согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Новосибирска указанный земельный участок расположен в территориальной зоне 54:35-7.754 «часть подзоны делового, общественного и коммерческого назначения с объектами различной плотности жилой застройки» (ОД-1.1). Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» – 0,35 га.

Максимальный процент застройки в пределах земельного участка под объекты капитального строительства с разрешенным видом использования «многоквартирные дома» - 40% (без учета эксплуатируемой подземной кровли, подземных, подземных частей объектов).

Максимально минимальная надземная этажность зданий, строений, сооружений для строительства объектов основных средств с разрешенным видом использования «многоэтажные многоквартирные дома» - 9 этажей.

Трехмерная модель предполагаемого к строительству многоквартирного жилого дома (объекта недвижимости) построена в программе SketchUp и показана на (рис. 3).



Рис. 3. Трехмерная модель жилого дома

Таким образом, в случае реновации территорий застройщику приходится проводить большую работу по сносу старых ветхих домов, менять разрешенное использование земельных участков, выносить линейные объекты за территорию застройки и максимально органично вписывать новые объекты в сложившееся окружение. Такой комплекс работ и стоит существенно дороже, и занимает гораздо больше времени по сравнению с освоением незастроенных территорий. Программа развития застроенных территорий, на сегодняшний день, – единственный реальный инструмент решения проблемы расселения жителей из ветхого и аварийного жилья. Далее важнейшим инструментом градостроительной политики станет комплексное развитие территорий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Бугакова Т.А., Кацко С.Ю., Кокорина И.П. Формирование единого геоинформационного пространства рационального природопользования для различных территориальных уровней// «Информационные технологии, системы и приборы в АПК»: материалы 7-й Международной научно-практической конференции «Агроинфо-2018». Сибирский федеральный научный центр агроботехнологий Российской академии наук, Сибирский физико-технический институт аграрных проблем и др., 2018 – С. 523-526.

2. Ван А.В., Гиниятов И.А. К вопросу об актуализации кадастровых сведений и мониторинге объектов недвижимости// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2012. – № 2-1. – С. 148-150.
3. Департамент строительства и архитектуры мэрии города Новосибирска: официальный сайт. – Новосибирск, 2021. – URL: <http://dsa.novo-sibirsk.ru/ru/site/1875.html> (дата обращения: 02.11.2021) – Режим доступа: свободный. – Текст электронный.
4. Добротворская Н.И., Дубровский А.В., Малыгина О.И., Троценко Е.С. Геомоделирование территориального распределения селитебных зон Новосибирской агломерации с учетом типизации почв// «Информационные технологии, системы и приборы в АПК»: материалы 7-й Международной научно-практической конференции «Агроинфо-2018». Сибирский федеральный научный центр агробиотехнологий Российской академии наук, Сибирский физико-технический институт аграрных проблем и др., 2018 – С. 501-504.
5. Дубровский А.В., Малиновский М.А., Батин П.С. Применение трехмерных моделей геосистем в территориальном планировании и управлении земельно-имущественным комплексом// Материалы Второй национальной научно-практической конференции с Международным участием в рамках 23-ой международной конференции и выставки «Нефть и газ Сахалина 2019». Редакторы Л.М. Богомолов, В.А. Мелкий. – 2019. – С. 71-77.
6. Ильиных А.Л., Гареева С.Р. Применение 3D-технологий для целей кадастра // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения [Текст] : сб. материалов IV Национальной научно-практической конференции, 17–19 ноября 2020 г., Новосибирск. В 3 ч. Ч. 2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2021. – С. 73-82.
7. Карпик А.П., Жарников В.Б., Ларионов Ю.С. Рациональное землепользование в системе современного пространственного развития страны, его основные принципы и механизмы// Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 4 – С. 232-246.
8. Карпик А.П., Мусихин И.А., Ветошкин Д.Н. Интеллектуальные информационные модели территорий как эффективный инструмент пространственного и экономического развития// Вестник СГУГиТ. – 2021. – Т. 26, № 2 – С. 155-163.
9. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе: монография. – Новосибирск : СГГА, 2010. – 280 с.
10. Публичная кадастровая карта: официальный сайт. – Москва, 2021. – URL: <https://pkk.rosreestr.ru/> (дата обращения: 02.11.2021) – Режим доступа: свободный. – Текст электронный.
11. Трубина Л.К., Хлебникова Т.А., Николаева О.Н., Кулик Е.Н. Интеграция геопространственных данных на основе трехмерного моделирования для экологической оценки городских территорий// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2013. – № 4/С. – С. 83-86.
12. Шайман Н. В., Ильиных А.Л. О вертикальной привязке к абсолютному нулю при описании объекта недвижимости в трехмерном виде в кадастре недвижимости// Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. Конгр., 24–26 апреля 2019 г., Новосибирск : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. Т.2. – Новосибирск : СГУГиТ, 2019. – С.188-194.
13. Шайман Н.В., Ильиных А. Л. Преобразование описания объектов двухмерного кадастра недвижимости для их представления в трехмерном виде // Геодезия и картография. – 2016. – № 4. – С. 38-42.

© Р. Р. Риферт, А. Л. Ильиных, 2022