

## **БЛАГОУСТРОЙСТВО И РАЗВИТИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ**

Планирование развития территорий является одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности. Осуществление этой деятельности невозможно без грамотного решения вопросов организации городской среды. Одним из существенных моментов при этом является согласование интересов бизнеса и общественности по поводу создания и сохранения зон ландшафтно-рекреационного назначения на территории города.

*Ключевые слова:* градостроительная деятельность; интересы участников градостроительной деятельности; планирование развития территорий; зоны ландшафтно-рекреационного назначения.

**N.Y. Kovalevskaya,  
P.V. Rogov**

## **IMPROVEMENT AND DEVELOPMENT OF URBAN AREAS**

The planning and development of territories is one of the main instruments of regulation of urban development activities. This activity is impossible without well-considered decisions of questions of the organization of the urban environment. One of the essential points is the harmonization of interests of business and the public about the creation and preservation of areas of landscape and recreational destination in the city.

*Keywords:* town-planning activity; the interests of participants of town-planning activity; the planning and development of territories; areas of landscape and recreational purposes.

Градостроительство и развитие городских территорий тесно связаны с развитием земельных отношений, поэтому при планировании территории возникает необходимость согласования градостроительных и земельных вопросов. Поэтому для полноценной реализации инвестиционно-строительной деятельности в ограниченных условиях городских земель необходим поиск эффективных стратегий развития территорий, в том числе городов.

Одним из основных инструментов регулирования градостроительной деятельности, т.е. деятельности по развитию территорий является территориальное планирование. Рядом исследователей отмечается, что в «...настоящее время в России институт территориального планирования находится в стадии становления, а вопросы организации городской среды подвергаются значительному переосмыслению»[1]. Это касается не только экономически эффективного использования территорий, но и учета общественных интересов и качественного ис-

пользования городского пространства, что ранее не относилось к числу приоритетных вопросов градостроительного планирования. В настоящее время, напротив, «... посредством территориального планирования решаются задачи формирования однородной и качественной городской среды, модернизации инфраструктуры, реконструкции промышленных территорий, экономии энергии и ресурсов, развития общественного и велосипедного транспорта и разнообразных общественных пространств» [1]. Основным приоритетом при планировании развития города теперь является формирование комфортной среды обитания человека.

В исследованиях на эту тему отмечается, что в настоящее время в крупных городах остается все меньше свободных земельных участков в границах города для нового строительства. В связи с этим все чаще приходится вынужденно развивать новые территории и переходить от проектов точечного строительства к проектам комплексного освоения территорий [5].

Юридическое определение комплексного освоения территорий для жилищного строительства в соответствии со ст. 30.2 Земельного кодекса РФ включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В исследованиях на тему освоения и развития территорий в состав действий по комплексному освоению территории включают также: «... анализ жилищного рынка; аккумулярование финансовых ресурсов инвесторов; решение вопросов реализации прав собственности на земельные участки; планирование развития территории; подготовку земельных участков к строительству, проектирование и строительство объектов недвижимости, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры; улучшение качества городской среды; управление объектами недвижимости» [5].

Новая система управления развитием территорий в формах территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий была закреплена в Градостроительном кодексе Российской Федерации. При этом отмечается, что «... комплексный подход к пространственной организации территорий должен способствовать их устойчивому развитию, то есть обеспечению безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничению негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, обеспечению охраны и рационального использования природных ресурсов... В связи с этим при территориальном планировании приходится решать ... задачи по согласованию экономических, экологических, социальных и иных интересов, которые нередко имеют противоположную направленность» [1]. Противоречие интересов особенно ярко проявляется в процессе взаимодействия собственников земельных участков и/или объектов недвижимости, находящихся на участке территории. Возникают они в основном по поводу использования (назна-

чения) данного участка территории и необходимостью соблюдения «...требований учета общественных интересов при использовании городского и иного общественного пространства».

Таким образом, процессы, происходящие на рынках недвижимости, и процессы территориального планирования тесно взаимосвязаны и зачастую разнонаправлены, что в итоге не может не сказываться на состоянии городских территорий. Наиболее отчетливо эти противоречия интересов относительно использования участка территории проявляются на примере использования участков, относящихся к зонам ландшафтно-рекреационного назначения, включают: «... озелененные и водные пространства в границах застройки города и его зеленой зоны, а также другие элементы природного ландшафта. В ее состав могут входить парки, лесопарки, городские леса, охраняемые ландшафты, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые формируют систему открытых пространств; загородные зоны массового кратковременного и длительного отдыха, межселенные зоны отдыха; курортные зоны (в городах и поселках, имеющих лечебные ресурсы)» [2].

В территорию этих зон включаются городские леса, городские сады, скверы, парки, пруды, озера, водохранилища и пляжи. «Обеспечение устойчивого развития населенных мест напрямую зависит от активности градостроительных преобразований. При этом эффективность и целесообразность таких преобразований должны определяться в процессе их социально-экологической и социально-экономической оценки. Каждая функция любого земельного участка и любого имущественного комплекса не только требует затрат природных ресурсов, как возобновляемых, так и не возобновляемых, но и единовременных и текущих затрат на содержание объекта и поддержание его в рабочем состоянии» [4].

В качестве примера такой работы на территории г. Иркутска можно привести работу над проектом развития территории «Sunshineglade» в микрорайоне «Солнечный». В качестве территории был выбран земельный участок площадью 50 498 кв. м или 5,4 га, относящийся к категории «земли поселений». Разрешенное использование участка – под строительство сквера (рис. 1).

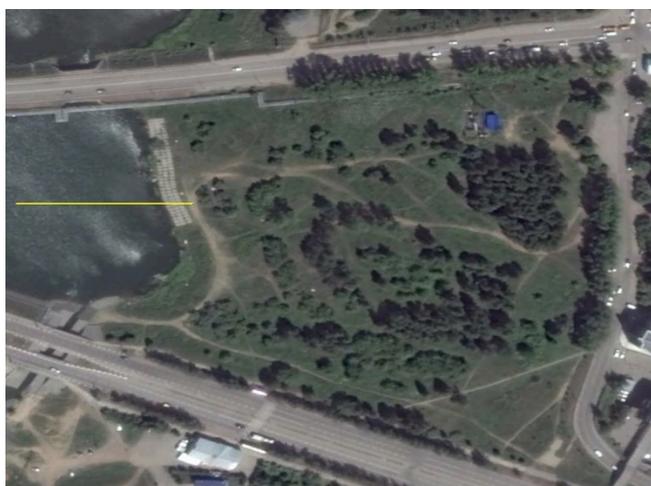


Рис. 1. Фрагмент исследуемого участка территории (масштаб 1:4000)

Были проанализированы технологические решения и возможные объекты, которыми можно было бы наполнить данный сквер. Данный сквер является частью общественной зоны микрорайона. Пешеходные аллеи спроектированы по направлению основных потоков пешеходного движения. Поскольку на территории микрорайона практически не осталось зеленых зон, при разработке проекта, это обстоятельство было учтено, и исключена массовая рубка деревьев. Согласно СНиП 2.07.01-89 пп. 4.7, «... при размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами. Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать, не менее: ...скверов – 0,5 га. В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %» [3].

Основной идеей данного проекта является экологичность и забота об окружающей среде. Территория делится на 3 зоны (рисунок 2): лесная (1), на территории которой планируется устройство дорожек и беседок; прибрежно-спортивная (2), которая включает теннисный корт, лодочный пункт проката и общедоступные спортивные сооружения; развлекательная (3), включающая места для организации досуга (рис. 2).

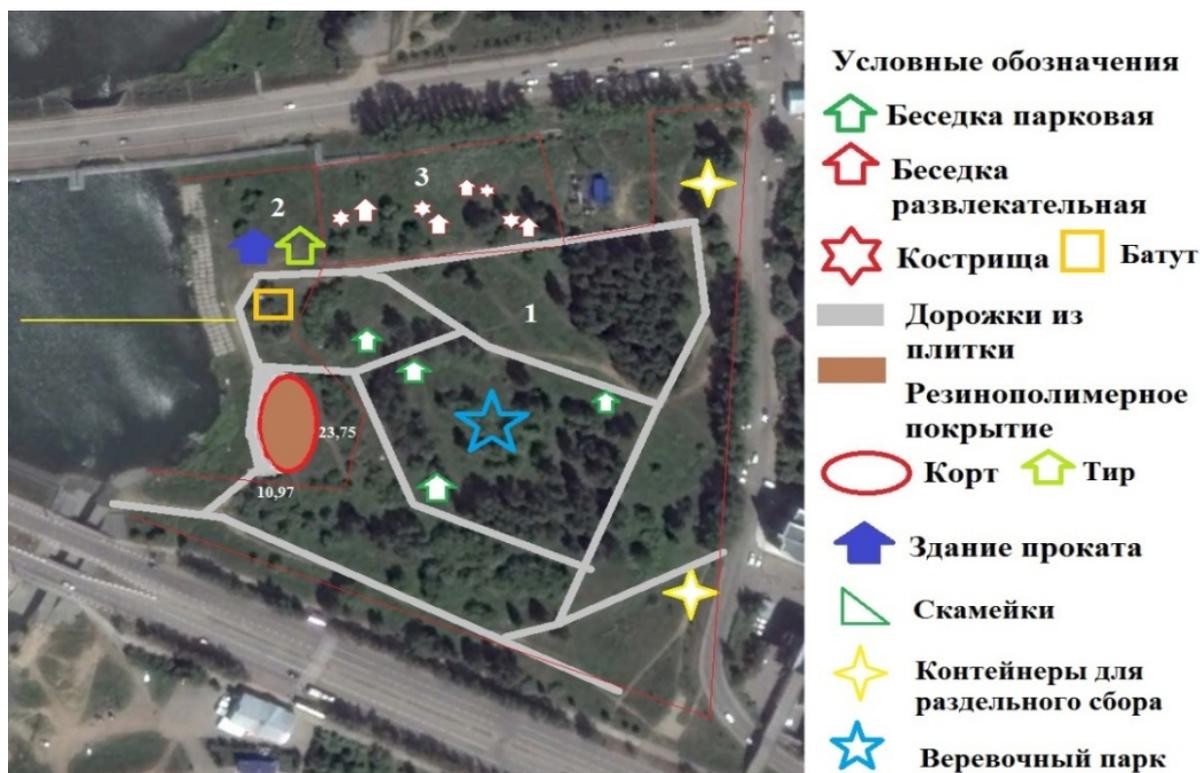


Рис. 2. Схема планирования территории

Данный пример обустройства территории является одним из наиболее характерных вариантов создания и развития ландшафтно-рекреационных зон, расположенных в непосредственной близости от мест проживания и транспортной доступности для предполагаемых пользователей. Следует отметить, что подоб-

ная работа регулярно проводилась в течение 2016 г. на территории Правобережного округа: в рамках муниципально-частного партнерства проведены работы по благоустройству 27 площадок (территории), общей площадью 43 545 кв. м, наиболее значимые и масштабные из которых приведены в табл. 1.

Таблица 1

Благоустройство участков территории с расположением скверов и парков

№/п	Наименование сквера	Площадь территории	Виды выполненных работ
1	Сквер 50-летия полета Ю. Гагарина в космос	2 932 кв. м	Благоустройство существующего сквера, в т. ч. устройство фонтана, монтаж опор освещения, установка малых архитектурных форм, установка детской площадки, организация парковки на 100 мест
2	Въезд в Кировский район	870 кв. м	Строительство сквера, в т. ч. снос сооружения въездной знак «Кировский район», устройство тротуарного покрытия, установка малых архитектурных форм, установка ограждения, озеленение территории; планируется реконструкция предмостовой площади
3	Ул. Карла Либкнехта – сквер «Нерпеннок»	2 417 кв. м	Строительство сквера, в т. ч. устройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, установка ограждения, озеленение территории, установка детской площадки, установка скульптурной композиции «Нерпеннок»
9	Ул. Некрасова и ул. Пролетарская	1 120 кв. м	Строительство сквера, в т. ч. устройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, озеленение территории
11	Каштаковская роща	900 кв. м	Благоустройство территории, в т. ч. устройство пешеходного тротуара, установка скамеек, устройство волейбольной площадки
12	Памятник графу Сперанскому М. М.	1 160 кв. м	Строительство сквера, в т. ч. устройство тротуарного покрытия, установка малых архитектурных форм, установка опор освещения, озеленение территории, сооружение гранитного постамента, установка памятника-бюста М.М. Сперанскому
13	Ул. Декабрьских Событий	9 400 кв. м	Строительство сквера, в т. ч. устройство тротуарного покрытия, устройство дорожно-тропиночной сети, установка малых архитектурных форм, установка опор освещения, озеленение территории

\* По данным Управления ЖКХ Правобережного округа Администрации г. Иркутска за 2016 г.

В то же время, реализация полномочий управления ЖКХ в отношении создания и развития ландшафтно-рекреационных зон города не ограничивается работами по устройству и содержанию озелененных территорий в Кировском и Куйбышевском районах г. Иркутска. Существенную проблему представляет благоустройство придомовых территорий, которые, хотя и не относятся по принятой

классификации к зонам ландшафтно-рекреационного назначения, но существенным образом влияют на формирование городской среды и состояние ее благоустройства. С другой стороны, именно эти участки территории, так же как и скверы и парки в черте города, нередко являются спорным моментом во взаимодействии общественности и бизнеса (застройщиков) в плане согласования их интересов. Наличие данной проблемы хорошо иллюстрирует динамика количества обращений граждан по вопросам благоустройства придомовых территорий (рисунок 3), при этом количество таких обращений по сравнению с предыдущим годом возросло на 62 обращения, или 13,7 %.

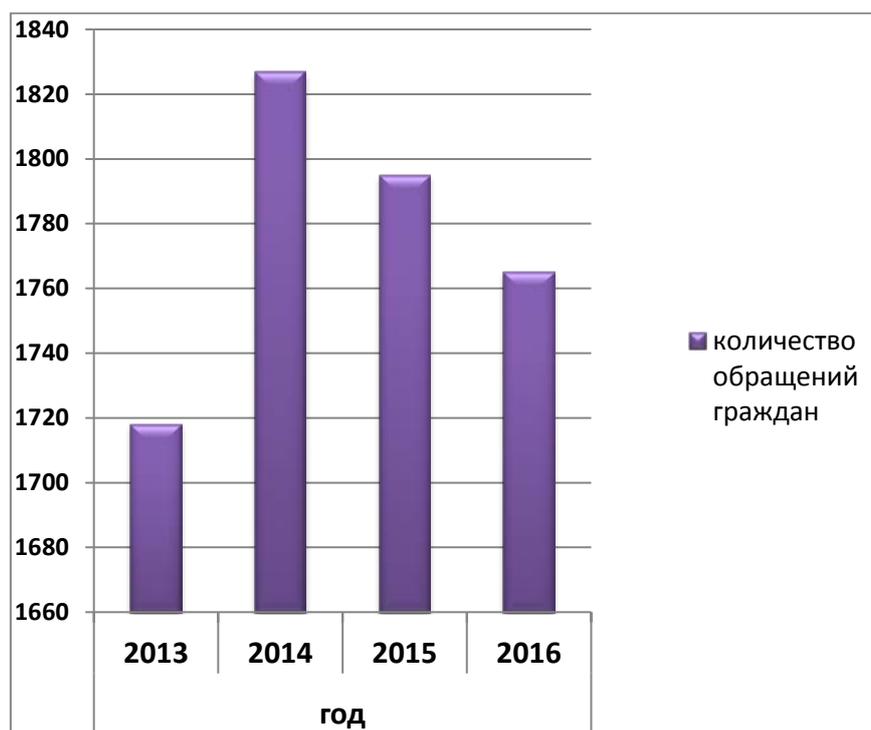


Рис. 3. Динамика количества обращений граждан по поводу благоустройства придомовых территорий

Данная ситуация наглядно иллюстрирует все возрастающую значимость состояния городской среды для развития территории и соблюдения баланса общественных, предпринимательских, административных интересов. В докладе об Основных направлениях деятельности управлений по работе с населением и жилищно-коммунального хозяйства Правобережного округа Администрации г. Иркутска на 2017 г. отмечается необходимость, в том числе, среди прочих запланированных работ выполнения мероприятий по поддержанию надлежащего состояния территории округа, работ по благоустройству и озеленению территории округа; реализация проекта «Народные инициативы»; участие в организации обустройства мест массового отдыха населения.

Таким образом, решение задачи по созданию благоприятной и комфортной городской среды, требует комплексного подхода, и тем самым, принципиально

отличает проекты развития территории от проектов освоения территории и строительства жилых комплексов в районе сложившейся застройки. Помимо необходимости возведения на данном участке территории объектов сопутствующей инфраструктуры, кроме объектов жилой недвижимости, необходимо соблюдение требований ландшафтно-рекреационного зонирования и согласование интересов общественности и застройщика.

### **Список использованной литературы**

1. Крамкова Т. В. Территориальное и стратегическое планирование: основные проблемы и тенденции развития законодательства [Электронный ресурс] / Т. В. Крамкова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 4(139). – С. 40–51. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/territorialnoe-i-strategicheskoe-planirovanie-osnovnye-problemy-i-tendentsii-razvitiya-zakonodatelstva>.

2. Позаченюк Е. А. Территориальное планирование : учеб. пособие [Электронный ресурс] / Е. А. Позаченюк. – Симферополь: Доля, 2003. – 225 с. – Режим доступа: <http://bookbk.net/book/185-territorialnoe-planirovanie-ea-pozachenjuk/7-14nbsp-istoriya-razvitiya.html>.

3. СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная ред. СНиП 2.07.01-89\*, утв. Приказом Минрегион России от 28.12.2010 г. № 820) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gostrf.com/normadata/1/4293811/4293811097.htm>.

4. Тараканов О. В. Территориальное планирование как основа управления развитием территорий : учеб. пособие [Электронный ресурс] / О. В. Тараканов, Н. А. Киселева, М. С. Акимова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 135 с. – РЕЖИМ ДОСТУПА Режим доступа: [http://regionvuz.pguas.ru/Plone/reestr/2014\\_3\\_2\\_3\\_2.pdf](http://regionvuz.pguas.ru/Plone/reestr/2014_3_2_3_2.pdf).

5. Тюляев О. Н. Финансовое обеспечение жилищного строительства в рамках комплексного освоения территорий (на примере г. Санкт-Петербург) : автореф. дис. ... канд. экон. наук / О. Н. Тюляев. – СПб., 2015.

### **Информация об авторах**

Ковалевская Наталья Юрьевна – кандидат экономических наук, доцент, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [koval-8@yandex.ru](mailto:koval-8@yandex.ru).

Рогов Петр Викторович – студент, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: [geografrogov@yandex.ru](mailto:geografrogov@yandex.ru).

### **Authors**

Kovalevskaya Natalya Yurievna – PhD in Economics, Associate Professor, Baikal State University, 11, Lenin St, 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: [koval-8@yandex.ru](mailto:koval-8@yandex.ru).

Rogov Petr Viktorovich – student, Baikal State University, 11, Lenin St, 664003, Irkutsk, Russian Federation; e-mail: [geografrogov@yandex.ru](mailto:geografrogov@yandex.ru).