

Научная статья

Original article

УДК 711.1

DOI 10.55186/25876740_2024_8_2_3

**ПРЕДПРОЕКТНЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ
ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**

**PRE-PROJECT ANALYSIS OF THE TERRITORY FOR THE PREPARATION OF
THE PLANNING AND SURVEYING PROJECT**



Бадмаева Софья Эрдыниевна, доктор биологических наук, профессор, заведующая кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационных технологий, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет» (660049 Россия, г. Красноярск, пр. Мира, д. 90), s.bad55@mail.ru

Машкина Анастасия Владимировна, магистр кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационных технологий, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет» (660049 Россия, г. Красноярск, пр. Мира, д. 90), nastya.mashkina00@mail.ru

Badmaeva Sofya Erdynievna, Doctor of Biological Sciences, Professor, Head of the Department of Cadastre of Built-up Areas and Geoinformation Technologies, Krasnoyarsk State Agrarian University (90 Mira Ave., Krasnoyarsk, 660049, Russia), s.bad55@mail.ru

Mashkina Anastasia Vladimirovna, Master of the Department of Cadastre of Built-up Areas and Geoinformation Technologies, Krasnoyarsk State Agrarian

University (90 Mira Ave., Krasnoyarsk, 660049, Russia),
nastya.mashkina00@mail.ru

Аннотация. Планирование и рациональное использование земельных ресурсов предусматривают при комплексном градостроительном и пространственно-экономическом развитии территории. Для подготовки проекта комплексного развития территорий необходимо провести предпроектный анализ территории и подготовить сведения о правах, ограничениях, обременениях прав на земельные участки и иные объекты недвижимости на территории, где планируется комплексное развитие. В проект также должна быть включена архитектурно – планировочная концепция, как одна из показателей, характеризующая внешний облик застроенной территории.

Abstract. Planning and rational use of land resources are provided for in the integrated urban planning and spatial and economic development of the territory. To prepare a project for the integrated development of territories, it is necessary to conduct a pre-project analysis of the territory and prepare information on the rights, restrictions, encumbrances of rights to land and other real estate objects in the territory where integrated development is planned. The architectural and planning concept should also be included in the project, as one of the indicators characterizing the appearance of the built-up area.

Ключевые слова: территория, анализ, землепользование, застройка, проект планировки, межевание.

Keywords: territory, analysis, land use, development, planning project, surveying.

Введение. Предпроектный анализ территории проводится для обеспечения развития территорий, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и также для повышения градостроительной значимости и инвестиционной привлекательности планируемой территории, освоения

нерационально используемых земель, создания предпосылок для застройки и благоустройства городских территорий, обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека [3,4].

В предпроектном анализе территории рассматриваются вопросы землепользования, обеспеченность объектами и сетями инженерной и транспортной инфраструктур с учетом планировочных ограничений природного и техногенного характера; определение возможностей развития, более рационального использования территории; установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства; установление, корректировка (при необходимости) красных линий; определение характеристик планируемого развития территории; определение характеристик объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной инфраструктур; определение очередности планируемого развития территории, в т. ч. этапов межевания земельных участков, проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства[1,2].

Предпроектный анализ территории проведен для планировки и межевания 8-го микрорайона жилого района "Солнечный" в Советском районе города Красноярск. Территория расположена в Советском районе г. Красноярск, на западе примыкает к ул. Соколовская, на юге – территория общего пользования, на востоке – пр. 60 лет Образования СССР, на севере – существующий проезд.

Общая площадь территории проектирования составляет 42,53 га. Положение проектируемой территории представлено на рисунке 1.

Согласно утвержденным правилам землепользования и застройки городского округа город Красноярск в границах рассматриваемой территории

расположены: зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4), зоны городской рекреации (Р-3).

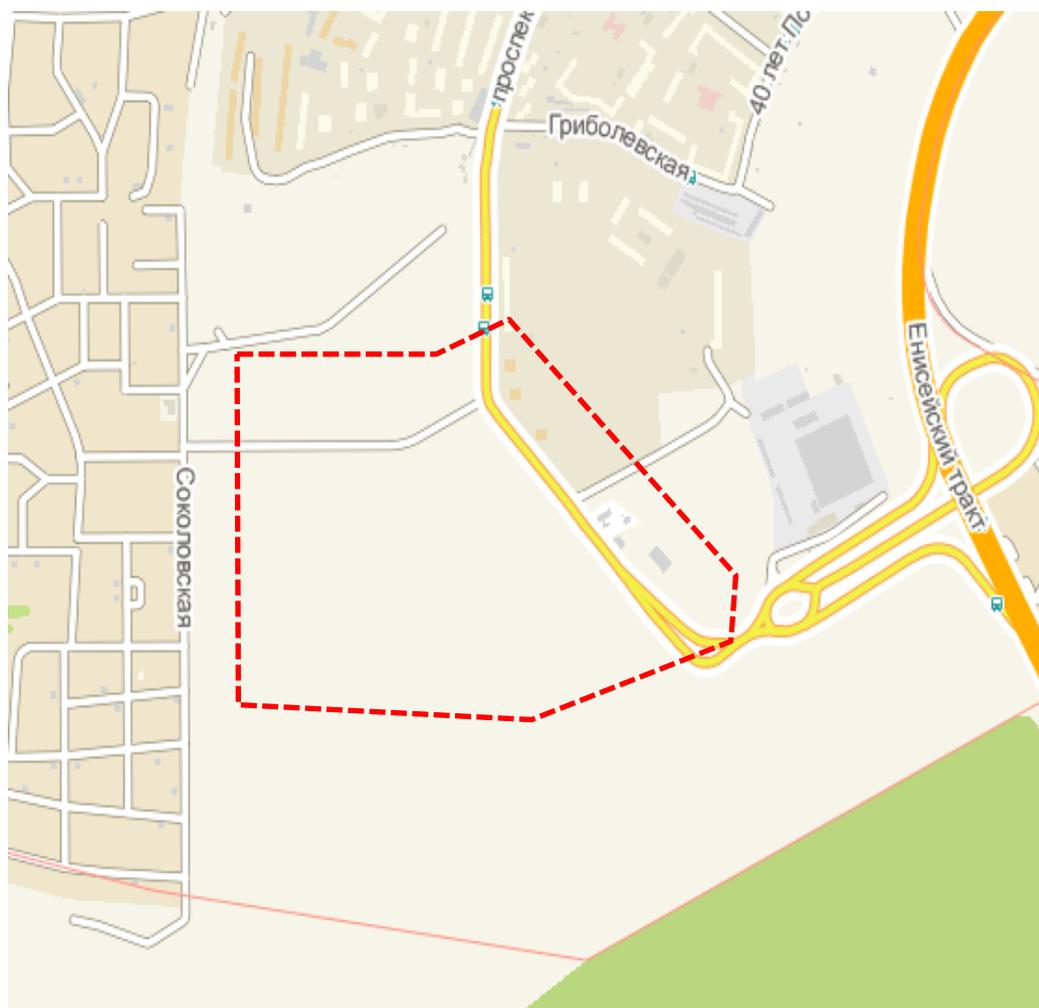


Рисунок 1 – Положение рассматриваемой территории в структуре города

Климатические условия. По климатическому районированию для строительства согласно СП 131.13330.2020 проектируемая территория находится в пределах климатического подрайона IV[6]. Климат рассматриваемой территории резко континентальный с коротким, тёплым, достаточно влажным летом и продолжительной суровой зимой. Характерны большие амплитуды колебаний годовых, сезонных, суточных и внутрисуточных температур и контрастное увлажнение. Тёплый (безморозный) период составляет в среднем 118 дней. Дата первого заморозка осенью 2 сентября (ранняя), последнего – 6 октября (поздняя). Число дней со снежным

покровом 169. Средняя дата образования устойчивого снежного покрова 2 октября, разрушения – 6 апреля. Средняя дата установления первого заморозка 19 сентября, последнего – 23 мая.

Сейсмические условия. В геоструктурном отношении район работ расположен на сопряжении двух крупнейших структур: Алтае-Саянской складчатой области и Западно-Сибирской плиты, в пределах их составных частей, соответственно: Красноярского поднятия и Кемчугской впадины. Расчетная сейсмичность. Согласно карте общего сейсмического районирования Российской Федерации (ОСР-2015) расчетная сейсмическая интенсивность в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и трех степеней сейсмической опасности: А (10%) – 6 баллов, В (5%) – 6 баллов, С (1%) – 8 баллов. Площадка при землетрясении в 6 баллов оценивается как опасная[5].

Земельный участок представляет собой незастроенную территорию. Рельеф местности представлен естественным ландшафтом. Гидрографическая сеть в районе участка работ отсутствует. Растительность представлена деревьями и луговой травой. Наличие опасных природных и техногенных процессов влияющих на формирование рельефа не выявлено. Минимальная высотная отметка на уровне моря 294,51 м, максимальная 330,17 м, а средняя высота района работ над уровнем моря составляет 312,34 м, перепады высот в пределах участка не более 1-го метра. В геоморфологическом отношении площадка изысканий расположена на левобережной надпойменной террасе р. Енисей.

Действующие особо охраняемые природные территории регионального значения, а также объекты, планируемые для организации ООПТ на период до 2030 года в границах проектирования отсутствуют.

Транспортная инфраструктура. Современное состояние. Общая площадь рассматриваемой территории в пределах границ проектирования составляет 42,53 га. Данная территория свободная от застройки и занята кустарниковой и травянистой растительностью. Территория проектируемого

микрорайона расположена в северо-восточной левобережной части города Красноярска в Советском административном районе и ограничена:

- на севере – ул. Аринской;
- на юге и юго-востоке – свободная территория, где в перспективе пройдёт магистральная улица районного значения;
- на северо-востоке - улицей 60 лет образования СССР;
- на западе – ул. Соколовской и кварталами усадебной жилой застройки.

Прилегающий участки ул. 60 лет образования СССР и ул. Аринской имеют асфальтобетонное покрытие. По ул. 60 лет образования СССР осуществляется движение автобусных маршрутов. Ближайшая остановка общественного транспорта «ЖК Ярослав». Ближайшая автозаправочная станция расположена на пр. 60 лет образования СССР, 75, АЗС Регион 24 (нефтепродукты).

Таким образом, предпроектный анализ территории застройки позволил установить факт соответствия (несоответствия) планируемой к развитию территории жилой застройки требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и выявить существующие запреты и (или) ограничения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на использование земельных участков, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в границах планируемой к развитию территории.

Литература

1. Бадмаева, Ю.В. Градостроительный план земельного участка / Ю. В. Бадмаева// Современные проблемы землеустройства, кадастров и повышения безопасности труда в АПК: мат. Национальной научной конф. Красноярск, КрасГАУ. – 2021. – С. 7-11.
2. Бадмаева, С.Э. Планировочные ограничения при корректировке проекта планировки территории/С. Э. Бадмаева// Кадастр недвижимости, геодезия, организация землепользования: опыт практического применения: мат. Всероссийской(национальной) научно-практ. конф. , Барнаул, АГАУ. – 2023 – С.18-23.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/(дата обращения 06.03.2024).
4. Ковалева, Е.А. Изменения в законодательстве о градостроительной деятельности в части регулирования вопросов планировки территории/Е. А. Ковалева// Имущественные отношения в РФ. – 2017. – №1(184). – С. 26 – 43.
5. Общее сейсмическое районирование территории Российской Федерации.http://seismos-u.ifz.ru/personal/minstroy_2016-2017/OCP_2015.pdf (дата обращения 04.03.2024).
6. Об утверждении СП 131.1333.2020 «СНиП 23-01-99 Строительная климатология». <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/82b/SP-131.pdf/> (дата обращения 04.03.2024).

References

1. Badmaeva, Yu.V. Town-planning plan of the land plot / Yu. V. Badmaeva// Modern problems of land management, cadastres and improvement of labor safety in agriculture: mat. National Scientific Conference. Krasnoyarsk, KrasGAU. – 2021. – pp. 7-11.
2. Badmaeva, S.E. Planning restrictions when adjusting the territory planning project/S. E. Badmaeva// Real estate cadastre, geodesy, land use organization: practical application experience: mat. All-Russian (National) Scientific and Practical Conference, Barnaul, ASAU. – 2023 – pp.18-23.
3. Urban Planning Code of the Russian Federation : Federal Law No. 190-FZ of December 29, 2004. https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/(accessed 03/06/2024)
4. Kovaleva, E.A. Changes in legislation on urban planning activities in terms of regulating issues of territory planning/ E. A. Kovaleva// Property relations in the Russian Federation. – 2017. – №1(184). – Pp. 26-43.
5. General seismic zoning of the territory of the Russian Federation.http://seismos-u.ifz.ru/personal/minstroy_2016-2017/OCP_2015.pdf (accessed 03/04/2024).

6. On the approval of SP 131.1333.2020 "SNiP 23-01-99 Construction Climatology". <https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/82b/SP-131.pdf> / (accessed 03/04/2024).

© Бадмаева С.Э., Машкина А.В., 2024. *International agricultural journal*, 2024, №2, 248-255.

Для цитирования: Бадмаева С.Э., Машкина А.В. Предпроектный анализ территории для подготовки проекта планировки и межевания//*International agricultural journal*, №2, 248-255.