

Научная статья

Original article

УДК 332.36

DOI 10.55186/25876740_2023_7_5_22

ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В Г. КРАСНОЯРСКЕ

PROBLEMS OF LAND USE IN KRASNOYARSK



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

Киселева Наталья Сергеевна, магистр кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационных технологий, ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет» (660049 Россия, г. Красноярск, пр. Мира, д. 90). n.s.kis76@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

Kiseleva Natalia Sergeevna, Master of the Department of Cadastre of Built-up Areas and Geoinformation Technologies, Krasnoyarsk State Agrarian University (90 Mira Ave., Krasnoyarsk, 660049 Russia). s.kis76@mail.ru

Аннотация. Проанализировано расхождение документов градостроительного проектирования с фактическим расхождением учетных документов, основанных на кадастровой деятельности. Для эффективного управления и рационального использования земельных ресурсов города планируется использование градостроительной документации в контексте с базой данных Единого государственного реестра недвижимости.

Abstract. The discrepancy of urban planning design documents with the actual discrepancy of accounting documents based on cadastral activity is analyzed. For effective management and rational use of the city's land resources, it is planned to use urban planning documentation in the context of the database of the Unified State Register of Real Estate.

Ключевые слова: зонирование, земельные ресурсы, границы, пересечения, генеральный план, кадастровый учет, корректировка.

Keywords: zoning, land resources, borders, crossings, master plan, cadastral registration, adjustment.

Введение. Зонирование территории населенных пунктов является одним из методов планирования для рационального использования земельных ресурсов и землепользования. Планирование рационального использования земельных ресурсов требует улучшения учетной функции государства, которая является необходимой информационной основой, что может быть достигнуто путем комплексного использования градостроительной документации в кадастровой деятельности [1,5,6].

Существуют некоторые проблемы, связанные с комплексным развитием территорий. Кадастровый учет объектов недвижимости без принятия во внимание градостроительной документации (таких как генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания), приводит к росту неструктурированной и нецелевой застройки в пределах населенных пунктов. Это приводит к нарушению целостности городской среды и принципов градостроительного

проектирования, а также ухудшению эффективного использования земельных ресурсов. Следовательно, существующие подходы к зонированию территорий и кадастровому учету требуют корректировки [2-4].

В процессе разработки градостроительного документа, который в настоящее время занимает около трех лет, может произойти множество изменений. Регистрация территориальных зон и документов градостроительного планирования в кадастре позволит отслеживать онлайн изменения в проектных градостроительных площадках. Однако пока система не станет полностью слаженной, возникают определенные проблемы при регистрации документов в кадастре, которые могут затягиваться на долгие месяцы[7-10].

Возникшие проблемы подчеркивают необходимость качественного изменения взаимодействия кадастрового учета и градостроительной документации, а также укрепления административно-правовой базы для их эффективного внедрения и исполнения.

В данной статье рассматривается анализ градостроительной документации и данные кадастрового реестра недвижимости на соответствие и пересечение на примере г.Красноярска. Представлены аналитические данные на соответствие действующего генерального плана г. Красноярска и земельных участков, поставленных на кадастровый учет по данным Росреестра в 2022 году.

Для анализа использовалась программа ArGis, с применением метода наложения функциональных зон и данных о границах земельных участков. При этом точность принималась с погрешностью до 0,01 м. В анализе не учитывались земельные участки под линейными объектами. Полученные участки были отсортированы и определены их площади, принадлежность к территориальным и функциональным зонам, а также вид разрешенного использования. Затем путем наложения территориальных зон и земельных участков с наложением были выделены данные о частях земельных участков, которые попадают в различные территориальные зоны. Согласно полученным

данным, большинство участков имеют пересечения с жилыми зонами, так как в рассматриваемом районе преобладает многоэтажная застройка и улично-дорожная сеть, что может вызывать расхождения с документацией. Был также проведен анализ соответствия утвержденных проектов планировок и проектов межевания, анализ соответствия места размещения и количества детских образовательных и средних образовательных учреждений, а также соответствия площади, границ и факта наличия размещения.

В результате проведенного анализа было выявлено несоответствие некоторых земельных участков генеральному плану, утвержденному решением Красноярского городского Совета депутатов. Были выделены следующие ключевые аспекты, требующие корректировки:

1. Были обнаружены пересечения границ населенных пунктов с земельными участками, зарегистрированными в государственном кадастровом учете. Это указывает на необходимость внесения корректировок в границы населенных пунктов с целью обеспечения соответствия утвержденному генеральному плану.

2. Множественное использование земельных участков: были выявлены земельные участки, которые находятся одновременно в двух или более функциональных зонах, определенных в генеральном плане городского округа г. Красноярск. Это может привести к конфликтам и неопределенности в использовании данных участков, и требуется проработка для определения однозначного функционального назначения для каждой зоны.

При проведении проверки было обнаружено, что 226 земельных участков пересекают утвержденную границу города Красноярска. Основные пересечения были обнаружены в левобережной части города, а самые крупные по площади пересечения находятся в Октябрьском районе. На рисунке 1 показан фрагмент пересечения земельного участка с кадастровым номером 24:50:0100490:464, имеющий адрес: Красноярский край, земли г. Красноярска, Мининское лесничество, Караульное участковое лесничество, в квартале: № 2 (выделы 12, 13, 15, 16, 17, 24, 25, 28, 30, части выделов 14, 20-23, 26, 27, 31),

который пересекает границу города. Это участок земель лесного фонда, он должен быть исключен из границ населенного пункта. Участки, которые пересекают границу города, обозначены синим контуром, а розовым цветом показана утвержденная граница города Красноярск.



Условные обозначения



-  Граница г. Красноярск
-  Земельные участки, пересекающиеся с границей города

Рисунок 1 – Пересечение земельного участка 24:50:0100490:464 с границей г. Красноярск

В ходе проведения анализа соответствия земельных участков одной функциональной зоне было обнаружено 76907 нарушений. Большинство участков фактически пересекают две функциональные зоны, а в некоторых случаях даже более двух зон(рис 2). Также были выявлены участки, у которых нарушен порядок координат точек при их регистрации в кадастровом учете.

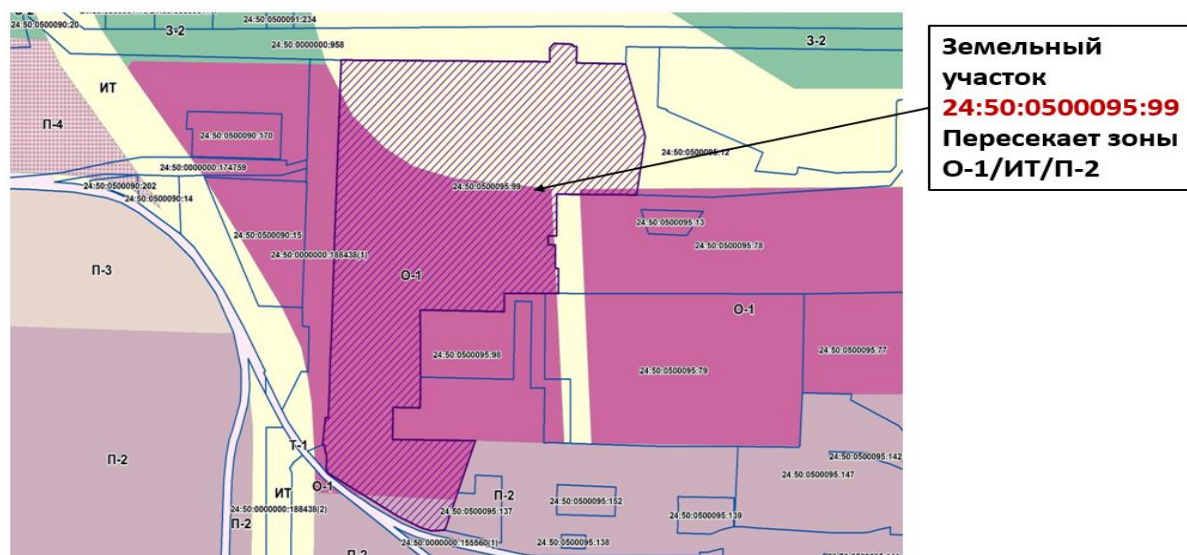


Рисунок 2 – Пересечение земельных участков и функциональных зон

Нахождение земельных участков в двух и более функциональных зонах вносят неразбериху при планировании и регулировании земельных отношений. Выявленные нарушения могут требовать пересмотра разрешенного использования участков или принятия мер для устранения неправильной регистрации координат точек. Дальнейшее рассмотрение и обработка этих данных помогут в принятии соответствующих корректирующих мер и обеспечении более эффективного использования земельных участков в городе Красноярске.

Таким образом, для реализации генерального плана и обеспечения устойчивого развития населенных пунктов необходимо принять меры по корректировке границ населенных пунктов, определению однозначного функционального назначения для земельных участков и обеспечению соблюдения требований по использованию и охране земельных ресурсов. Это требует сотрудничества между городскими властями, органами государственного кадастрового учета и экспертами в области территориального планирования.

Литература

1. Алпацкая Е.Г. Территориальное планирование: основные подходы//Вестник Челябинского государственного университета – 2013 - №3(294). – Управление – вып.8 – С.5 – 8.

2. Бадмаева С.Э., Акунченко В.И. О противоречиях сведений единого государственного реестра недвижимости и государственного лесного реестра//Московский экономический журнал – 2022. - №6. – С. 50-59.
3. Бадмаева С.Э., Акунченко В.И. Об аспектах пересечений земель лесного фонда с землями населенных пунктов//Международный сельскохозяйственный журнал – 2022. - № 6. – С. 851 – 861.
4. Бадмаева Ю.В. Градостроительный план земельного участка// Современные проблемы землеустройства, кадастров и повышения безопасности труда в АПК. Материалы Национальной научной конф., Красноярск, 2021 – С. 7-11.
5. Бочаров М. В. К обсуждению типовых правил землепользования и застройки // Управление развитием территории. – 2012. – № 2. – С. 35-39.
6. Митягин С. Д. Некоторые соображения по теме дискуссии: «Формирование территориальных зон на картах градостроительного зонирования» // Управление развитием территорий. – 2012. – № 2. – С. 68-69.
7. Митягин С.Д. Территориальное планирование, градостроительное зонирование и планировка территории: учебное пособие. Санкт – Петербург: Лань – 2022. – 200 с.
8. Папаскири Т. В., Шутова О.В. Теория и практика разграничения земель по формам собственности на территории поселений: монография. М.: Издательский Дом Форум – 2005. – 155 с.
9. Сулин М. А., Шишов Д.А. Основы земельных отношений и землеустройства: учебное пособие .Санкт-Петербург: Проспект Науки – 2015. – 320 с.
10. Тараканов О.В., Киселева Н.А., Акимова М.С. Территориальное планирование как основа управления развитием территорий: учебное пособие. Пенза: ПГУАС – 2014. – 124 с.

References

1. Alpatskaya E.G. Territorial planning: basic approaches//Bulletin of Chelyabinsk State University – 2013 - No. 3(294). – Management – issue 8 – p.5 – 8.
2. Badmaeva S.E., Akunchenko V.I. On the contradictions of the information of the unified State Register of real estate and the state forest Register//Moscow Economic Journal – 2022. - No. 6. – pp. 50-59.
3. Badmaeva S.E., Akunchenko V.I. About aspects of intersections of forest fund lands with the lands of settlements//International Agricultural Journal – 2022. - No. 6. – pp. 851 – 861.
4. Badmaeva Yu.V. Town-planning plan of a land plot// Modern problems of land management, cadastres and improvement of labor safety in the agro-industrial

complex. Materials of the National Scientific Conference, Krasnoyarsk, 2021 – pp. 7-11.

5. Bocharov M. V. To the discussion of standard rules of land use and development // Management of territory development. - 2012. – No. 2. – pp. 35-39.

6. Mityagin S. D. Some considerations on the topic of discussion: "Formation of territorial zones on maps of urban zoning" // Management of territorial development. – 2012. – No. 2. - pp. 68-69.

7. Mityagin S.D. Territorial planning, urban zoning and territory planning: a textbook. Saint Petersburg: Lan – 2022. – 200 p.

8. Papaskiri T. V., Shutova O.V. Theory and practice of land delimitation by forms of ownership on the territory of settlements: monograph. Moscow: Publishing House Forum – 2005. – 155 p.

9. Sulin M. A., Shishov D.A. Fundamentals of land relations and land management: study guide .Saint Petersburg: Prospect Nauki – 2015. – 320 p.

10. Tarakanov O.V., Kiseleva N.A., Akimova M.S. Territorial planning as a basis for managing the development of territories: a textbook. Penza: PGUAS – 2014. – 124 p.

© Бадмаева С.Э., Киселева Н.С., 2023 «International agricultural journal» №.5, 1673-1680.

Для цитирования: Бадмаева С.Э., Киселева Н.С. Проблемы землепользования в г. Красноярске // International agricultural journal. 2023, №.5, 1673-1680