

УДК 332.334.2

10.17213/2075-2067-2019-2-93-99

**АНАЛИЗ СИСТЕМЫ ТРЕБОВАНИЙ
К РАЗРАБАТЫВАЕМОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ
ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

© 2019 г. А. С. Чешев, К. В. Тихонова, Д. В. Бурдова, Д. А. Тихонов

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону

В статье рассмотрены основные направления формирования системы эффективного территориального планирования, базирующейся на экономически обоснованных решениях по развитию территорий и представляющих одно из приоритетных направлений государственной политики. Для повышения эффективности системы территориального планирования необходимо использовать все доступные информационно-аналитические системы, компонентами которых выступают нормативно-правовые, административно-организационные, информационно-технологические ресурсы.

Разрабатываемая градостроительная документация должна отвечать системе требований, базирующейся на положениях действующего законодательства и нормативно-технических документов и обобщенном опыте разработки всех видов градостроительной документации. Необходимо отметить, что по действующему земельному законодательству обязательным документом при размещении любых объектов капитального строительства является особый вид градостроительной документации, а именно — проект планировки и межевания территории, сведения которого также обязательны для внесения в ЕГРН.

Ключевые слова: проекты планировки территории; проект межевания территории; градостроительная документация; линейные объекты; объекты инженерной инфраструктуры; территориальное планирование.

The article discusses the main directions of formation of a system of effective territorial planning based on economically sound decisions on the development of territories and representing one of the priorities of state policy. To improve the efficiency of the territorial planning system it is necessary to use all available information and analytical systems, the components of which are regulatory, administrative, organizational, information and technological resources.

Urban planning documentation developed should meet the requirements system based on the provisions of current legislation and regulatory technical documents and generalized experience in the development of all types of urban planning documentation. It should be noted that under the current land legislation a mandatory document when placing any capital construction objects is a special type of urban planning documentation, namely, the project of planning and land surveying of the territory, information of which is also mandatory for entering into the Register.

Key words: territory planning projects; land surveying project; town planning documentation; linear objects; engineering infrastructure objects; territorial planning.

В рамках осуществления эффективного управления территорией как одного из приоритетных направлений государственной политики должны приниматься грамотные и экономически обоснованные решения по развитию территорий, для чего разрабатывается градостроительная документация.

Для повышения эффективности принимаемых решений необходимо использовать все доступные информационно-аналитические системы, компонентами которых выступают нормативно-правовые, административно-организационные, информационно-технологические ресурсы [2].

Атрибуция объектов градостроительного регулирования является результатом подготовки градостроительной документации, устанавливающей назначение территории и содержащей параметры, ограничивающие градостроительную деятельность. Для принятия определенных Градостроительным кодексом РФ решений необходима разработка определенного вида градостроительной документации, предназначенной регламентировать в том числе и правовой статус объектов градостроительного регулирования.

Необходимо отметить, что административные регламенты и автоматизация всех этапов разработки градостроительной документации, ее корректировки, подготовки на ее основе разрешительных, статистических и аналитических

документов играют важную роль в оптимизации градостроительной деятельности.

Указанные процессы могут быть авторизованы в случае, когда объекты, участвующие в последовательных операциях, классифицированы в строгой иерархической структуре по принципу «от общего к частному» подчиненности градостроительных объектов и сформированы по унифицированным правилам.

Для решения определенных задач территориального планирования разрабатывается необходимая система требований к подготовке градостроительной документации всех уровней и обеспечивающая интеграцию информации, отраженной в ней [2].

С целью повышения качества градостроительной документации создается система требований по автоматизации процессов ее подготовки и дальнейшего использования.

Применение системы требований позволит реализовать ряд возможностей, отраженных на рисунке 1.

Указанная система требований, применяемая к процессу разработки градостроительной документации, базируется на положениях действующего законодательства и нормативно-технических документов, обобщая опыт разработки всех видов градостроительной документации, которая представляет собой комплект документов, включающих атрибуты объектов в электронном виде.

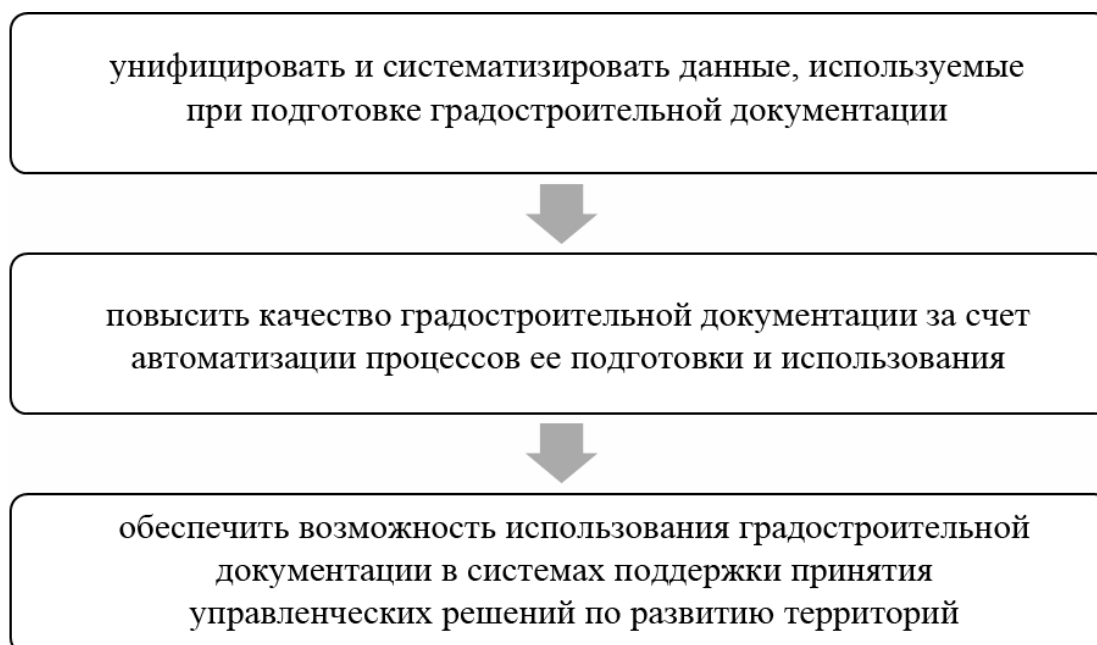


Рис. 1. Список возможностей, реализуемых при применении системы требований

Программное обеспечение автоматизации процессов ее разработки градостроительной документации применяется в случаях, представленных на рисунке 2.

К пользователям системы требований относятся органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

Требования для каждого вида градостроительной документации представлены на рис. 3.

Градостроительная документация является базовым элементом проектной подготовки, основой всего рабочего проекта (проектной и рабочей документации). Градостроительная документация разрабатывается на основе генеральных планов и правил землепользования и застройки города. Проекты планировки территории для строительства любых жилых и общественных зданий, а также линейных объектов учитывают сервитуты, утвержденные границы землепользования, права, охранные зоны и т.д. [3].

Утвержденные проекты планировки и межевания являются результатом градо-

строительной деятельности и служат основанием для дальнейшего проектирования. Также в случаях, если объект не является линейным, на основании утвержденной градостроительной документации выдается градостроительный план земельного участка, являющийся исходно-разрешительным документом, необходимым для выхода на государственную экспертизу проектной документации. Он представляет собой документ, включающий графическую часть с указанием границ земельного участка предполагаемого проектирования и строительства, а также компоновку проектируемых и существующих жилых, общественных, административных и производственных зданий [3].

Градостроительная документация проходит ряд экспертиз и согласований. Стоит отметить, что прохождение экологической экспертизы необходимо в случае нахождения проектируемого объекта (части проектируемого объекта) в особой зоне Российской Федерации. Историко-культурная экспертиза необходима в случае нахождения проектируемого объекта



Рис. 2. Применение системы требований

в охранных зонах и наличия статуса памятника федерального или регионального значения.

Отметим важный аспект этого направления. Этап разработки градостроительной документации (проект планировки и межевания территории) может быть опущен в случае собственности заказчика проектно-сметной документации на землю и существующие здания в границах участка землепользования, при условии сохранения архитектурно-строительных (проектных) параметров, в ходе комплексного проектирования всех типов жилых и общественных зданий, а также сохранения функционального назначения проектируемого здания (проектируемого комплекса жилых и общественных зданий). Однако вариант такого развития событий возможен лишь при реконструкции.

Надо заметить, что необходимость разработки градостроительной документации в отдельных регионах может быть выражена условно и определяться в предпроектной документации в виде планировочных ограничений.

Градостроительная документация выполняется генеральным проектировщиком поквартально с учетом интересов инвестора (заказчика проектирования и строительства), осуществляющего инвестиционную деятель-

ность на данной территории. Важнейшую роль в процессе проектирования и подготовки градостроительной документации имеет своевременное получение исходных данных [4].

Градостроительная документация генерального проектирования при выполнении архитектурно-строительных чертежей является пакетом проектной документации, отражающим градостроительные ограничения, характерные для конкретного участка проектирования и строительства, на определенной территории строительства или реконструкции.

Градостроительная проектная документация принимается на уровне города органами архитектуры и градостроительства и служит определяющим документом для генерального проектировщика, ведущего комплексное строительное проектирование наряду с федеральной документацией Градостроительного кодекса [5].

Градостроительная документация может дорабатываться по требованию заинтересованных лиц, в том числе уполномоченных органов власти, осуществляющих градостроительную деятельность, а также в частном порядке, инвестором проектных и строительных работ на бюджетной основе. С этой



Рис. 3. Требования для каждого вида градостроительной документации

целью проводится детальный анализ планировочной, градостроительной или другой структуры, необходимой для более точного понимания организациями, осуществляющими проектирование жилых комплексов, транспортных развязок и автомобильных дорог различного значения и других объектов.

В зависимости от объекта градостроительной деятельности разрабатывается определенный вид градостроительной документации с обязательным учетом градостроительных, экологических и иных нормативов и включает в себя текстовые и графические материалы, а также содержит обязательные положения, предусмотренные заданием на разработку градостроительной документации соответствующего вида.

Следует отметить, что разработка градостроительной документации на линейные объекты имеет определенную специфику. К линейным объектам относятся линии электропередач, связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы (водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса и другие), автомобильные дороги различного значения, железнодорожные линии и другие сооружения инженерной инфраструктуры.

Данные объекты относятся к объектам капитального строительства, и в случае их предполагаемого строительства или реконструкции также возникает необходимость в разработке проектов планировки и межевания территории.

Разрабатываемая в процессе проектирования документация подлежит экспертизе и согласованию в органах государственной власти.

Необходимо отметить, что по действующему земельному законодательству обязательным документом при размещении любых объектов капитального строительства является особый вид градостроительной документации, а именно — проект планировки и межевания территории, сведения которого также обязательны для внесения в ЕГРН.

Учитывая основные тенденции модернизирующихся норм земельного законодательства и перспективы их внедрения в систему управления земельными ресурсами, в результате проведенного исследования выявлено, что критерии, определяющие целевое назначение объектов недвижимости, в том

числе земельных участков, предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры, должны учитываться при разработке документации территориального планирования, а для оптимизации этого процесса необходимо внедрить систему требований к разрабатываемой градостроительной документации, основанную на взаимно интегрированных информационных системах с единым геопространством,

Данное обстоятельство позволит обеспечить всех участников земельно-имущественных отношений достоверной информацией, необходимой для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности.

Литература

1. *Симонова А. А., Тихонова К. В.* Проблема неполноты сведений информационного банка данных единого государственного кадастра недвижимости // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. — 2017. — №3. — С. 123–128.

2. *Елисеева А. А., Симонова А. А., Тихонова К. В.* Проблемы ведения государственного земельного контроля в системе информационного обеспечения единого реестра недвижимости // Экономика и экология территориальных образований: научно-практический журнал. — 2017. — №4 (3). — С. 113–122.

3. *Чешев А. С., Поляков В. В., Тихонова К. В.* Организационно-хозяйственные аспекты городского землепользования: Монография. — Ростов-на-Дону: Книга, 2016. — 220 с.

4. *Чешев А. С., Гейдор В. С., Тихонова К. В.* Информационное обеспечение природоохранной деятельности в городских условиях: Монография. — Москва: «Вузовская книга», 2014. — 204 с.

5. *Тихонова К. В., Ксенз В. Я., Магомедгаджиев Ш. И., Потапова Д. А.* Совершенствование инструментально-территориальных условий в системе новых земельно-имущественных отношений // Экономика и экология территориальных образований научно-практический журнал. — 2017. — №4 (3). — С. 38–44.



Чешев Анатолий Степанович — доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Cheshev Anatoly Stepanovich — Doctor of Economics, Professor of the chair «Economics of nature management and cadaster» of the Don state technical University.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
1 Gagarin sq., 344000, Rostov-on-Don, Russia
Тел.: +7 (863) 201-91-66; e-mail: ekomagazine@yandex.ru



Тихонова Ксения Владимировна — кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Tikhonova Ksenia Vladimirovna — Candidate of Economic Sciences, the associate professor of the chair «Economics of nature management and cadaster» of the Don state technical University.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
1 Gagarin sq., 344000, Rostov-on-Don, Russia
Тел.: +7 (863) 201-91-66; e-mail: kafkadastra@yandex.ru



Бурдова Дарья Викторовна — магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Burdova Dar'ya Viktorovna — the undergraduate of «Economy of Environmental Management and cadastre» department of the Don state technical university.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
162 Socialisticheskaya st., 344022, Rostov-on-Don, Russia
Тел.: +7 (904) 440-83-66; e-mail: donong160875@yandex.ru



Тихонов Дмитрий Андреевич — студент инженерно-строительного факультета Донского государственного технического университета.

Tikhonov Dmitry Andreevich — student of the engineering and construction faculty of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
1 Gagarin sq., 344000, Rostov-on-Don, Russia
Тел.: +7 (863) 201-91-66; e-mail: kfkadastra@yandex.ru
