

УДК 332.145

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ INTEGRATED DEVELOPMENT OF TERRITORIES

В.А. Иванова – студент

Б.Г. Булатов – старший преподаватель кафедры природообустройства,
строительства и гидравлики

Шафеева Элина Ильгизовна – канд. с.-х. наук, доцент
ФГБОУ ВО Башкирский государственный аграрный университет, Уфа

Аннотация. В статье рассматривается постановление, в котором говорится о комплексном развитии территории. Описаны основные моменты, взятые из постановления. Проведен анализ результатов работ и сопоставление с действительностью.

Ключевые слова: комплексное развитие, градостроительный кодекс, постановление, Федеральный закон, многоквартирные дома, благоустройство.

Abstract. The article discusses the resolution, which refers to the integrated development of the territory. The main points taken from the resolution are described. The analysis of the results of the work and comparison with reality is carried out.

Key words: integrated development, urban planning code, resolution, Federal law, apartment buildings, landscaping.

Введение

Комплексное развитие территорий: шаг к устойчивому будущему!

В стремительно меняющемся мире перед человечеством стоит задача найти баланс между экономическим ростом и устойчивым развитием. Комплексное развитие территорий выходит за рамки узкого понимания развития, сосредоточиваясь на создании гармоничной и самодостаточной среды, где жизнь, работа, отдых и социальная инфраструктура сочетаются в равной мере. Это концепция рационального использования природных ресурсов, создания современной инфраструктуры, обеспечения комфортной и безопасной среды проживания для населения.

Материалы и методы

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, комплексное развитие территорий (далее также – КРТ) – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов. [1]

Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ ввёл в Градостроительный кодекс РФ новую главу 10 «Комплексное развитие территорий» (КРТ), которой регулируется единый механизм КРТ и сноса аварийного и ветхого жилья. [2]

Однако не любая территория может быть подвержена комплексному развитию. Согласно статье 65 комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) Многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) Многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

А) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

Б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

В) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

Г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

Д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации [3]

Так, например, в Уфе как и в любом другом городе, можно встретить такие застройки, которые уже не соответствуют требованиям, то есть физический износ их очень большой и органы государственной власти и местного самоуправления в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 08.07.2024) "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" для обеспечения комфортной и безопасной среды проживания граждан готовят постановления.

В данной статье в качестве примера мы рассмотрим постановление от 22 апреля 2020 года "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной улицами Кремлевской, Кольцевой, Коммунаров, Черниковской в Калининском районе городского округа город Уфа Республики Башкортостан".

Результаты исследований

Проект предусматривает снос жилой застройки (31 жилой дом) с общей площадью квартир 16 907,6 кв. м. Вместо этих домов запланировано построить 4 новых жилых дома от 15 до 25 этажей общей площадью квартир 138 530 кв. м, с объектами первичного обслуживания. Кроме того, прилегающие территории планировалось благоустроить, озеленить, сделать освещение.



Рисунок 1 Скриншот с постановления

То есть можно подметить, что представлен яркий пример того, как комплексное развитие внедряется в крупные города и становится

неотъемлемой частью. Проанализировав данную территорию, можно заметить, что для данного проекта, с учётом оценки внешнего вида зданий, находящихся на данной территории, выбрано наиболее подходящее место. Здесь наглядно видно, что двухэтажные дома, которые были построены очень давно имеют ветхий вид и с социальной и экономической точки зрения являются невыгодными в современном мире. Поэтому предполагаемый проект является лучшим решением, так как данное мероприятие позволит увеличить количество мест для проживающих людей в городе миллионнике, а также рационально использовать оставшиеся участки земли, что не мало важно.



Рисунок 2 Обстановка на момент 2020 года

Дискуссия

Проанализировав результаты работы, на 2023 год мы видим, что на территории, для которой был разработан проект появилось 2 дома: по улице Коммунаров 7 (25 этажей) и по улице Коммунаров 5 (25 этажей). Рассмотрев оставшуюся территорию, можно заметить, что один из домов попал под снос, но это коснулось не всех домов. Однако дома, строительство которых было завершено являются примером рационального использования земли, экономических и социальных ресурсов для дальнейшего будущего. Они позволяют сэкономить не только место, но и увеличить количество мест для проживания людей.



Рисунок 3 Новые дома на момент 2023 года

Вывод

В заключение, хотелось бы ещё раз отметить, что комплексное развитие территорий играет важную роль в формировании устойчивых и благоприятных условий для жизни людей. Этот подход учитывает разнообразные аспекты, такие как социальные потребности, экономическая эффективность, экологическая устойчивость и культурное разнообразие. Комплексное развитие способствует созданию городских сред, которые не только обеспечивают комфорт и удобства для жителей, но и учитывают потребности окружающей среды и будущих поколений. В целом, комплексное развитие территорий является важным инструментом для достижения устойчивого и гармоничного развития городов и регионов.

Список литературы

1. Комплексное развитие территорий [Электронный ресурс]: / Режим доступа: <https://ufacity.info/krt/questions/> (дата обращения 10.07.2024)
2. Что такое комплексное развитие территорий и как оно связано с ОСС [Электронный ресурс]: / Режим доступа: <https://roskvartal.ru/provedenie-oss/12353-chto-takoe-kompleksnoe-razvitie-territoriy-i-kak-ono-svyazano-s-oss> (дата обращения 10.07.2024)
3. ГрК РФ Статья 65. Виды комплексного развития территории [Электронный ресурс]: / Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ef7f37a43741b89c0d5fc101a4df835833548c5e/ (дата обращения 11.07.2024)