

УДК У9(2Рос)32

ВЫБОР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СПОРТИВНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА «АРЕНА»

К.А. Самец, студент гр. ГКб-111, IV курс

Научный руководитель: А.Н. Соловицкий, к.т.н., доцент

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Выбор земельного участка для строительства спортивно-развлекательного комплекса волейбола «Арена» продиктован следующими факторами:

- наличием значительной свободной от застройки территории расположенной в центральной части города;
- размещение в сочетании с зелеными массивами;
- транспортной обеспеченностью территории, что обеспечит их высокую загрузку и, соответственно, рентабельность;
- благоприятными природными и микроклиматическими характеристиками территории;
- наличием энергетических ресурсов;
- относительно ровный рельеф;
- благоприятными инженерно-геологическими условиями [1, 2, 3].

Территория спортивного комплекса волейбола «Арена» располагается в Центральном районе города Кемерово в парке культуры и отдыха имени Веры Волошиной, 150 метров северо-западнее пересечения улицы Тухачевского и улицы Гагарина.

На основании решения Архитектурного совета Управление архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово решили:

1. Здание разместить у юго-западного угла кинотеатра «Юбилейный» на примыкании к пешеходному тротуару у ограждения парка, вдоль улицы Шорникова.
2. Здание разместить длинной стороной вдоль проспекта Ленина.
3. Главный вход для зрителей разместить с восточной стороны комплекса, выходящим на распределительную площадку за кинотеатром.
4. Служебные помещения разместить с южного и западного фасадов комплекса.
5. Служебный подъезд автотранспорта предусмотреть с улицы Шорникова. Стоянку служебного автотранспорта на 20 мест разместить с южного фасада комплекса. Стоянку автотранспорта зрителей на 60 мест разместить на территории парка вдоль улицы Шорникова.

Такое размещение не только сохраняет существующую организацию территории парка культуры и отдыха имени Веры Волошиной (включая

мемориал, площадки, лесные насаждения), но и имеет доступ с четырех прилегающих улиц Шорникова, Гагарина, Тухачевского и проспекта Ленина, обеспеченный для проезда как личного, так общественного транспорта.

На территории спортивного комплекса волейбола «Арена» действуют следующие условия землепользования:

1. Землепользователь обязан обеспечить:

- возможность размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- возможность доступа на участок соответствующих служб для осуществления контроля использования и охраны земель;
- возможность доступа на участок соответствующих служб для обслуживания, ремонта и перекладки транзитных инженерных коммуникаций.

2. В охранной зоне инженерных коммуникаций запрещается возведение объектов недвижимости, складирование материалов, посадка многолетних кустарников и деревьев.

3. Землепользователь обязан:

- содержать земельный участок в границах, определённых схемой расположения;
- обеспечить безопасные условия жизнедеятельности населения;
- учитывать требования охраны и рационального использования природных ресурсов.
- обеспечить содержание транспортных средств, машин и механизмов в гаражах или на специально оборудованных стоянках.
- обеспечить оставление и хранение до вывоза бытовых отходов и иного мусора, в том числе крупногабаритного, в мусоросборниках и мусорных контейнерах, установленных на асфальтированных или бетонированных площадках; складирование и хранение строительных материалов, изделий и конструкций, грунта, мусора, различной специальной техники и оборудования, машин и механизмов в специально отведенных местах.

4. Землепользователь обязан заключить соглашение о границах санитарной уборки прилегающих территорий.

5. Заказчику необходимо разработать проект благоустройства и озеленения территории в границах территории спортивно-развлекательного комплекса волейбола «Арена». Выполнить проект благоустройства в течение одного года после оформления земельных отношений.

Согласно нормативным документам действующим на территории города Кемерово, при установлении границ земельных участков соблюдаются следующие требования:

- границы земельных участков устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка и иных границ (пункт 1 в редакции решения

Кемеровского городского Совета народных депутатов от 30.05.2008 N 120);

- размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий;
- размещение земельного участка осуществляется в границах одной территориальной зоны;
- размещение одного объекта капитального строительства осуществляется в границах одного земельного участка, за исключением случаев, когда территория, необходимая для эксплуатации (использования) объекта капитального строительства, разделена красной линией или исходя из градостроительной ситуации территориально отделена от местоположения объекта капитального строительства, размещения линейных объектов, а также в случае, когда изменение ранее установленных границ земельных участков, расположенных под объектом капитального строительства, не представляется возможным (пункт 4 в редакции решения Кемеровского городского Совета народных депутатов от 29.10.2010 N 389)[3];
- в пределах границ одного земельного участка может размещаться один объект капитального строительства, за исключением случаев, когда объекты капитального строительства функционально связаны между собой или имеют общую территорию, необходимую для их размещения, разделение которой приведет к невозможности (затруднению) использования объектов капитального строительства по назначению;
- разделение земельного участка возможно лишь в случаях, когда образованные земельные участки по своим размерам соответствуют предельным (максимальным и (или) минимальным) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительными регламентами;
- разделение земельного участка на несколько земельных участков возможно только при наличии подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку;
- изменение ранее установленных границ земельных участков под многоквартирными домами возможно лишь в целях соблюдения требований об обеспеченности многоквартирных домов земельными участками в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки;
- при формировании земельных участков, занятых объектами капитального строительства, возведенными в установленном порядке, предварительное согласование места размещения объекта и согласование со службами города не проводится;
- учет законных интересов лиц, права которых могут быть затронуты при проведении землеустройства, в том числе правообладателей инженерной инфраструктуры и смежных землепользователей, обеспечивается путем извещения их в письменной форме землеустроителями, не позднее, чем

за семь календарных дней до начала землеустройства.

Согласование местоположения границ спортивного комплекса волейбола «Арена» проводилось посредством проведения собрания, в результате которого все заинтересованные лица заверяли свое согласие подписью.

При установлении границ спортивного комплекса волейбола «Арена» все вышеперечисленные требования соблюдены. Согласование произведено 01.02.2010г.

На территории спортивного комплекса волейбола «Арена» действует следующие ограничения.

Градостроительные ограничения:

1. Границы земельного участка ограничены с учетом сложившейся градостроительной ситуацией.

2. Действие градостроительных регламентов территориальной зоны Р2 распространяется в равной мере на все земельные участки, а также на все, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Расположенных в пределах границ территориальных зон.

3. Градостроительные регламенты территориальной зоны Р2 обязательны для соблюдения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства при осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов капитального строительства.

Ограничения в охранной зоне трубопроводов. В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- устраивать свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня;
- огораживать или перегораживать охранные зоны, препятствовать организациям, эксплуатирующим трубопровод и его объекты, или уполномоченным ими организациям в выполнении работ по обслуживанию и

ремонту трубопроводов и их объектов, ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф.

Ограничения в охранной зоне линий электропередачи. В охранной зоне линий электропередачи запрещается проводить действия, которые могли бы нарушить безопасность и непрерывность эксплуатации или в ходе которых могла бы возникнуть опасность по отношению к людям. В частности, запрещается:

- размещать хранилища горюче-смазочных материалов;
- устраивать свалки;
- проводить взрывные работы;
- разводить огонь;
- сбрасывать и сливать едкие и коррозионные вещества и горюче-смазочные материалы;
- набрасывать на провода опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;
- проводить работы и пребывать в охранной зоне воздушных линий электропередачи во время грозы или экстремальных погодных условиях.[3,4]

Ограничения в охранной зоне. В пределах охранной зоны воздушных линий электропередачи без согласия организации, эксплуатирующей эти линии, запрещается осуществлять строительные, монтажные и поливные работы, проводить посадку и вырубку деревьев, складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы, устраивать проезды для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4 м [4].

Таким образом, можно сделать вывод о том, что при установлении обременений, а также при выборе земельного участка соблюден комплексный подход.

Список литературы:

1. Соловицкий, А.Н. Эффективность использования территории города Белово на примере торгово-рыночного комплекса МАХСУТ [Текст] // ГЕО-СИБИРЬ-2011: Материалы Международного научного конгресса, 25-29 апреля 2011 г. – Новосибирск: СГГА, 2011. – С.15–16.
2. Соловицкий, А.Н. О региональных особенностях управления недвижимостью [Текст] / А.Н. Соловицкий, И. И. Золотарев// Проблемы строительного производства и управления недвижимости: Материалы 1-ой Международной научно-практической конференции. – Кемерово, 2010. – С. 185–187.
3. «Спортивно-развлекательный комплекс волейбола в Кемерово» [Электронный ресурс]. - URL:<http://www.kemerovo.ru>.
4. «Охранная зона ЛЭП» [Электронный ресурс]. - URL:<http://63sotki.net>.