

УДК 622

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВА-  
НИЯ В ЦЕЛЯХ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, РАС-  
ПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ: КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ – КУЗ-  
БАСС, ЯЙСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ, ПГТ. ЯЯ В ГРАНИЦАХ  
УЛ. АВИАЦИОННАЯ – УЛ. БОЛОТНАЯ – УЛ. НОВЫЙ ГОРОДОК –  
УЛ. ГВАРДЕЙСКАЯ**

Бояркина М.В., студентка гр. ГКб-181, IV курс  
Научный руководитель: Винтер В.В.  
Кузбасский государственный технический университет  
Имени Т.Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Комплексное и устойчивое развитие территорий – это общий термин. Согласно ему, необходимо понимать деятельность по подготовке и заявлению документов территориального планирования для объектов инфраструктуры жилого, промышленного, общественного, коммерческого и иного назначения, а также объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, которые необходимы для эксплуатации таких объектов и обеспечения жизни граждан. Кроме того, такая деятельность предполагает проектирование, строительство и реконструкцию этих объектов.

Актуальность выбранной темы явна, так как от значения социально-экономического развития ареалов и государства в целом зависит ее благосостояние и благополучие населения. Развитие каждый раз предполагает процесс становления, составление свежих свойств, данных, составление и прогресс свежих структурных составляющих системы, собственно, что тянет за собой подъем и расширение в целом.

На сегодняшний день существует четыре вида комплексного развития территории:

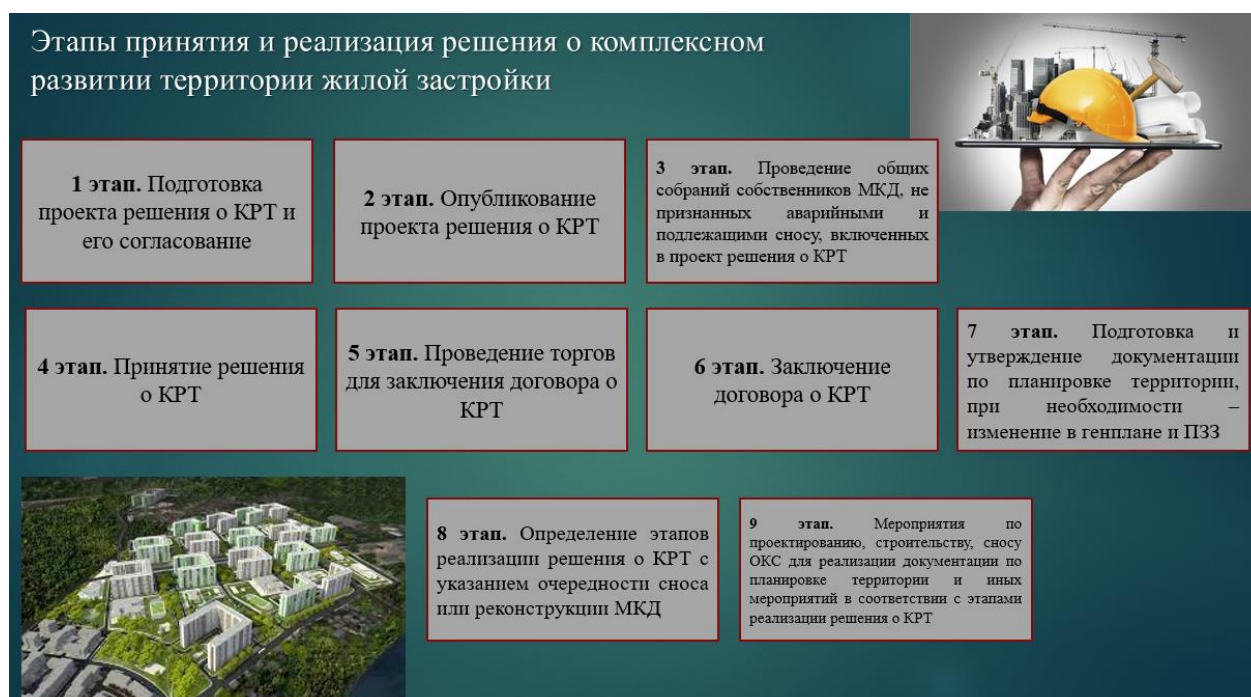
- Комплексное развитие территорий жилой застройки (осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены многоквартирные дома);
- Комплексное развитие территорий нежилкой застройки (осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены объекты капстроительства и отсутствуют многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты на участках для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства);

- Комплексное развитие незастроенных территорий (осуществляется в границах одного или нескольких кварталов, микрорайонов, в которых расположены земельные участки, не обремененные правами третьих лиц);
- Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей (осуществляется по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости).

### Комплексное развитие территорий жилой застройки

Комплексное развитие жилых районов осуществляется для населенных пунктов в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры или их частей, а также застроенных территорий в городских районах, где многоквартирные дома считаются непригодными для эксплуатации и подлежат сносу или восстановлению, а также многоквартирные дома, соответствующие установленным нормативным и правовым актам субъектов Российской Федерации, которые включают, в частности, показатели чрезмерного физического износа основных конструктивных элементов зданий, типовое проектирование зданий в период промышленного и жилищного строительства, ограниченные эксплуатационные технические условия многоквартирных домов и отсутствие централизованных систем инженерно-технического обеспечения.

### Этапы принятия и реализация решения о комплексном развитии территории (КРТ) жилой застройки



### Проект планировки и проект межевания

Проект межевания территории – это градостроительный документ, который подготавливается в целях определения местоположения границ, существующих или изменяемых земельных участков или для установления, изменения или отмены красных линий для застроенных территорий.

Проект планировки территории и проект межевания территории направлен на реализацию принципиальных решений и более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий, а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных и конструктивных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

Разработка документации по планировке территории комплексного развития в целях строительства в границах ул. Авиационная – ул. Болотная – ул. Новый городок – ул. Гвардейская пгт. Яя, Яйского муниципального округа, Кемеровской области-Кузбасса, выполняется для внесения изменений в действующую редакцию «Проект планировки комплексного освоения территории, в целях строительства на земельном участке, расположенном по адресу: территория пгт. Яя в границах ул. Авиационная – ул. Болотная – ул. Новый Городок – ул. Гвардейская» утвержденного постановлением Администрации Яйского муниципального округа №751 от 28.07.2020 года. Документация по планировке территории комплексного развития подготовлена по инициативе застройщика данной территории.

Проект планировки территории и проект межевания территории направлен на реализацию принципиальных решений и более рационального использования земельных ресурсов, регулирования застройки с учетом местных условий, а также выделения элементов планировочной структуры, архитектурных и конструктивных решений, инженерного обеспечения с учетом индивидуальных особенностей и максимального сохранения природного ландшафта и охраны окружающей природной среды.

Территория застройки входит в единую поселенческую структуру Кемеровской области и предоставляется органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством на основании утвержденного генерального плана района, муниципального образования, города, иного поселения. Проектом предусматривается застройка территории под размещение жилого комплекса.

### **Цель проекта**

Целью разработки данного проекта планировки и проекта межевания является:

- установление границ земельных участков для комплексного развития территории пгт. Яя в целях жилищного строительства, расположенных в границах ул. Авиационная – ул. Болотная – ул. Новый городок – ул. Гвардейская (микрорайон «Новый городок»);
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

- установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

### **Проектные работы**

На сегодняшний день в рамках комплексного развития территории в целях строительства в границах ул. Авиационная – ул. Болотная – ул. Новый городок – ул. Гвардейская пгт. Яя, Яйского муниципального округа, Кемеровской области - Кузбасса запроектировано 19 многоквартирных 3-этажных жилых домов с расчетным количеством квартир 38-42, детский сад на 200 мест, строительство канализационного коллектора, газовой котельной и общеобразовательного учреждения на 550 мест. В рамках комплексного развития территории выполняются работы по расселению и сносу ветхих жилых домов.

### **Ожидаемые результаты**

- Обновление облика района;
- Снижение аварийности жилья;
- Создание новых общеобразовательных учреждений;
- Улучшение инженерной инфраструктуры;
- Обеспечение инфраструктурой обращения с твердыми коммунальными отходами;
- Озеленение территории.

### **Список литературы**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : (с изменениями на 01 января 2022 года) : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст: электронный // Консорциум Кодекс. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации : [сайт]. — URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338> (дата обращения: 09.02.2022).