

УДК 711.4

## **ОЦЕНКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНИ ЛЮЛЬПАНЫ ЛЮЛЬПАНСКО- ГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РМЭ**

Семёнова Д.Н., студентка гр. ЗУм-21, II курс

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

Поволжский государственный технологический университет  
г. Йошкар-Ола

Пространственным базисом существования человека является земля, т.е. специально отведенная территория, которая обеспечивает ему безопасность, комфортность, удовлетворение материальных и духовных потребностей. Такой территорией являются населенные пункты — городские и сельские поселения. Земли населенных пунктов неоднородны по функциональному назначению. К ним относятся земли общего и сельскохозяйственного пользования, природоохранного и историко-культурного назначения, земли, занятые лесами, земли промышленности и транспорта. Планирование территории — это совокупность методов и средств, позволяющих выбрать из множества вариантов развития объектов или процесса, обеспечивающие наиболее рациональное и эффективное развитие территории.

Правила землепользования и застройки Люльпанского сельского поселения являются муниципальным нормативным правовым актом Люльпанского сельского поселения, разработанным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основании схемы территориального планирования Республики Марий Эл, схемы территориального планирования муниципального образования «Медведевский муниципальный район», Генерального плана Люльпанского сельского поселения. Правила землепользования и застройки Люльпанского сельского поселения Медведевского муниципального района Республики Марий Эл приняты и утверждены решением Собрания депутатов муниципального образования «Люльпанское сельское поселение» Республики Марий Эл от 28 февраля 2019 года №227-1.

Для исследования оценки планирования территории деревни Люльпаны представлен перечень территориальных зон (таблица 1).

**Таблица 1**

### **Территориальные зоны**

<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>	
Ж-2	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-6	Зона объектов школьного и дошкольного образования
<b>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ</b>	
O-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
O-2	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
П-1	Зона промышленных предприятий и коммунально-складских организаций
<b>ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</b>	
T-1	Зона объектов транспортной инфраструктуры
T-2	Зона объектов инженерной инфраструктуры и коммунального обеспечения
<b>РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ</b>	
P-1	Зона парков, скверов, садов, бульваров населенных пунктов
P-4	Зона спортивных комплексов и сооружений
C-1	<b>ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>
CX	<b>ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b>
CX	Зона сельскохозяйственного назначения
CX-3	Зона садоводств и дачных участков.
ЛФ	Зона лесного фонда
ВО	Зона водных объектов
ПР-1	Зона прочих территорий

В таблице 1 представлен перечень территориальных зон. На рисунке 1 представлено расположение кадастрового квартала 12:04:0740103 в пределах населенного пункта деревни Люльпаны Люльпанского сельского поселения РМЭ, а также градостроительный регламент жилой зоны по видам разрешенного использования ЗУ и ОКС в пределах данного кадастрового квартала.

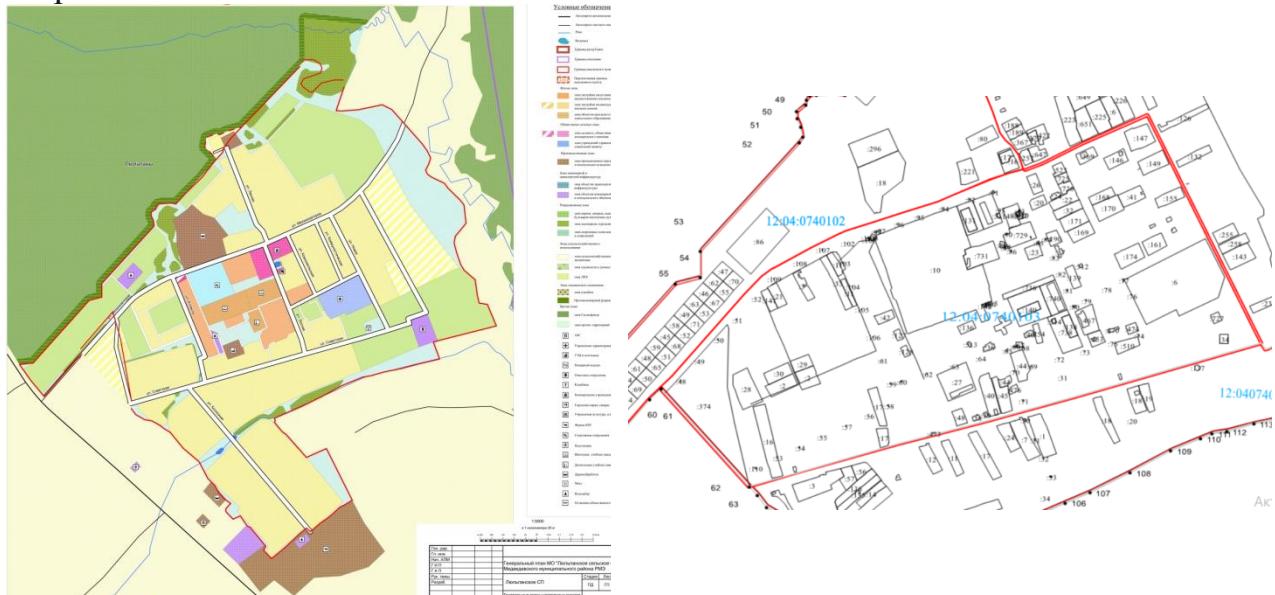


Рис. 1. Расположение кадастрового квартала 12:04:0740103

Описание градостроительного регламента жилой зоны:

1. Ж-2 зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами. Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами, малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

## 2. Ж-3 зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

3. Ж-6 - зона объектов школьного и дошкольного образования. Зона предназначена для размещения учреждений школьного и дошкольного образования, а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними. Объекты размещаются в жилой зоне. Виды разрешенного использования, условно разрешённого использования, а также предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков осуществляются в соответствии требований жилых зон.

Кадастровый квартал 12:04:0740103 имеет площадь, равную 6700 га. Земельных участков на территории квартала порядка 179, из них с уточненными границами 151 участок. Объекты капитального строительства на территории квартала составляют 110 шт, из них с границами - 15.

Описание перечня факторов для оценки оптимальности планировки территории представлено ниже:

1. Доступность населения к объектам соцкультбыта центра сельской администрации: образование и воспитание, культура и искусство, бытовое обслуживание, торговля, общественное питание, здравоохранение, спорт.

2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки: водопровод, канализация, теплоснабжение, электроснабжение и телефонизация, газоснабжение, твердое асфальтовое покрытие улиц и проездов, наличие остановок общественного транспорта, покрытие дорог от поселения до центра администрации.

3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания: детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, торговля, питание, бытовое обслуживание, прочие.

4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории: зоны охраны исторических и архитектурных памятников, зоны перспективной застройки, ценных эстетических факторов, ценных природных факторов.

5. Состояние окружающей среды: загрязнение воздушного бассейна, загрязнение территории, загрязнение воды, нарушение шумового режима, прочих отрицательных воздействий.

6. Инженерно геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы: высокий уровень стояния грунтовых вод, заболоченность территории, просадочные грунты, крутые склоны местности, подверженность оползневым явлениям, подрабатываемые территории, подтопляемые территории, территории со скальными грунтами, сейсмичность.

7. Рекреационная ценность территории. Наличие в черте населенного пункта: природно-заповедных территорий, рекреационно-природных территорий, заповедных и защитных лесных территорий.

Оценка значимости факторов для оценки оптимальности территориальной планировки кадастрового квартала деревни Люльпаны представлена ниже. Для каждого из принятого фактора выявлены следующие сведения:

1. Доступность населения к объектам соцкультбыта центра сельской администрации:

*1.1. Образование и воспитание:*

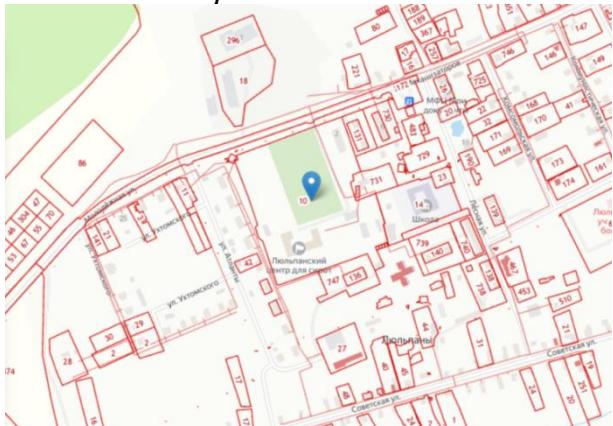


Рис. 2. Схема расположения детского дома в пределах кадастрового квартала

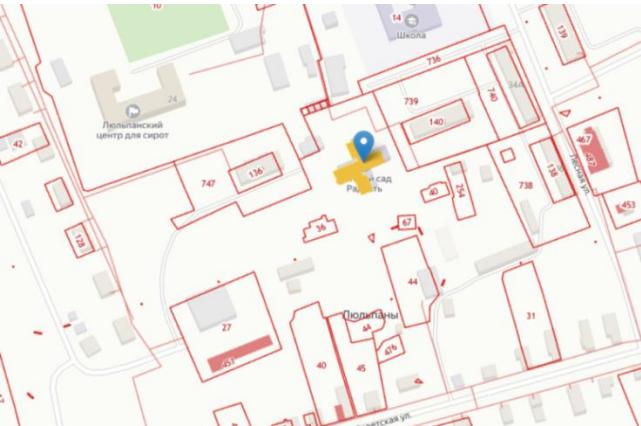


Рис. 3. Схема расположения детского сада в пределах кадастрового квартала

В пределах кадастрового квартала расположен детский дом по ул. Лесная, д 24 (рис. 2) и детский сад по ул. Лесная, д. 32. (рис. 3).

*1.2. Торговля, общественное питание:*

В пределах кадастрового квартала расположена пекарня по ул. Атланты, д. 20/1. (рис. 4).



Рис. 4. Схема расположения пекарни

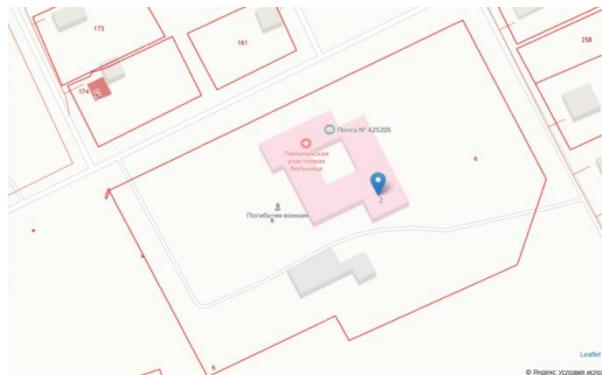


Рис. 5. Схема расположения участковой больницы

*1.3. Здравоохранение:*

В пределах кадастрового квартала расположена участковая больница по ул. Новая, д. 2. (рис. 5).

2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки: водопровод, канализация, тепло-

снабжение, электроснабжение и телефонизация, газоснабжение, твердое асфальтовое покрытие улиц и проездов, наличие остановок общественного транспорта, покрытие дорог от поселения до центра администрации:

## *2.1. Наличие остановок общественного транспорта:*

В пределах кадастрового квартала расположена автомобильная дорога с местом остановки общественного транспорта по ул.Механизаторов (рис. 6).

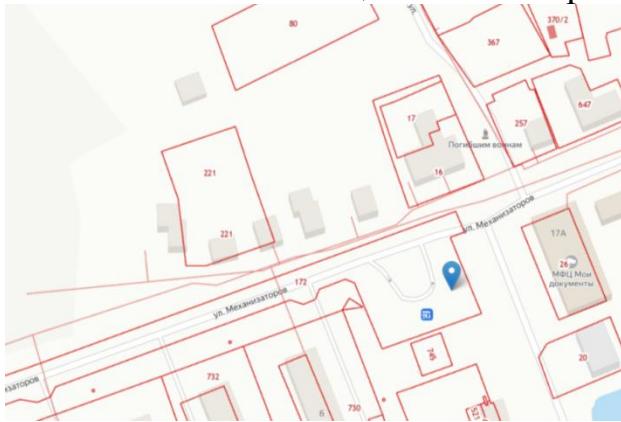


Рис. 6. Схема расположения автомобильной  
дороги

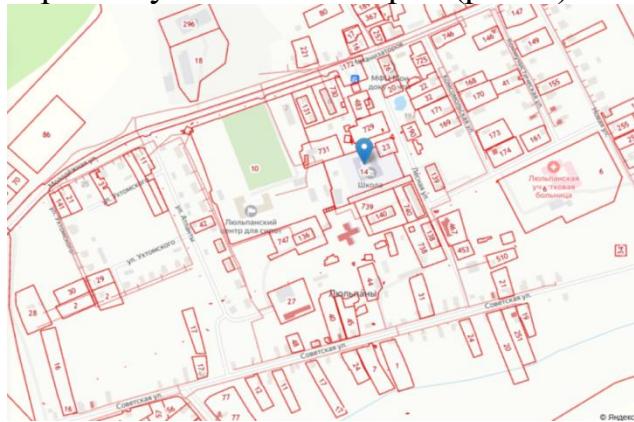


Рис. 7. Схема расположения средней школы

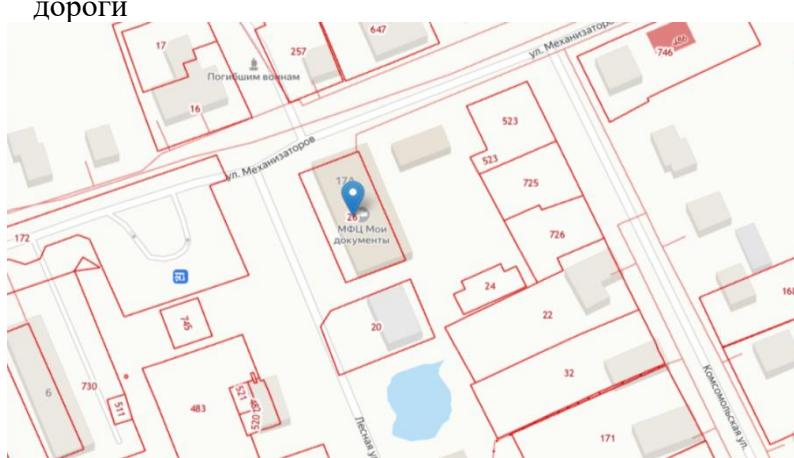


Рис. 8. Схема расположения МФЦ в пределах квартала

3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания: детские дошкольные учреждения, и общеобразовательные школы:

### *3.1. Общеобразовательные школы:*

В пределах кадастрового квартала расположена средняя общеобразовательная школа по ул. Лесная, д. 18. (рис. 7).

### *3.2. Бытовое обслуживание и прочие:*

В пределах кадастрового квартала расположен многофункциональный центр по адресу: ул. Лесная, д.17а. (рис. 8).

Факторы исторической ценности застройки, эстетическая и ландшафтная ценности территории, факторы состояния окружающей среды, инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы, а также факторы рекреационной ценности территории для данного квартала отсутствуют.

Интегральная оценка оптимальности территориального планирования территории кадастрового квартала 12:04:0740103 представлена в виде лепест-

ковой диаграммы на рисунке 9.

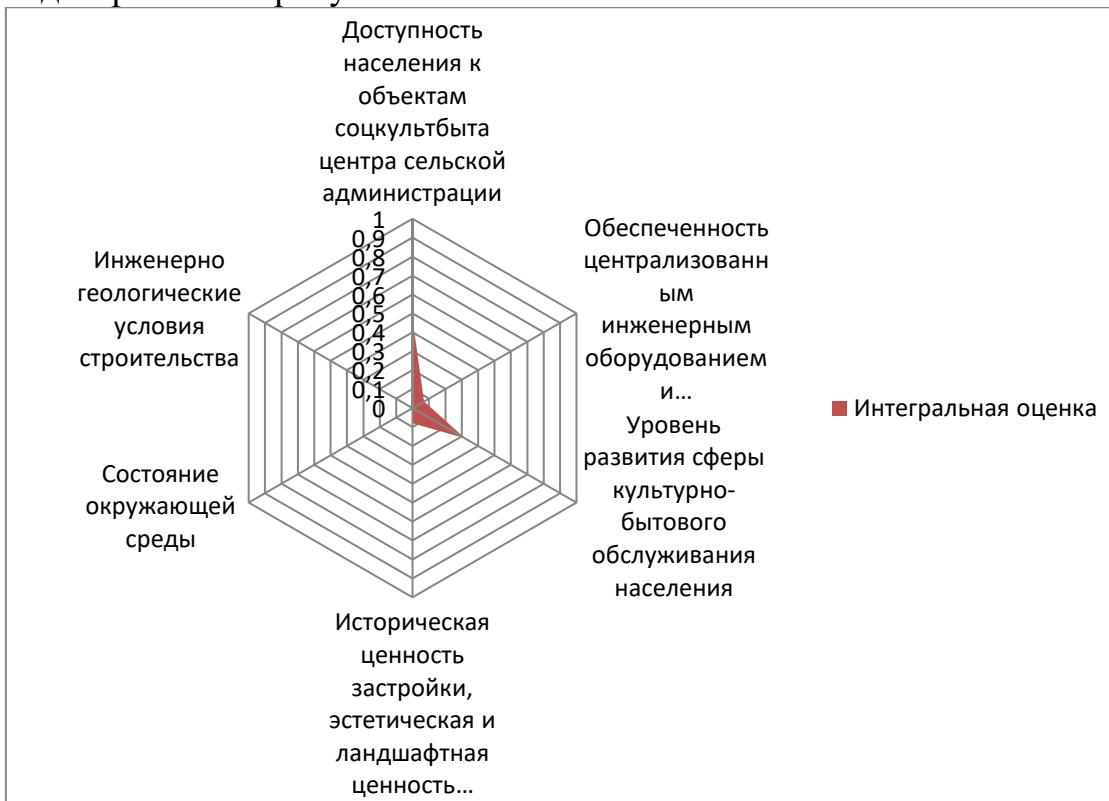


Рис. 9. Интегральная оценка факторов

Таким образом, анализ интегральной оценки по группам факторов представлен в виде лепестковой диаграммы.

Ниже представлены расчеты нормированной оценки и общей оценки факторов с помощью весовых коэффициентов (рис. 10).

Факторы	Весовые коэффициенты					Общая оценка факторов
	Группы факторов	В группе	Общий	В подгруппе	Общий	
1.Доступность населения к объектам соцкультбыта центра сельской администрации						
1.1.Образование и воспитание						
1.1.1.Средняя школа	0,23	0,028	0,46	0,013	1	
1.1.2.Неполная средняя школа			0,18	0,01	1	
1.1.3.Начальная школа			0,09	0,003	1	
1.1.4.Детский сад			0,27	0,01	1	
1.2.Культура и искусство						
1.2.1.Дворец культуры	0,03	0,004	0,25	0,001		
1.2.2.Клуб			0,25	0,001		
1.2.3.Музей			0,05	0,000	2	
1.2.4.Музикальная школа			0,15	0,001		
1.2.5.Библиотека			0,3	0,001	2	
1.3.Бытовое обслуживание	0,12					
1.3.1.Дом быта			0,09	0,002		
1.3.2.Парикмахерская			0,14	0,003		
1.3.3.Химчистка			0,07	0,001	4	
1.3.4.Фотография			0,02	0,000	4	
1.3.5.Ателье	0,17	0,02	0,07	0,001	4	
1.3.6.Ремонт обуви			0,04	0,001		
1.3.7.Ремонт <del>телеф</del> диодиодной арматуры			0,2	0,004		
1.3.8.Ремонт ходильщиков			0,17	0,003	1	
1.3.9.Ремонт стиральных машин			0,2	0,004		
1.4.Торговля, общественное питание						
1.4.1.Магазин	0,2	0,024	0,3	0,01	1	
1.4.2.Минирынок			0,4	0,01		

Факторы	Весовые коэффициенты					Общая оценка факторов
	Группы факторов	В группе	Общий	В подгруппе	Общий	
2.7.Наличие остановок общественного транспорта		0,07	0,01			1
2.8.Покрытие дорог от конкретного поселения до центра администрации		0,02	0,004			1
2.8.1.Грунтовое			0,17	0,001		
2.8.2.Гравийное			0,33	0,001	3	
2.8.3.Асфальтовое			0,5	0,002	1	
3.Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения						
3.1.Детские дошкольные учреждения						
3.2.Общеобразовательные школы	0,14	0,059			1	0,14
3.2.1.Начальная						
3.2.2.Неполная средняя			0,17	0,01		
3.2.3.Средняя			0,33	0,02		
3.3.Торговля, питание, бытового обслуживания			0,5	0,03	1	
3.3.1.Магазины						
3.3.2.Киоски			0,18	0,002	1	0,18
3.3.3.Столовые			0,01	0,000	1	
3.3.4.Кафе			0,08	0,001		
3.3.5.Дом быта			0,08	0,001		
3.3.6.Ателье			0,2	0,002	2	
3.3.7.Фотография			0,13	0,001	4	
3.3.8.Ремонт обуви			0,01	0,000	1	
3.3.9.Парикмахерская			0,04	0,000	4	
3.3.10.Ремонт <del>телеф</del> диодиодной арматуры			0,16	0,002		
3.4.Прочих			0,11	0,001	2	
3.4.1.Дворец культуры		0,08	0,011	0,11	0,001	

Факторы	Весовые коэффициенты					Общая оценка факторов
	Группы факторов	В группе	Общий	В подгруппе	Общий	
1.4.3.Столовая					0,15	0,004
1.4.4.Кафе					0,1	0,002
1.4.5.Киоски					0,05	0,001
1.5.Здравоохранение						
1.5.1.Больница+поликлиника	0,3	0,036	0,3	0,011	1	
1.5.2.Аптека					0,3	0,011
1.5.3.ФАП					0,1	0,004
1.5.4.Медпункт					0,25	0,01
1.5.5.Наличие <del>богатства</del> вкусности					0,05	0,002
1.6.Спорт и прочие					0,3	0,002
1.6.1.Дом спорта	0,07	0,008	0,05	0,000	4	
1.6.2.Спортивные и тренажерные залы					0,25	0,002
1.6.3.Бассейны					0,2	0,002
1.6.4.Стадион					0,2	0,002
1.6.5.Церковь					0,2	0,002
2.Обеспеченность центризованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки						
2.1.Водопровод	0,14	0,026	0,5	0,013		
2.1.1.Ввод в жилые дома					0,5	0,013
2.1.2.Водоразборные колонки					0,05	0,01
2.2.Канализация	0,21					
2.3.Теплоснабжение					0,25	0,05
2.4.Электроснабжение и телефонизация					0,25	0,05
2.4.1.Электроснабжение					0,5	0,03
2.4.2.Телефонизация					0,5	0,03
2.5.Газоснабжение					0,25	0,05
2.5.1.Централизованное					0,5	0,03
2.5.2.Привозной					0,5	0,03
2.6.Твердое асфальтовое покрытие улиц и проездов					0,07	0,01

Факторы	Весовые коэффициенты					Общая оценка факторов
	Группы факторов	В группе	Общий	В подгруппе	Общий	
3.4.2.Клуб					0,01	0,000
3.4.3.Библиотека					0,03	0,000
3.4.4.Музикальная школа					0,02	0,000
3.4.5.Стадион					0,07	0,001
3.4.6.Больница+поликлиника					0,2	0,002
3.4.7.ФАП					0,13	0,001
3.4.8.Медпункт					0,18	0,002
3.4.9.Церковь					0,09	0,001
3.4.10.Аптека					0,16	0,002
4.Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории						
4.1.Зон охраны исторических и архитектурных памятников	0,05					1
4.2.Зон перспективной застройки					0,08	0,004
4.3.Ценных эстетических факторов					0,17	0,013
4.4.Ценных природных факторов					0,33	0,024
5.Состояние окружающей среды					0,42	0,028
5.1.Загрязнение воздушного бассейна						
5.2.Загрязнение территории						
5.3.Загрязнение воды					0,27	0,054
5.4.Наружение шумового режима					0,18	0,035
5.5.Прочих отрицательных воздействий					0,27	0,054
6.Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушения	0,24					

Факторы	Весовые коэффициенты					Общая оценка факторов
	Группы факторов	В группе	Общий	В подгруппе	Общий	
тельным воздействи-ям природы						
6.1.Высокий уровень стояния грунтовых вод		0,14	0,036			
6.2.Заболоченность территории		0,09	0,023			
6.3.Просадочные грунты		0,06	0,016			
6.4.Крутые склоны местности		0,2	0,057			
6.5.Подверженность оползневым явлениям		0,07	0,022			
6.6.Подрабатываемые территории		0,07	0,022			
6.7.Погораживающие территории		0,07	0,022			
6.8.Территории со скальными грунтами		0,21	0,058			
6.9.Сейсмичность		0,09	0,022			
7.Рекреационная ценность территории. Наличие в черте населенного пункта						
7.1.Природно-заповедных территорий	0,07	0,33	0,026			
7.2.Рекреационно-природных <del>терри-</del> торий		0,5	0,045			
7.3.Заповедных и защищенных лесных тер-риторий		0,17	0,012			
<b>Интегральная оценка</b>						<b>0,94</b>

**Рис. 9. Расчет весовых коэффициентов**

Таким образом, интегральная оценка всех факторов составляет 0.94. Расчеты интегральной оценки производились суммированием общих оценок по всем факторам.

Исходя из проведенного исследования данных и лепестковой диаграммы, можно сделать вывод о том, что наиболее оптимальное территориальное планирование кадастрового квартала Люльпанского сельского поселения принадлежит группе факторов доступности населения к объектам социального, культурного и бытового центра сельской администрации. Также, уровню развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, например детские дошкольные учреждения и общеобразовательные школы. Группа факторов исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории также можно отнести к наиболее оптимальному территориальному планированию.

Коэффициенты группы факторов инженерно геологических условий строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям природы, и обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки выявили показатели, не являющиеся оптимальными для территориального планирования кадастрового квартала. Для повышения коэффициента оптимальности проектирования территории необходимо повысить эффективность использования инженерно-геологических условий строительства, рекреационную ценность территории в черте населенного пункта, а также произвести процедуру благоустройства территории.

### **Список литературы:**

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // [Электронный ресурс] / Правовая справочно-

информационная система «Консультант Плюс». – Режим доступа:  
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online>.

2. Приказ Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 года № 445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

3. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. Т 2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов – М.: КолосС, 2005. – [528] с.

4. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра / М.А. Сулин. СПб.: ООО «Проспект науки», 2011. – [274] с.

5. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Люльпанское сельское поселение» Медведевского муниципального района Республики Марий Эл [Электронный ресурс]. URL: [http://medvedevo12.ru/city/poselenia/lulpanskoe/gradostroitelstvo/pravila\\_zemlepolzovaniya\\_i\\_zastroyki/](http://medvedevo12.ru/city/poselenia/lulpanskoe/gradostroitelstvo/pravila_zemlepolzovaniya_i_zastroyki/) (Дата обращения: 01.03.2024).

6. Публичная кадастровая карта. [Электронный ресурс]. URL: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/> (дата обращения: 12.02. 2024).