

**ПЛАНОМЕРНОСТЬ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ**

**PLANNED DEVELOPMENT OF THE TERRITORY OF MUNICIPAL
EDUCATION**



УДК 502.173

DOI:10.24411/2588-0209-2021-10318

Кряхтунов Александр Викторович, Канд.экон.наук, доцент, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет», kryahtunovav@tyuiu.ru

Kryakhtunov Alexander Viktorovich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Tyumen Industrial University, kryahtunovav@tyuiu.ru

Реферат. В данной статье выполнен анализ развития территории городского округа города Тюмень на основании документов территориального планирования. Автором обосновано развитие территории на основании градостроительной документации, принятия управленческих решений, проанализированы планы и программы развития территории на перспективу на основании градостроительной документации, сформулированы выводы и предложения по управлению объекта исследования.

Abstract. This article analyzes the development of the territory of the urban district of the city of Tyumen on the basis of territorial planning documents. The author substantiates the development of the territory on the basis of urban planning documentation, making management decisions, analyzes plans and programs for the development of the territory for the future on the basis of urban planning documentation, formulates conclusions and proposals for the management of the research object.

Ключевые слова: муниципальное образование, городской округ, генеральный план, правила землепользования и застройки.

Key words: municipality, urban district, general plan, land use and development rules.

Город Тюмень является быстроразвивающимся и перспективным для вложения капитала. Благоприятное экономико-географическое положение региона определяется близостью к экономически развитым районам европейской части страны, прежде всего к

Уралу, обеспеченностью разнообразными природными ресурсами. Эти факторы, наряду с политической стабильностью, составляют инвестиционную привлекательность области, являются условиями экономического развития региона. Именно поэтому в настоящее время мы наблюдаем большое количество строительных площадок в городе.

Развитие всегда имеет направленность, определяемую целью и системой целей. Если эта направленность положительная, социально полезная, то говорят о прогрессе; если она отрицательная, то это регресс или деградация. Развитие фирм, организаций, муниципальных образований всегда предполагает определенную цель или несколько целей.

Особый интерес среди типов муниципальных образований представляют городские округа.

Городской округ - это городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными и региональными законами. Городские округа наделены самым большим набором полномочий среди других типов муниципальных образований.

Повышение уровня комфортности условий жизнедеятельности является одним из основных путей решения проблем осуществления стратегических социально-экономических преобразований в стране, а также принятия мер по созданию предпосылок для устойчивого развития определенной территории, особенно на уровне муниципального образования.

Создание удобной, качественной, благоустроенной и комфортной среды, максимально приспособленной, прежде всего, для жителей является одной из ключевых целей деятельности местного самоуправления. Приоритетами в создании комфортной среды жизнедеятельности являются:

1. Благоустройство территории в самом широком смысле: от создания условий для безопасного проживания в домах и обустройства уютных дворов до формирования современных зон отдыха в парках, скверах, пешеходных зонах, предоставляющих возможности для активной культурной жизни и проведения праздников и различных культурных мероприятий;

2. Улучшение внешнего облика территории: ремонт фасадов домов и повышение эксплуатационных характеристик жилищного фонда, развитие цивилизованной торговли, увеличение количества зеленых насаждений;

3. Сохранение объектов культурного наследия;

4. Ведение сбалансированной градостроительной политики, дающей возможности для развития территорий, но не ограничивающей комфорт его жителей.

В соответствии с Уставом муниципального образования городского округа города Тюмени, принятым решением Думы Тюменского муниципального района от 16.03.2005 года № 162 к полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования городского округа г. Тюмени в части управления земельно-имущественными отношениями и градостроительной деятельности относятся:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности города;

- утверждение генерального плана городского округа;

- утверждение правил землепользования и застройки города;

- утверждение подготовленной на основе генерального плана городского округа город Тюмень документации по планировке территории;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования города;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- осуществление на территории города, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах города.

- решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации;

- осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- присвоение адресов объектам адресации;

- осуществление муниципального лесного контроля;

- обеспечение выполнения работ, необходимых для создания искусственных земельных участков для нужд города Тюмени, проведение открытого аукциона на право заключить договор о создании искусственного земельного участка в соответствии с федеральным законом;

- организация в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" выполнения комплексных кадастровых работ и утверждение карты-плана территории.

Согласно Градостроительного кодекса РФ градостроительство определяется, как деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

Основными градостроительными документами города Тюмени являются:

- Генеральный план города Тюмени

- Правила землепользования и застройки;

- Проекты планировки и межевания;

- Административные регламенты Администрации города Тюмени в сфере градостроительства;

- Паспорта фасадов зданий;

- Сайт комплексного проекта города Тюмени.

Градостроительное проектирование напрямую влияет на развитие городских территорий, предусматривает равномерное распределение функциональных зон и обеспечивается генеральным планом.

Генеральный план городского округа город Тюмень, утвержденный решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9, разработан на три проектных периода: первая очередь строительства - 2015 год, расчетный срок - 2025 год, перспектива - 2040 год. Генеральным планом предусматривается развитие Тюмени как многофункционального административного, промышленного, транспортного, научного и культурного центра.

Для определения основных параметров развития существующей и проектируемой застройки действующим Генеральным планом городского округа город Тюмень сформированы 19 планировочных районов.

Судьба Генерального плана Тюмени непростая. Его начали разрабатывать впервые в 1765 году, более 200 лет назад под названием «План застройки». В 1766 году документ послан на утверждение Императрице Екатерине II.

Вторая половина 18 века была для Тюмени временем становления регулярной городской структуры. Этот процесс историки связывают с именем генерал-губернатора Сибири - Дмитрием Ивановичем Чичериным. Регулярность, диктуемая «Планом застройки», была непривычна для многих горожан. Приходилось прилагать большие усилия для внедрения новых принципов градостроительства. К 1775 году разработан новый Генеральный план, в котором принципы регулярности получили развитие. Геометрически правильная сетка улиц способствовала упорядочению застройки, формированию города в соответствии с новейшими градостроительными тенденциями того времени.

Работа местного института (АО «Градъ») над «Концепцией развития Генерального плана города Тюмени на 2010-2020-2040 годы» началась в 1998 году. Эта концепция одобрена решением Тюменской городской Думы в 2002 году.

С 2003 по 2005 годы проект Генерального плана Тюмени разрабатывает (формально — корректирует старый, 1987 года) ФГУП РосНИПИ Урбанистики (С-Петербург).

Еще после первого утверждения городские власти озаботились разработкой Правил землепользования и застройки г. Тюмени (с разработкой карт функционального зонирования города). Важную и емкую работу поручили в 2007 году московскому ФГУП «Гипрогор». Утверждение проекта Тюменской городской Думой состоялось 30 октября 2008 г.

Действующий в настоящее время генплан разрабатывался ООО «ИТП «Град» (г. Омск), и утвержден Решением Тюменской городской Думы от 27.03.2008 № 9.

Многопрофильный характер экономики Тюмени объясняется главным образом важной ролью функции города в системе расселения региона. В дальнейшем разнородность отраслевой структуры города будет усиливаться по нескольким причинам:

1. Город является привлекательным местом для инвестиций. Результат – продолжение роста потребительского спроса на жилищное и офисное строительство, а также создание новых видов производственной деятельности;

2. Сочетание естественного прироста населения с положительной миграцией в город из регионов Тюменской области позволяет опираться на рост численности населения, а соответственно и растущий потребительский спрос. Это особенно актуально для пищевой промышленности и сферы услуг;

3. Наличие условий, позволяющих внедрять или обустроить здесь опытные площадки для инновационных разработок. Плюс - сформировавшийся здесь научно-исследовательский потенциал, диверсифицированный по видам развиваемой деятельности.

В пользу благоприятного развития многопрофильности экономики г. Тюмени говорит и факт её географического положения – увеличение грузопотока по магистралям, связывающим Восток и Запад страны, а также наличие именно в городе магистральных ответвлений дороги на Север и Юг, связывающих Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа с остальной территорией страны, при наличии логистической и перевалочной базы, позволит в будущем увеличить долю транспортной функции города.

Базовым трендом развития г. Тюмени является и останется на перспективу увеличение объёма производства и повышение качества производимой продукции промышленности с внедрением наукоёмких и капиталоемких технологий.

Идея активного выхода городского центра на левый берег р. Туры (строительство крупного торгового комплекса, комплекса технопарка, жилых многоэтажных микрорайонов с набережной), строительство 2 колец транспортного обхода города последовательно реализуется.

Меньшими темпами, чем предлагалось в Генеральном плане, происходит развитие транспортной и инженерной инфраструктур города, а также объектов обслуживания, в отличие от жилищного строительства, которое превысило все ожидаемые прогнозы по темпам развития.

С момента принятия генплана многое изменилось в жизни Тюмени. Изменилось градостроительное законодательство, появились новые инвестиционные планы. Оказалась нереалистичной идея ограничения строительства многоэтажных микрорайонов по ул. Федюнинского, имеющей статус объездной магистрали. На сегодня это улица общегородского значения с регулируемым движением. Полным ходом идёт вдоль неё развитие примагистральных территорий. Если и есть участки, где нет строительства, то значит там идёт подготовка проектных предложений.

Развитие современных отношений в сфере градостроительной деятельности существенно влияет на качественные характеристики городской ситуации и, как следствие, неизбежно формирует потребность в постоянном изменении (корректировке) генерального плана города.

Самое значительное отличие заключается в том, что новый Генеральный план разработан с использованием комплексного подхода. Идеология Комплексного подхода обеспечивает единство стратегических градостроительных решений на уровне территориального планирования, тактических решений на уровне проектов планировки и процессов регулирования земельно-имущественных отношений на уровне правил землепользования и застройки.

Размещение объектов местного значения, а также объектов федерального значения и регионального значения, определение их места расположения на территории города при традиционном способе разработки генерального плана – задача практически непосильная. Поэтому в действующем генеральном плане такие зоны показаны только для очень ограниченного перечня объектов. При комплексном подходе, когда одним из основных материалов по обоснованию решений генерального плана являются архитектурно-планировочные решения, подготовленные в составе проектов планировки, места размещения всех необходимых объектов установлены с точностью топографической съемки в масштабе 1:2000.

Впервые были использованы методики математического моделирования в Генеральном плане 2012, с помощью которых определялись показатели потенциальной экономической эффективности мероприятий, и определялась оптимальная последовательность решений. Ее проведение оптимально и наиболее эффективно в рамках разработки градостроительной документации — генерального плана, для принятия обоснованных управленческих решений.

Муниципальная программа «Развитие градостроительной деятельности в городе Тюмени установила первоочередные задачи по созданию условий для планомерного и комплексного развития территории города Тюмени, являются:

1. развитие системы мониторинга реализации градостроительной документации города Тюмени;

2. обеспечение интеграции и информативность существующих баз данных в сфере градостроительства города Тюмени;

3. первоочередное развитие застроенных территорий, требующих развития.

Тюмень – важнейший промышленный, транспортный узел, крупный культурный, научный и образовательный центр. Тюмень – активно развивающийся город, характеризующийся одними из наивысших по стране показателями по инвестициям в производственную и непроизводственную сферы, темпам жилищного строительства и развития социальной инфраструктуры.

Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/;

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/;

3. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 24.04.2020) [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/;

4. Федеральный закон от 17.07.2001 N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32515/;

5. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" [Электронный ресурс] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83009/;

6. Решение Тюменской городской Думы от 30.10.2008 г. № 154 «О Правилах землепользования и застройки города Тюмени» [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/441527938>;

7. Решение Тюменской городской Думы от 24.12.2019 г. № 185 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Тюмени, утвержденные решением Тюменской городской Думы от 30.10.2008 № 154» [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/561666792>

8. СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Электронный ресурс] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/456054209>;

9. Состав земель муниципального образования городской округ город Тюмень [Электронный ресурс] // URL: <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administration/struktura-administracii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/dzr1/zemelynie-resursi-goroda/>

Bibliograficheski spisok

1. Konstitutsiya Rossiiskoi Federatsii (prinyata vsenarodnym golosovaniem 12.12.1993 s izmeneniyami, odobrennymi v khode obshcherossiiskogo golosovaniya 01.07.2020) [Ehlektronnyi resurs] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/;

2. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii (red. ot 30.12.2020) [Ehlektronnyi resurs] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/;

3. Federal'nyi zakon ot 06.10.2003 N 131-FZ «Ob obshchikh printsipakh organizatsii mestnogo samoupravleniya v Rossiiskoi Federatsii» (red. ot 24.04.2020) [Elektronnyi resurs] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571;

4. Federal'nyi zakon ot 17.07.2001 N 101-FZ "O razgranichenii gosudarstvennoi sobstvennosti na zemlyu" [Elektronnyi resurs] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32515/;

5. Ukaz Prezidenta RF ot 25.12.2008 N 1847 (red. ot 21.05.2012) "O Federal'noi sluzhbe gosudarstvennoi registratsii, kadastra i kartografii" [Elektronnyi resurs] // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_83009/;

6. Reshenie Tyumenskoi gorodskoi Dumy ot 30.10.2008 g. № 154 «O Pravilakh zemlepol'zovaniya i zastroiki goroda Tyumeni» [Elektronnyi resurs] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/441527938>;

7. Reshenie Tyumenskoi gorodskoi Dumy ot 24.12.2019 g. № 185 «O vnesenii izmenenii v Pravila zemlepol'zovaniya i zastroiki goroda Tyumeni, utverzhdennye resheniem Tyumenskoi gorodskoi Dumy ot 30.10.2008 № 154» [Elektronnyi resurs] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/561666792>

8. SP 42.13330.2016 Gradostroitel'stvo. Planirovka i zastroika gorodskikh i sel'skikh poselenii [Elektronnyi resurs] // URL: <http://docs.cntd.ru/document/456054209>;

9. Sostav zemel' munitsipal'nogo obrazovaniya gorodskoi okrug gorod Tyumen' [Elektronnyi resurs] // URL: <http://www.tyumen-city.ru/vlast/administratsiya/struktura-administratsii-goroda-tumeni/departaments/dzr/napravlenie-deitelnosti/dzr1/zemelynie-resursi-goroda/>