

## *АНАЛИЗ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ПРОЕКТАМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ*

**М.В. ВЕРБИЦКИЙ, М.А. ПАСТУХОВ, А.В. ОСЕННЯЯ, Б.А. ХАХУК**

*Кубанский государственный технологический университет,  
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2;  
электронная почта: m.pastuxoff@yandex.ru, avosen@mail.ru*

В данной статье авторами рассмотрена статистика по строительству жилья в Краснодарском крае и муниципальном образовании город Краснодар. Были приведены существующие требования к планировке территорий, в том числе и территорий жилых комплексов. В работе приводятся примеры отклонений от соблюдения данных требований при планировке территорий жилых комплексов (на примере муниципального образования город Краснодар). Также представлена сводная таблица по некоторым жилым комплексам города, отображающая соотношение количества парковочных мест к количеству квартир. В статье изложены итоги анализа соблюдения требований к проектам планировки территорий жилых комплексов и их возможное влияние на развитие города, а также предложены действия для предупреждения и предотвращения негативных последствий.

**Ключевые слова:** Нормативы градостроительного проектирования, генеральный план, развитие городской территории, жилой комплекс.

Планировка и развитие населённых пунктов, как показывает практика крупных и крупнейших городов, требует тщательного подхода к организации городской среды для её стабильного функционирования, а следовательно, важными требованиями к развитию любого поселения является следование разработанному генеральному плану и соблюдение нормативов градостроительного проектирования.

Строительство играет огромную роль в решении социальных проблем, к которым относится и ликвидация нехватки жилья, и улучшение бытового обслуживания населения. В процессе строительства создаются не только материальные блага, непосредственно удовлетворяющие потребности общества (то же жилье), но и формируется материальная основа функционирования всех остальных отраслей экономики – производственные здания и сооружения, дороги, здания общественного назначения. Для человека является естественной потребностью в жилище. Оно обеспечивает не только нормальные условия существования человека, но и его непосредственное участие в жизни общества.

И в области строительства жилья Краснодарский край находится далеко не на последнем месте.

Главной задачей жилища всегда была и остается защита людей, т. е. охрана их здоровья от неблагоприятных факторов окружающей среды, включающая в себя защиту от метеорологических явлений (холода, жары, ветра, атмосферных осадков). Но не стоит забывать, что в современных условиях жильё должно обеспечивать не просто проживание людей под крышей, оно должно отвечать санитарным и техническим нормам и требованиям, а также соответствовать сопутствующим комфортному проживанию в современном мире критериям.

Согласно статистическим данным департамента строительства Краснодарского края, представленным в таблице 1, за 2016 год в крае введено в эксплуатацию всего лишь на 1,9 % (на 87,6 тыс. кв. м) меньше чем в 2015 году, однако, из общего объема введенного жилья предприятиями и организациями за отчетный период сдано в эксплуатацию 48,8 тыс. квартир общей площадью 2669,1 тыс. кв. метров (в том числе 1 253 тыс. кв. м жилья эконом класса) или 102,2 % к 2015 году [1]. Эти показатели позволили сохранить за регионом второе место в РФ (после Московской области) по объемам жилищного строительства и первое в ЮФО.

Т а б л и ц а 1 – Статистические данные по объёму вводимого в эксплуатацию жилья в Краснодарском крае

Период	Всего введено в эксплуатацию, тыс. кв. метров	Индивидуальное жилье, тыс. кв. метров	Квартиры, тыс. кв. метров
Январь-Февраль 2015	936,5	393,0	543,5
<b>За весь 2015</b>	<b>4 644,3</b>	<b>2 031,4</b>	<b>2 612,9</b>
Январь-Февраль 2016	794,9 (84,9 % к 2015)	248,3 (63,2 % к 2015)	546,6 (100,6 % к 2015)
<b>За весь 2016</b>	<b>4 557,6</b> <b>(97,7 % к 2015)</b>	<b>1 888,4</b> <b>(93,0 % к 2015)</b>	<b>2 669,2</b> <b>(102,2 % к 2015)</b>
Январь-Февраль 2017	833,4 (104,9 % к 2016)	199,3 (80,3 % к 2016)	634,1 (116,0 % к 2016)

Департамент строительства муниципального образования город Краснодар отмечает, что на подотчётной ему территории ежегодно

увеличивается ввод в эксплуатацию жилья. Так, в 2013 г. было введено 1 304,016 тыс. кв. м., в 2014г. – 1 719,313 тыс. кв. м, в 2015 г. – 2 009,5 тыс. кв. м, 2016 г. – 2 128,102 тыс. кв. м [2]. Таким образом, на долю Муниципального Образования город Краснодар (МО город Краснодар) в 2016 г. приходится почти 47 % от всего объёма введённого в эксплуатацию жилья края. Однако создание такого количества квадратных метров жилья не всегда говорит о его качественном исполнении.

В условиях ограниченности земельных ресурсов и укрупнения городов следует отметить, что доля индивидуального жилья, введённого в Краснодарском крае в эксплуатацию в 2016 г., составила 41,4 % (против показателя 2015 г. – 43,5 %) [1]. Учитывая приведённые статистические данные, можно предположить, что объёмы строительства многоквартирных домов и в дальнейшем будут расти. Зачастую применяется не точечная застройка многоквартирными домами, а освоение больших по площади территорий, тем самым образуются жилые комплексы. Жилой комплекс представляет собой (чаще всего) несколько многоквартирных жилых домов, имеющих единую, спланированную территорию, комплекс предприятий обслуживания (торговли, услуг, социального назначения и др.), такое строительство предполагает единый архитектурный стиль, а также образование единой территориально-пространственной целостности, как внутри самого комплекса, так и с окружающим городским пространством. А значит, чем больше и сложнее объект строительства, тем серьезней необходимо относиться к его проектированию, учитывая требования к планировке территорий.

Согласно части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) [3] подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании:

- документов территориального планирования;
- правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов).

Подготовка документации осуществляется в соответствии с:

- программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, комплексного развития социальной инфраструктуры;
- нормативами градостроительного проектирования;
- требованиями технических регламентов,
- сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Стоит отметить, что в соответствии всё с тем же ГрК РФ (статья 9) документы территориального планирования являются:

- документы территориального планирования Российской Федерации;
- документы территориального планирования субъектов Российской Федерации;
- документы территориального планирования муниципальных образований [3].

А в статьях 10, 14 и 18 [3] раскрывается содержание документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований соответственно. Сложно представить допущение нарушений при размещении объектов жилой застройки, не вписывающихся в карты планируемого размещения объектов федерального и регионального значения. Однако планируемое развитие территорий жилых комплексов часто противоречит схемам территориального планирования муниципальных районов, генеральным планам поселений или генеральным планам городских округов.

Развитие улично-дорожной сети является важной частью генерального плана поселения, и закладывать основы на местности необходимо ещё до

начала застройки территории. В некоторых случаях строительство и вовсе может противоречить существующим планам по развитию города. Примером может послужить жилой комплекс “Комсомольский”. На рисунке 1 представлены фактическая ситуация на данной территории и фрагмент генерального плана, принятого в 2012 г. Фактически создание запроектированной развязки уже не представляется возможным.

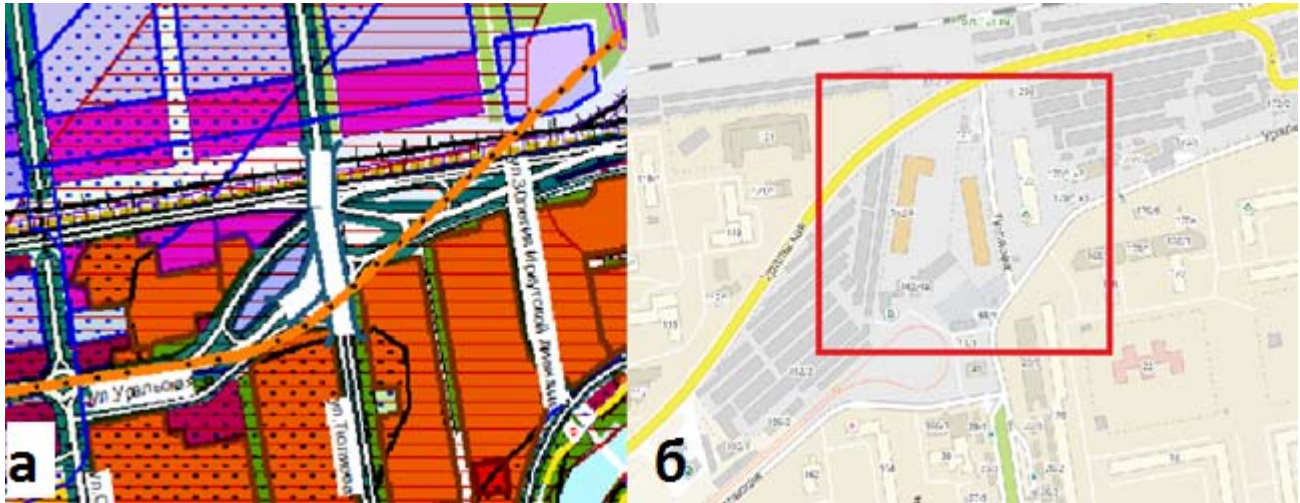


Рисунок 1 – Пересечение улиц Уральская и Тюляева:  
а – фрагмент генерального плана 2012г.;  
б – фрагмент электронной карты компании «2ГИС».

Однако хочется отметить, что существуют как отрицательные, так и положительные примеры развития участков территории города. Ещё одним плохо проработанным районом города является активно застраиваемая территория между микрорайоном Гидростроителей и Пашковским перекатом, где земли сельскохозяйственного назначения переводятся под многоквартирную застройку без выделения земель под улично-дорожную сеть (рисунок 2). Это может привести к новым несоответствиям с вновь разрабатываемым Генеральным Планом, материалы которого размещают на официальном сайте администрации МО город Краснодар в разделе, посвящённом материалам по публичным слушаниям по новому Генеральному Плану Краснодара [4]. Здесь необходимо срочное вмешательство муниципальных властей, а также учёт как новых, так и давно существующих объектов капитального строительства [5].



Рисунок 2 – Участок городской территории между микрорайоном Гидростроителей и Пашковским перекатом:

- а – фрагмент генерального плана 2012 г.;
- б – фрагмент публичной кадастровой карты

Положительным же примером может послужить жилой комплекс “Большая Восточно-Кругликовская” и другие прилегающие комплексы, хорошо вписывающиеся в разработанные схемы планирования данного района. И согласно публичной кадастровой карте под развитие уличной сети уже выделены большие земельные участки, соответствующие проектному развитию территории (рисунок 3).

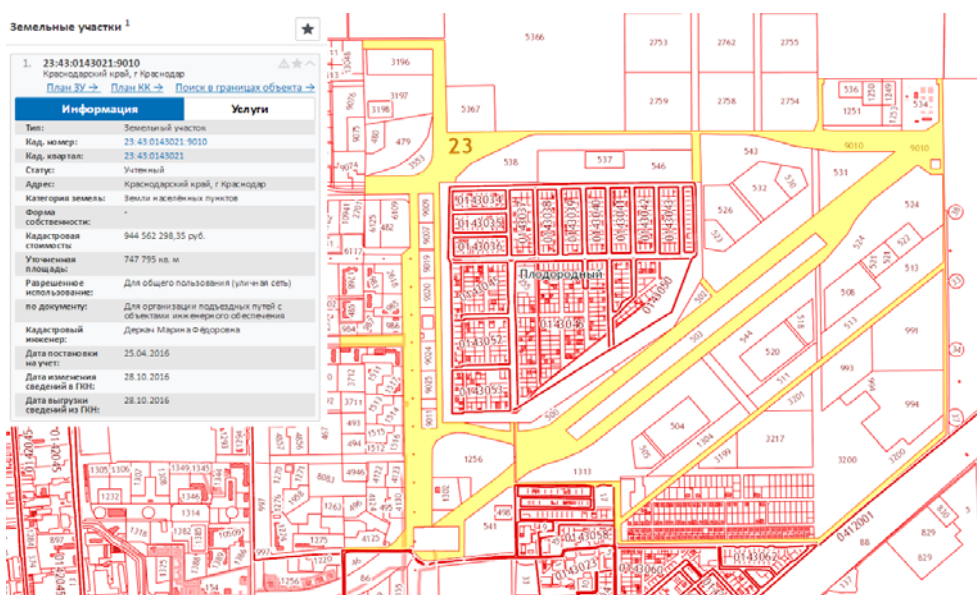


Рисунок 3 – Фрагмент публичной кадастровой карты с примером выделения земельного участка под развитие улично-дорожной сети

Стоит уделить внимание и ситуации вокруг Славянского кладбища. Согласно санитарным нормам и правилам вновь создаваемые кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии [6]:

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 500 м – при площади кладбища от 20 до 40 га (размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается);

- 300 м – при площади кладбища до 20 га;

- 50 м – для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации.

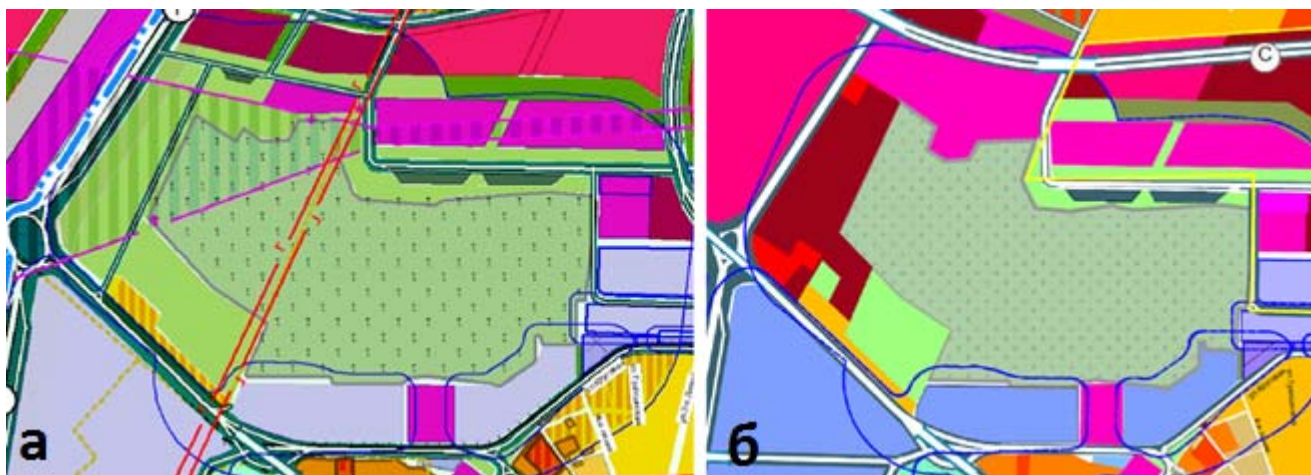


Рисунок 4 – Фрагмент генерального плана вокруг Славянского кладбища  
а – принятого в 2012г., б – с учётом предложенных изменений в 2016г.

Территория данного кладбища превышает 40 га, таким образом, вокруг него должна быть обустроена санитарно-защитная зона шириной не менее 500 м. И только после закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м [6]. Согласно генеральному плану 2012 г. (рисунок 4а) вокруг кладбища сохранялась санитарно-защитная зона, а в предложенном варианте 2016 г. Данная зона была существенно сокращена (рисунок 4б). В настоящее время даже та незначительная зона санитарно-защитных зелёных насаждений активно застраивается жилым комплексом “Славянка” (рисунок 5). Это





В таблице 2 представлена информация по соотношению парковочных мест для жильцов к количеству квартир в некоторых жилых комплексах МО город Краснодар. Все данные по представленным ниже жилым комплексам были взяты из открытых источников в сети Интернет (официальные сайты застройщиков, проектные декларации и разрешения на строительство).

Т а б л и ц а 2 – Соотношение количества парковочных мест к количеству квартир в жилых комплексах МО город Краснодар

Жилой комплекс	Позиционируемый класс комфортности квартир	Количество квартир, шт.	Количество парковочных мест для жильцов, шт.	Фактическое соотношение / Требуемое
<b>Мультиплекс «Кино»</b>	<b>бизнес</b>	<b>2 380</b>	<b>2 130</b>	<b>0,895 / 0,75</b>
<b>Тургенев</b>	<b>элитный</b>	<b>715</b>	<b>620</b>	<b>0,871 / 0,75</b>
<b>Оникс</b>	<b>комфорт</b>	<b>560</b>	<b>460</b>	<b>0,821 / 0,75</b>
Центральный	бизнес	839	616	0,734 / 1,0
Мир	комфорт	360	250	0,694 / 0,75
Кубанский	комфорт	2 646	1 723	0,651 / 0,75
Большая Таманская	бизнес	938	590	0,629 / 0,75
Пётр I	элитный	94	53	0,564 / 0,75
Дом на Березанской	премиум	147	79	0,537 / 1,0
Большой	бизнес	2 017	1 084	0,537 / 0,75
Каскад (ГМР)	бизнес	1 134	524	0,462 / 0,75
Одесский	бизнес	324	146	0,451 / 0,75
Притяжение	комфорт	1 199	507	0,423 / 0,75
Радонеж	комфорт	850	300	0,353 / 0,75
Комсомольский 1,2,3	комфорт	981	287	0,292 / 0,75
Синема	комфорт	512	147	0,287 / 0,75
Кондратенко 6	бизнес	360	95	0,264 / 1,0
Речной бриз	комфорт	678	174	0,257 / 0,75
Ежи	комфорт	421	94	0,223 / 0,75
<b><i>Маршал</i></b>	<b><i>бизнес</i></b>	<b><i>1 076</i></b>	<b><i>175</i></b>	<b><i>0,163 / 0,75</i></b>
<b><i>Современник</i></b>	<b><i>комфорт</i></b>	<b><i>612</i></b>	<b><i>94</i></b>	<b><i>0,154 / 0,75</i></b>

Примечание – Соотношение количества парковочных мест количеству квартир соответствует требуемому значению в жилых комплексах «Мультиплекс «Кино»», «Тургенев», «Оникс»

Эти данные показывают, что даже высокий класс жилья не является показателем соблюдения требования по парковочным местам для жильцов. Данные значения не отображают сведений о парковочных местах в жилых комплексах для гостей и/или посетителей коммерческих помещений,

расположенных на территории и/или первых этажах жилых домов. Однако, учитывая приведённые выше сведения, можно поставить под сомнение и соответствие этих показателей требуемым нормативным значениям.

Анализируя сложившуюся ситуацию вокруг многих жилых комплексов МО город Краснодар, можно выделить следующие несоответствия требованиям планировки территорий:

- расхождения с документами территориального планирования поселения;
- несоблюдение санитарных норм и правил;
- отсутствие требуемых значений важных показателей градостроительного проектирования.

При росте доли строительства многоквартирных жилых комплексов данные несоответствия могут привести к отсутствию развития городской территории, соответствующего проектным решениям. В данный момент происходит пересмотр генерального плана города, вызванный расхождениями фактической ситуации на местности с принятыми проектными решениями.

Для предотвращения подобных ситуаций необходимо:

- на законодательном уровне ввести материальную ответственность уполномоченного должностного лица в случаях выдачи разрешений на строительство жилых комплексов, не отвечающих требованиям, а также запретить возможность узаконивания построенных объектов с нарушениями.
- на уровне общественной организации создать в открытом доступе в сети Интернет перечень жилых комплексов с основными показателями (с указанием на сайте администрации МО ссылки на данный ресурс), а также наделить её правом проведения публичных слушаний по спорным проектам жилых комплексов с привлечением жителей и экспертов.

Положительными эффектами с принятием данных мер будет своевременное и полное информационное обеспечение граждан сведениями по строящимся жилым комплексам, что повысит уровень “грамотности” в вопросе выбора качественного жилья среди потенциальных покупателей, а надлежащее

соблюдение требований и нормативов приведёт к повышению качества жизни путем решения основных задач, в том числе:

- уменьшение диспропорции в обеспеченности культурно-бытовыми услугами в различных районах города;
- сохранение и преумножение площадей зелёных насаждений;
- улучшение транспортной ситуации;
- снижение локальной социальной напряжённости.

А в условиях дефицитного бюджета МО город Краснодар и ежегодного снижения запланированных расходов по муниципальным программам грамотное принятие решений по выдаче или не выдаче разрешений на строительство многоквартирных домов позволит в дальнейшем снизить затраты на:

- пересмотр документов территориального планирования;
- выкуп земельных участков под городские нужды.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Статистические данные строительного комплекса. – URL: [http://www.depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/Statistik\\_stroy/](http://www.depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/Statistik_stroy/) (дата обращения: 20.04.2017).
2. О департаменте. – URL: <http://krd.ru/departament-stroitelstva/> (дата обращения: 20.04.2017).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 230-ФЗ.
4. Публичные слушания по Генеральному Плану Краснодара. – URL: <http://krd.ru/podrazdeleniya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/generalnyy-plan-krasnodara/publichnye-slushaniya/> (дата обращения: 20.04.2017).
5. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учёт и инвентаризация объектов капитального строительства. Часть 1 Анализ действующей системы технического учёта и инвентаризации объектов

капитального строительства: учеб. пособие – Краснодар.: Куб ГТУ, 2012. – 102 с.

6. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть четвертая от 18.12.2006 г. № 230-ФЗ.

#### REFERENCES

1. Statistics building complex. – URL: [http://www.depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/Statistik\\_stroy/](http://www.depstroy.krasnodar.ru/activity/stroitelstvo/Statistik_stroy/) (date of access: 20.04.2017).
2. About the Department. – URL: <http://krd.ru/departament-stroitelstva/> (date of access: 20.04.2017).
3. The town-planning code of the Russian Federation of 29.12.2004, No 230-FL.
4. A public hearing on the master Plan of Krasnodar. – URL: <http://krd.ru/podrazdeleniya/administratsii-krasnodara/departament-arkhitektury-i-gradostroitelstva/generalnyy-plan-krasnodara/publichnye-slushaniya/> (date of access: 20.04.2017).
5. Osenniy A.V., Osenniy E.D., Khakhuk B.A., Gura D.A. Accounting and Technical inventory of capital construction objects. Part 1 Analysis of the current system of technical registration and inventory of capital construction objects: proc. allowance – Krasnodar.: Kub STU, 2012. – 102 p.
6. The resolution of the Chief state sanitary doctor of Russia from 25.09.2007 N 74 «On enactment of the new edition of sanitary and epidemiological rules and norms Sanitary Norms and Rules 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Sanitary protection zones and sanitary classification of enterprises, constructions and other objects».
7. The civil code of the Russian Federation. Part IV of 18.12.2006 No. 230-FL.

*ANALYSIS OF COMPLIANCE THE REQUIREMENTS TO THE PROJECTS OF  
PLANNING THE TERRITORIES OF RESIDENTIAL COMPLEXES*

**M.V. VERBITSKY, M.A. PASTUKHOV, A.V. OSENNYAYA, B.A. KHAKHUK.**

*Kuban State Technological University,  
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,  
e-mail: m.pastuxoff@yandex.ru, avosen@mail.ru.*

In this article, the authors examined the statistics on housing construction in the Krasnodar region and the Krasnodar City municipality. The existing requirements for the planning of territories, including the territories of residential complexes were given. Examples of deviations from observance of these requirements in the planning of territories of residential complexes (on the example of Krasnodar City municipality) are given in the paper. The summary table for some residential complexes of the city, showing the ratio of the number of parking spaces to the number of apartments also presented. The article outlines the results of the analysis of compliance the requirements for the planning of the territories of residential complexes and their possible impact on the development of the city, and actions to prevent such a situation were proposed.

**Key words:** Norms of urban planning, general plan, urban development, residential complex..