

Научная статья

Original article

УДК 332.334

DOI 10.55186/25876740_2022_6_2_14

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ П. ГОРНОПРАВДИНСК С УЧЕТОМ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ХМАО-ЮГРА)**
PROSPECTS FOR THE DEVELOPMENT OF GORNOPRAVDINSK WITH
TAKING INTO ACCOUNT URBAN PLANNING DOCUMENTATION (KHMAO-
UGRA)



Черных Елена Германовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет» (625000 Россия, г. Тюмень, ул. Володарского, д. 38), тел. 8(969)8010363, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2644-4721> chernyheg@tyuiu.ru

Chernykh Elena Germanovna, FGBOU VO "Tyumen Industrial University", chernyheg@tyuiu.ru

Аннотация: В научной статье представлены результаты комплексного анализа стратегического и территориального (пространственного) планирования малых городов на примере п. Горноправдинск. Выявлены актуальные проблемы развития посёлка и предложены мероприятия по совершенствованию социально-экономического и градостроительного развития территории п. Горноправдинск. Актуальность исследования заключается в обеспечении устойчивого развития территории муниципального образования, эффективным

управлении и рациональном использовании земельных ресурсов посредством социально-экономического и территориального планирования муниципального образования.

Abstract: The scientific article presents the results of a comprehensive analysis of the strategic and territorial (spatial) planning of small towns on the example of the village of Gornopravdinsk. The actual problems of the development of the village are identified and measures are proposed to improve the socio-economic and urban development of the territory of the village of Gornopravdinsk. The relevance of the study lies in ensuring the sustainable development of the territory of the municipality, effective management and rational use of land resources through socio-economic and territorial planning of the municipality.

Ключевые слова: социально-экономическое развитие; стратегическое планирование; малые города; территориальное планирование; градостроительная деятельность; устойчивое развитие территории; стратегия.

Key words: socio-economic development; strategic planning; small towns; territorial planning; urban planning activities; sustainable development of the territory; strategy.

В качестве объекта исследования принято социально-экономическое и пространственное развитие п. Горноправдинск.

Посёлок Горноправдинск расположен в Ханты-Мансийском районе ХМАО-Югры, который включает 12 муниципальных образований со статусом сельского поселения, а также межселенную территорию без какого-либо статуса муниципального образования.

Согласно Уставу Сельского поселения, Горноправдинск является сельским населенным пунктом (посёлком) и административным центром в составе сельского поселения Горноправдинск.

Помимо п. Горноправдинск в сельское поселение входят поселок Бобровский и деревня Лугофилинская.

Стратегическая цель развития ХМАО-Югры – это повышение качества жизни населения в результате формирования новой модели экономики, основанной на инновациях и глобальной конкурентоспособности.

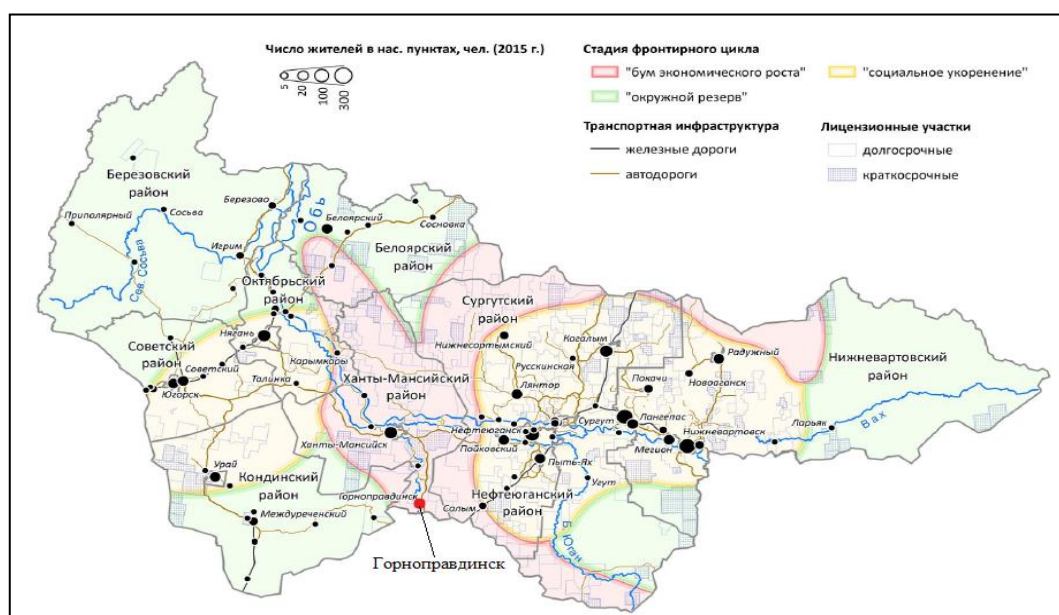


Рисунок 1 - Схема пространственного развития ХМАО – Югры

Обширные пространства и внутреннее разнообразие позволяет ХМАО-Югре стать одним из первых регионов России в применении инструмента зонирования для оптимизации пространственного развития.

В качестве ключевой методологической основы зонирования выбрана концепция северной экономики – выделение перспективных зон освоения в контексте приоритетов государственной политики.

Таким образом, п. Горноправдинск находится в зоне «бума экономического роста», что означает, что в данном районе идёт активное освоение новых нефтегазовых месторождений.

В соответствии со Стратегией Ханты-Мансийского района до 2030 года на долгосрочную перспективу предусмотрена реализация кластерной политики, основанная на отраслях экономики. Кластерное развитие на территории п. Горноправдинск реализовано в двух отраслях экономики: 1) агропромышленный кластер - размещение мясо-молочного скотоводства, рыбодобыча, заготовка дикоросов; 2) туристско-рекреационный кластер – размещение объектов

общественного питания, гостиниц, объектов археологического туризма и спортивного туризма [1,2,3].

В соответствии со Схемой территориального планирования ХМАО-Югры территорию п. Горноправдинск характеризует следующее:

- 1) п. Горноправдинск является административным центром сельского поселения;
- 2) Мимо п. Горноправдинск проходит основной водный путь;
- 3) Через п. Горноправдинск проходит магистральный газопровод высокого давления и запланировано строительство газораспределительной станции;
- 4) п. Горноправдинск попадает в зону развития нефтегазодобывающего комплекса и рыбоперерабатывающей промышленности;
- 5) На территории п. Горноправдинск запланировано строительство инвестиционных площадок в сфере развития медицины, агропромышленного комплекса и лесопромышленного комплекса.

На рисунке 2 представлена карта планируемого размещения объектов регионального значения в ХМАО-Югре [4,5,6].

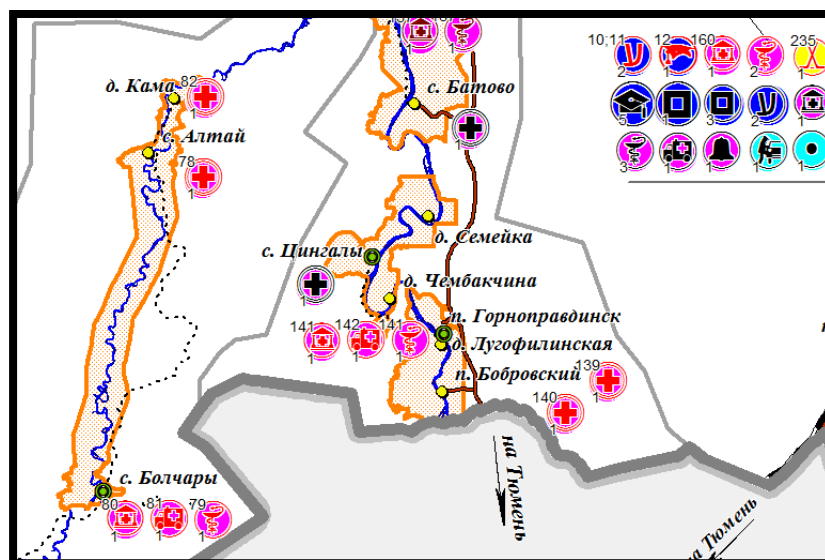


Рисунок 2 – Фрагмент карты планируемого размещения объектов регионального значения в ХМАО-Югре

В соответствии со Схемой территориального планирования Ханты-Мансийского района на территории п. Горноправдинск предусмотрены мероприятия по экономическому развитию территории, а именно строительство:

- предприятия по приему и переработке рыбного промысла;
- предприятия по приему и переработке сельхозпродуктов;
- предприятия по обработке пушнины.
- предприятия по производству строительных блоков.

Генеральный план п. Горноправдинск определяет функциональное зонирование п. Горноправдинск и разработан до 2039 г. Содержит 14 функциональных зон. ПЗЗ определяет градостроительное зонирование и содержит 19 территориальных зон [7,8,9].

При сравнении функционального и градостроительного зонирования выявлены следующие противоречия:

1) Несоответствие границ п. Горноправдинск. В правилах землепользования и застройки на карте градостроительного зонирования неактуальная информация о граница посёлка;

2) В градостроительной зоне СХЗ 703 (зона ведения дачного хозяйства, садовничества и огородничества) находится функциональная зона – производственная зона. Согласно градостроительным регламентам в СХЗ 703 не предусмотрено размещение промышленных или коммунально-складских объектов;

3) В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» на территории рекреационных зон и зон особо охраняемых территорий не допускается строительство новых и расширение действующих промышленных, коммунально-складских и других объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения. В рекреационной функциональной зоне располагаются градостроительная зона ПР 303 (зона производственная и коммунально-складская), у которой виды разрешенного использования земельных участков не предусматривают строительство объектов, связанных с эксплуатацией объектов рекреационного, оздоровительного и природоохранного назначения;

4) В функциональной зоне специального назначения находится градостроительная зона ПР 303 (производственная и коммунально-складская зона), которая не предусматривает размещение производственных объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов;

5) В функциональной зоне транспортной инфраструктуры находится градостроительная зона ОДЗ 210 (культурная зона), которая предусматривает расположение объектов религиозного назначения;

б) В жилой функциональной зоне находится зона ПР 303 (производственная и коммунально-складская зона). ПР 303 запрещает размещать жилую застройку.

Поскольку генеральный план разработан в 2021 г., а ПЗЗ в 2008 г. и изменены в 2013 г., то выявлены данные противоречия.

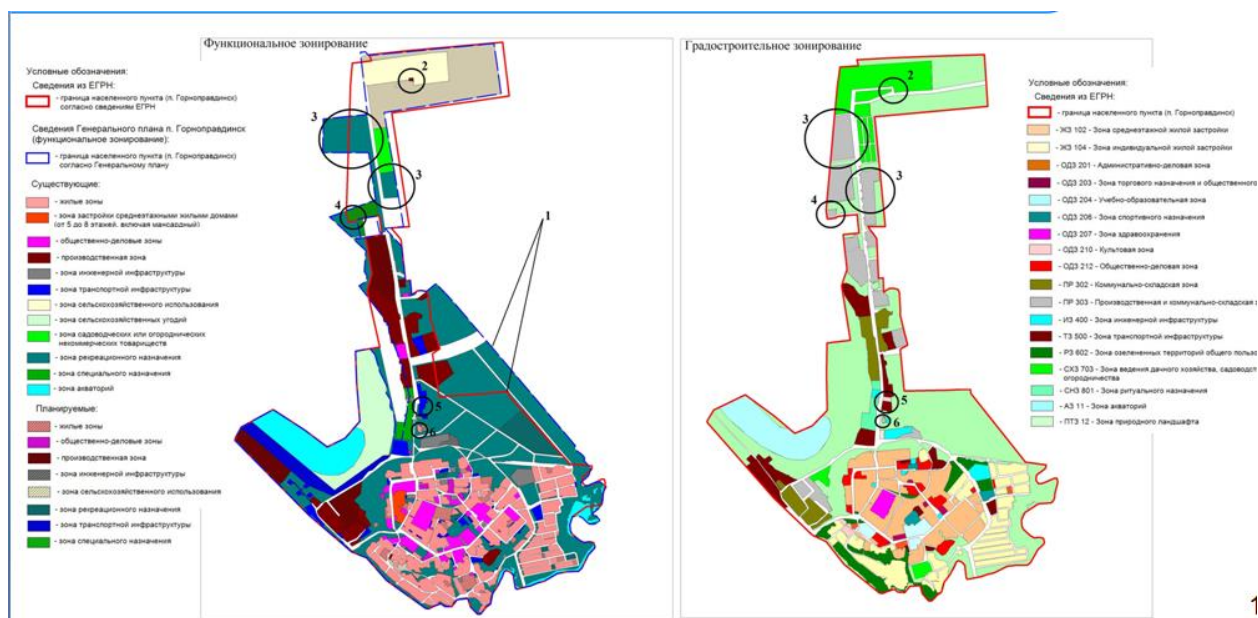


Рисунок 3 - Выявленные противоречия схемы функционального зонирования и схемы градостроительного зонирования п. Горноправдинск

В рамках данной работы был выполнен запрос в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии Тюменской области о предоставлении сведений о кадастровых кварталах территории п. Горноправдинск из Единого государственного реестра недвижимости. В соответствии с данными сведениями п. Горноправдинск попадает в семь кадастровых кварталов. Территория п. Горноправдинск содержит 1363 земельных участков [10,11,12].

В ходе работы был выполнен комплексный анализ видов разрешенного использования земельных участков согласно сведениям ЕГРН и дифференцированы на виды под жилую застройку, под личное подсобное хозяйство и огородничество, недропользование, под объекты социальной инфраструктуры, транспортной и инженерной инфраструктур, под производственные объекты.

В работе представлен анализ соответствия целевого назначения отведенных земельных участков градостроительным регламентам территориального зонирования, представленный на рис. 4.

Выявлены следующие несоответствия:

1) В градостроительной зоне СХЗ 703 (зона ведения дачного хозяйства, садовничества и огородства) отведены земельные участки под ритуальную деятельность, под объекты энергетики;

2) В градостроительной зоне ПР 302 (коммунально-складская зона) отведён земельный участок под малоэтажную многоквартирную жилую застройку;

3) В градостроительной зоне СНЗ 801 (зона ритуального значения) отведён земельный участок под строительство 21 квартирного жилого дома;

4) В градостроительной зоне ИЗ 400 (зона инженерной инфраструктуры) отведён участок для огородничества;

5) В градостроительных зонах ЖЗ 102 (зона среднеэтажной жилой застройки) и ЖЗ 104 (зона индивидуальной жилой застройки) отведены участки под недропользование;

6) Земельный участок под объекты гаражного назначения заходит на территорию акватории;

7) В градостроительной зоне ТЗ 500 (зона транспортной инфраструктуры) отведены земельные участки под жилую застройку).

Поскольку карта градостроительного зонирования требует актуализации, то необходимо границы территориальных зон размещать с учетом фактической застройки территории [13,14].

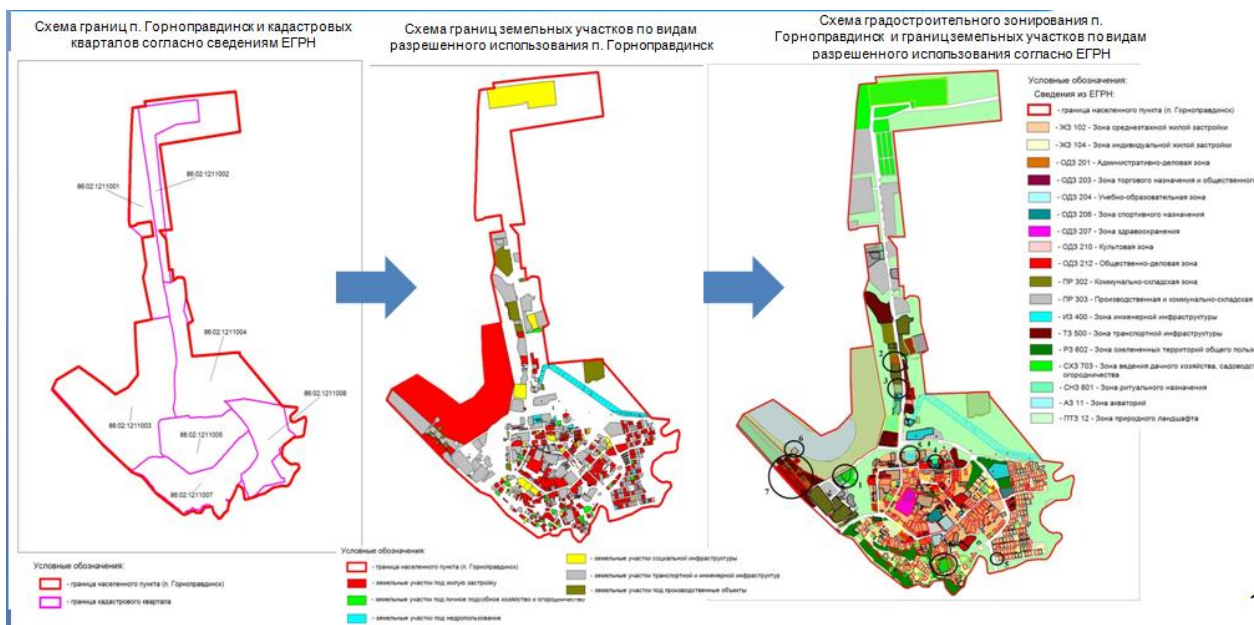


Рисунок 4 - Выявленные противоречия между целевым назначением земельных участков и градостроительными регламентами

Для социально-экономического и пространственного развития п. Горноправдинск предложены следующие решения:

1. Актуализация границы населенного пункта п. Горноправдинск в Едином государственном реестре недвижимости в связи корректировкой границ в Генеральном плане п. Горноправдинск.

2. Для гармоничного развития территорий задача органов местного самоуправления при разработке документов территориального планирования состоит в необходимости обеспечения справедливого баланса между общественными интересами и правами частных лиц путем согласования этих прав и интересов, в том числе в сфере обеспечения благоприятных условий жизни. Пунктом 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ предусмотрено, что при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются в том числе с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения. Таким образом, согласно положениям ч. 3 ст. 9, чч. 9 и 10 ст. 31, п. 2 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ должен быть соблюден принцип соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану. При этом результаты публичных слушаний не исключают

необходимости соблюдения указанного принципа соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения как основополагающему документу территориального планирования, производным от которого является требование о соответствии территориальных зон функциональным зонам, определенным генеральным планом. В связи с этим, предлагается актуализация местными органами самоуправления сельского поселения карты градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки с целью приведения в соответствие с функциональным (целевым) использованием территории п. Горноправдинск.

3. Преодоление противоречий между установленным правовым режимом использования земельного участка в градостроительных регламентах (градостроительное зонирование) и функциональным (целевым) использованием территорий (функциональное зонирование). Градостроительные зоны и регламенты устанавливаются на основании функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований. Одно другому не может противоречить.

4. Создание «регионального хаба» в Горноправдинске для нужд нефтегазового комплекса и других отраслей

Хаб – это некий «узел», «центр» какой-либо сети. Региональный хаб – это своеобразный центр, находящийся, как правило, в самом сердце инфраструктуры каких-либо систем.

Поскольку п. Горноправдинск находится в районе активного освоения новых нефтегазовых месторождений, то строительство данного центра позволит укрепить социально-экономические позиции п. Горноправдинск в регионе, создать информационный обмен для предприятий нефтегазодобывающей сферы, увеличить рост добычи газа и рост эффективности недропользования в регионе, увеличить диверсификацию экспортных рынков сбыта, что будет являться стимулом к развитию промышленного потенциала региона.

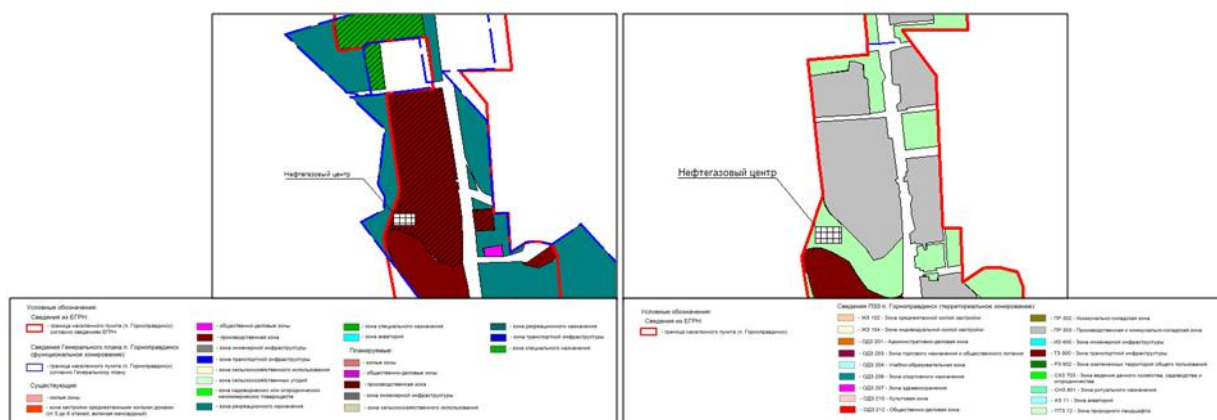


Рисунок 5 - Предложения по корректировке Схемы Градостроительного зонирования п. Горноправдинск

Со стороны пространственного размещения производственного центра и соблюдения правового режима использования территории в границах п. Горноправдинск предлагается:

1. Разместить нефтегазовый центр на севере п. Горноправдинск, не противоречив функциональному назначению производственной зоны в Генеральном плане.

2. При разработке новой Карты градостроительного зонирования в Правилах землепользования и застройки привести в соответствие территорию, в границах которой располагается региональный хаб, а именно изменить зону ПТ312 (зона природного ландшафта) на зону ПР303 (Производственная и коммунально-складская зона). Согласно градостроительным регламентам в территориальной зоне ПР303 допускается строительство объектов коммунально-складского и административно-делового назначения в соответствии с основным и условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Стоит отметить, что при оценке размещения данного центра учитывались градостроительные регламенты территориальной зоны, целевое назначение функциональной зоны, построенные и планируемые к постройке объекты капитального строительства, зоны с особыми условиями использования территории и отведенные земельные участки.

Поскольку строительство нефтегазового хаба предполагает «региональное значение», то необходимо учитывать его в документах стратегического планирования Ханты-Мансийского района, в связи с чем предлагается:

1. Внести корректировку в Стратегию социально-экономического развития Ханты-Мансийского района в части планируемого развития и строительства объектов на территории п. Горноправдинск;

2. Учесть в Плате мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Ханты-Мансийского района до 2030 года строительство данного центра и экономический эффект в виде включения в целевые показатели эффективность хозяйственной деятельности нефтегазового хаба;

3. Заложить финансирование из средств Ханты-Мансийского района в муниципальные программы по развитию нефтегазового сектора.

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

2. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс»: [Электронный ресурс] / Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения : 02.05.2021). – Текст : электронный.

3. Т-355 Территориальное планирование и прогнозирование (для всех форм обучения по направлению подготовки 21.04.02 (120700.68) «Землеустройство и кадастры», по программе «Управление недвижимостью»): учебн. пособие / М.А. Подковырова, А.М. Олейник, А.А. Матвеева, Е.А. Иваненко. – Тюмень: ТюмГНГУ, 2015. – 237 с.

4. СП 42.13330.2016 «ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

5. Горанова О. А., Иванов И. О., Титов Е. В. Управление городским хозяйством: учебное пособие для направления подготовки 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», профиль «Управление городским хозяйством». — М.: МГУУ Правительства Москвы, 2017. — 260 с.
6. Малые города в социальном пространстве России: [монография] / [А. Ю. Ардальянова, П. В. Бизюков, Р. Г. Браславский и др.]; отв. ред. В. В. Маркин, М. Ф. Черныш; предисл. ак. М. К. Горшков. – М.: ФНИСЦ РАН, 2019. – 545 с.
7. Сушенцева Н.В., Псарёв В.И., Гончаров И.А. Вопросы территориального планирования. Учебно-методическое пособие. – Новосибирск: Сибирское книжное издательство, 2011. – 244 с.
8. Федеральный закон № 172-ФЗ от 28.06.2014 г. «О стратегическом планировании в Российской Федерации.
9. Основы градостроительства и планировка населённых мест: организация и планирование аудиторной и самостоятельной работы студентов (для всех форм обучения по направлению подготовки 120700.62 (21.03.02) - «Землеустройство и кадастры»): учебн. пособие / М.А. Подковырова, А.М. Олейник, А.А. Матвеева, Е.А. Иваненко. – Тюмень: ТюмГНГУ, 2016. – 282 с.
10. Бударова В. А., Воронина Е. А., Дубровский А. В., Кустышева И. Н., Малыгина О. И., Мартынова Н. Г., Торсунова О. Ф. Нормативно-правовые особенности установления водоохранных зон и прибрежных защитных полос (на примере территории Новосибирской области)//Вестник СГУГиТ. Том 25. № 1. 2020. С. 228.
11. Геоинформационное обеспечение на объектах нефтегазового комплекса ХМАО - ЮГРА / В. А. Бударова, Н. Г. Мартынова, Ю. Д. Медведева, В. П. Бударов. - Текст: непосредственный // Нефть и газ Западной Сибири: материалы Международной научно-технической конференции. -Тюмень: ТИУ. - 2017. - С. 200-202.
12. Chernykh, E. Federal and regional budget expenditures on environmental adaptation (using the example of Tyumen region, Russia) / E. Chernykh, A. Sizov // E3S Web of Conferences : 2018 International Science Conference on Business

Technologies for Sustainable Urban Development, SPbWOSCE 2018, St. Petersburg, 10–12 декабря 2018 года. – St. Petersburg: EDP Sciences, 2019. – P. 02109. – DOI 10.1051/e3sconf/201911002109.

13. Авилова, Т. В. К вопросу об актуальности учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10365.

14. Авилова, Т. В. Необходимость учета экологических факторов при оценке объектов недвижимости на примере города Тобольск / Т. В. Авилова // International Agricultural Journal. – 2021. – Т. 64. – № 1. – С. 18. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287.

15. Ермакова, А. М. Прогноз и сценарии развития рынка жилья в городе Тюмени / А. М. Ермакова // Московский экономический журнал. – 2019. – № 10. – С. 41. – DOI 10.24411/2413-046X-2019-10041

16. Ermakova, A.M. Forecast and scenarios of housing market development in the city of Tyumen / A.M. Ermakova // Moscow Economic Journal. - 2019. - No. 10. - p. 41. - DOI 10.24411/2413-046X-2019-10041

Literatura

1. Gradostroitel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii : Federal'nyi zakon ot 29.12.2004 № 190-FZ // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

2. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii : Federal'nyi zakon ot 25.10.2001 № 136-FZ // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant PlyuS»: [Ehlektronnyi resurs] / Rezhim dostupa: www.consultant.ru (data obrashcheniya : 02.05.2021). – Tekst : ehlektronnyi.

3. Т-355 Territorial'noe planirovanie i prognozirovanie (dlya vsekh form obucheniya po napravleniyu podgotovki 21.04.02 (120700.68) «Zemleustroistvo i kadastrY», po programme «Upravlenie nedvizhimost'YU»): uchebn. posobie / M.A.

Podkovyrova, A.M. Oleinik, A.A. Matveeva, E.A. Ivanenko. – Tyumen': TyuMGNGU, 2015. – 237 s.

4. SP 42.13330.2016 «GRADOSTROITEL'STVO. Planirovka i zastroika gorodskikh i sel'skikh poseleniI».

5. Goranova O. A., Ivanov I. O., Titov E. V. Upravlenie gorodskim khozyaistvom: uchebnoe posobie dlya napravleniya podgotovki 38.03.04 «Gosudarstvennoe i munitsipal'noe upravleniE», profil' «Upravlenie gorodskim khozyaistvoM». — M.: MGUU Pravitel'stva Moskvy, 2017. — 260 s.

6. Malye goroda v sotsial'nom prostranstve Rossii: [monografiya] / [A. YU. Ardal'yanova, P. V. Bizyukov, R. G. Braslavskii i dr.]; otv. red. V. V. Markin, M. F. Chernysh; predisl. ak. M. K. Gorshkov. – M.: FNISTS RAN, 2019. – 545 s.

7. Sushentseva N.V., Psarev V.I., Goncharov I.A. Voprosy territorial'nogo planirovaniya. Uchebno-metodicheskoe posobie. – Novosibirsk: Sibirskoe knizhnoe izdatel'stvo, 2011. – 244 s.

8. Federal'nyi zakon № 172-FZ ot 28.06.2014 g. «O strategicheskom planirovanii v Rossiiskoi Federatsii.

9. Osnovy gradostroitel'stva i planirovka naseleennykh mest: organizatsiya i planirovanie auditornoi i samostoyatel'noi raboty stu-dentov (dlya vsekh form obucheniya po napravleniyu podgotovki 120700.62 (21.03.02) - «Zemleustroistvo i kadastrY»): uchebn. posobie / M.A. Podko-vyrova, A.M. Oleinik, A.A. Matveeva, E.A. Ivanenko. – Tyumen': TyuMGN-GU, 2016. – 282 s.

10. Budarova V. A., Voronina E. A., Dubrovskii A. V., Kustysheva I. N., Malygina O. I., Martynova N. G., Torsunova O. F. Normativno-pravovye osobennosti ustanovleniya vodookhrannykh zon i pribrezhnykh zashchitnykh polos (na primere territorii Novosibirskoi oblasti)//Vestnik SGUGIT. Tom 25. № 1. 2020. S. 228.

11. Geoinformatsionnoe obespechenie na ob"ektakh neftegazovogo kompleksa KHMAO - YUGRA / V. A. Budarova, N. G. Martynova, YU. D. Medvedeva, V. P. Budarov. - Tekst: neposredstvennyi // Neft' i gaz Zapadnoi Sibiri: materialy Mezhdunarodnoi nauchno-tekhnicheskoi konferentsii. -Tyumen': TIU. - 2017. - S. 200-202.

12. Chernykh, E. Federal and regional budget expenditures on environmental adaptation (using the example of Tyumen region, Russia) / E. Chernykh, A. Sizov // E3S Web of Conferences : 2018 International Science Conference on Business Technologies for Sustainable Urban Development, SPbWOSCE 2018, St. Petersburg, 10–12 dekabrya 2018 goda. – St. Petersburg: EDP Sciences, 2019. – P. 02109. – DOI 10.1051/e3sconf/201911002109.

13. Avilova, T. V. K voprosu ob aktual'nosti ucheta ehkologicheskikh faktorov pri otsenke ob'ektov nedvizhimosti na primere goroda Tobol'sk / T. V. Avilova // International Agricultural Journal. – 2021. – T. 64. – № 5. – DOI 10.24412/2588-0209-2021-10365.

14. Avilova, T. V. Neobkhodimost' ucheta ehkologicheskikh faktorov pri otsenke ob'ektov nedvizhimosti na primere goroda Tobol'sk / T. V. Avilova // International Agricultural Journal. – 2021. – T. 64. – № 1. – S. 18. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10287.

15. Ermakova, A. M. Prognoz i stsenarii razvitiya rynka zhil'ya v gorode Tyumeni / A. M. Ermakova // Moskovskii ehkonomicheskii zhurnal. – 2019. – № 10. – S. 41. – DOI 10.24411/2413-046X-2019-10041

16. Ermakova, A.M. Forecast and scenarios of housing market development in the city of Tyumen / A.M. Ermakova // Moscow Economic Journal. - 2019. - No. 10. - p. 41. - DOI 10.24411/2413-046X-2019-10041

© Черных Е.Г., 2021. *International agricultural journal*, 2022, №2, 670-684.

Для цитирования: Черных Е.Г. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ П. ГОРНОПРАВДИНСК С УЧЕТОМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ХМАО-ЮГРА)//*International agricultural journal*. 2022. №2, 670-684.