

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»
Факультет «Управление территориями»

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»

«Утверждаю»

Зав. кафедрой

подпись, инициалы, фамилия

О.В. Тараканов

«10» мая 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:
КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА Г. ПЕНЗЫ

**Автор выпускной
квалификационной работы**

подпись

М.О. Самсонова
инициалы, фамилия

Обозначение ВКР - 2069059 – 21.03.02 – 121330 – 2017

Группа ЗиК – 51/з

Направление 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

номер, наименование

**Руководитель выпускной
квалификационной работы**

подпись, дата

М.С.Акимова
инициалы, фамилия

Консультанты по разделам

Экономика

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Право

наименование раздела

подпись, дата

М.С. Акимова
инициалы, фамилия

Нормоконтроль

наименование раздела

подпись, дата

Е.А. Белякова
инициалы, фамилия

Пенза 2017

Кафедра «Кадастр недвижимости и право»
«Утверждаю»
заведующий кафедрой

_____ О.В. Тараканов
«01» декабря 2016 г.

ЗАДАНИЕ
на выпускную квалификационную работу
студенту(ке) группы ЗиК-51/з

Самсоновой Марине Олеговне

(фамилия, имя, отчество)

Тема выпускной квалификационной работы
**Комплексная оценка развития территории Первомайского района г.
Пензы**

*утверждена приказом по Пензенскому государственному университету
архитектуры и строительства № 06-09-330
от «28» ноября 2016 г.*

*Срок представления выпускной квалификационной работы к защите
«10» мая 2017 г.*

1. Исходные данные к выпускной квалификационной работе:

Генеральный план г.Пенза; ПЗЗ г. Пенза; данные Управления Росреестра по Пензенской области; данные Министерства экономики Пензенской области; данные администрации Первомайского района г.Пензы.

2. Содержание пояснительной записки

1. Теоретические и правовые основы управления земельными ресурсами города
2. Исследование методов комплексного развития и оценки территории города
3. Комплексная оценка земельных ресурсов Первомайского района города Пензы

3. Перечень графического (иллюстрационного) материала

Наименование	Количество листов
1. Схема управления – земельно – имущественными ресурсами	1
2.Схема территории Первомайского района г. Пензы	1
3. Схема планируемой застройки территории Первомайского района	1
4.Схема рекомендуемого изменения функциональных зон территории Первомайского района	1

Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы

Экономика

наименование раздела

Право

наименование раздела

подпись, дата

подпись, дата

М.С.Акимова

инициалы, фамилия

М.С.Акимова

инициалы, фамилия

Дата выдачи задания «01» декабря 2016 г.

Руководитель _____ М.С.Акимова

подпись

Задание принял к исполнению «01» декабря 2016 г.

_____ М.О.Самсонова

подпись студента

АННОТАЦИЯ

выпускной квалификационной работы

Самсоновой Марины Олеговны

на тему: **«Комплексная оценка развития территории Первомайского района г.Пензы»**

Научный руководитель: к.э.н., доцент Акимова М.С.

Выпускная квалификационная работа посвящена комплексной оценке развития территории Первомайского района города Пензы.

Первая глава рассказывает о теоретических и правовых основах управления земельными ресурсами города.

Вторая глава рассказывает о функциональном зонировании города, о направлениях и задачах по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры города, а так же рассматривает назначение и документацию территориального планирования развития территорий.

В третьей главе выполнен комплексный анализ развития Первомайского района города Пензы, приводится перечень мероприятий территориального развития, рекомендации по дальнейшему развитию территории района, выводы.

Final qualification work is devoted to the comprehensive evaluation of the development of the Pervomaiskiy district of the city of Penza.

The first Chapter discusses theoretical and legal foundations of land administration of the city.

The second Chapter talks about the functional zoning of the city, on directions and tasks for the development and transformation of functional - planning structure of the city, and also considers the appointment and the documentation of territorial planning of development of territories.

In the third Chapter carried out a comprehensive analysis of the development of the Pervomaiskiy district of the city of Penza, provides a list of activities, territorial development, recommendations for the further development of the district's conclusions.

Автор работы

Самсонова М.О

Руководитель работы

Акимова М. С.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА	11
1.1 Управление земельными ресурсами в рамках концепции устойчивого развития города	11
1.2 Правовая основа землепользования. Полномочия органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления	14
1.3 Требования градостроительных документов по планировке территории города	19
2 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ И ОЦЕНКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА	27
2.1 Функциональное зонирование городской территории	27
2.2 Стратегические направления градостроительной деятельности	31
2.3 Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры города	34
3 КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ПЕНЗЫ	40
3.1 Анализ земельных ресурсов района	40
3.2 Комплексная оценка и анализ развития территории Первомайского района	54
3.3 Инвестиционное развитие территории в Первомайском районе	61
3.4 Рекомендации направленные на улучшение развития территории Первомайского района города	69
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	83
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	87

ВВЕДЕНИЕ

Управление территорией одно из древнейших направлений человеческой деятельности. Контроль над территорией, земельными ресурсами является фундаментальным свойством человеческого сообщества.

Территория остается главным ресурсом, в борьбе за который возникли и сформировались международные отношения. Уже на рубеже XIX-XX вв. этот ресурс в сухопутной его части был поделен. Две попытки его глобального передела привели к двум мировым войнам. Но губительные итоги последней не привели к формированию полных гарантий недопустимости новых силовых территориальных переделов.

Дефицит территории становится весьма серьезной проблемой. Заполнение пространства идет чрезвычайно быстро. Есть даже подсчеты, которые показывают: если темпы демографического роста сохранятся, то через 600 лет на каждого жителя планеты останется лишь по одному квадратному метру земной поверхности. Умножаются и отходы. Экологически благоприятные среды становятся важнейшим ресурсом тех стран, которые ими обладают, а их поиски - основным занятием бизнесменов, ученых и политиков. Территория - одна из частей национального богатства - уже сама по себе природный ресурс величайшей ценности,местилище всех других ресурсов.

Развитие территорий – это постоянный процесс освоения новых земель и их объединения с уже существующими развитыми зонами поселений. Развитие территорий более широкое понятие, чем понятие урбанизации, так как многие освоенные территории не относятся к городским, но при этом они развиваются, приносят доход и вносят вклад в общее развитие страны.

Развитие территорий понятие для России не ново. В советское время часто применялась практика застройки жилых комплексов вокруг крупных промышленных объектов, таким образом, появлялись новые города, которые стремительно разрастались. При возведении таких городков одновременно

застраивались объекты социальной и бытовой инфраструктуры для обеспечения достойного уровня жизни.

Городская территория обладает рядом особых характеристик, таких как сложная многофункциональная структура городского землепользования, особый режим использования отдельных видов городских земель, концентрация на небольших территориях большого числа производственных, общественно-деловых, социальных, культурно-бытовых объектов, а также инженерно-технической инфраструктуры. Возрастающая техногенная нагрузка оказывает негативное влияние на качество городских земель, условий проживания населения и совокупную ценность городских территорий.

Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию (местоположение в системе расселения, городе, ином поселении, наличие социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, техническое состояние и историко-культурная ценность застройки, экологическое и санитарное состояние среды, безопасность от неблагоприятных техногенных и природных воздействий и явлений, эстетические качества ландшафта и др.). Поэтому возникает необходимость в совершенствовании механизмов рационального использования городских территорий на основе системного подхода по использованию компонентов производственной сферы и природных характеристик. Наилучшим образом этого можно достичь при определении комплексной оценки развития территории города на здоровье людей, состояние экономики города и эффективное решение рационального использования городской территории.

Отдельные вопросы исследования оценки рационального использования городских территорий освещены в научных трудах: И.Я. Конторович, А.Б. Ривкина, С.Н. Булгакова, Т.Н. Чистякова, Б.В. Дмитриева, Г.Н. Якубовича, Ю.И. Кармазина, Ю.П. Буга, А.К. Ивановой, О.Р. Дрогицкой, А.С. Чешева, А.В. Ершова, М.И. Тосуновой, А.О. Кудрявцева, К.Г. Берюшова, В.И. Федынского, Б.М. Мержанова, П.Н. Грачева, С.Д. Казнова, А.А. Цветкова, А.А. Гамалея и др.

Проблемы организации рационального природопользования, охраны земельных ресурсов с учетом различных факторов и требований устойчивого развития городских территорий были затронуты в работах таких авторов, как С.И. Кабакова, С.Н. Волков, В.А. Прорвич, Ю.А. Цыпкин, В.Ф. Спиридонов, П.В. Кухтин, И.Т. Трунов и др.

Теоретические и практические разработки в области эколого-экономических моделей рационального использования городских территорий и влияющие на нее факторы широко обсуждаются в отечественной литературе в работах: П.К. Соболевского, И.Т. Трунова, Ю.А. Кравченко, Н.А. Страховой, В.И. Беспалова, А.М. Иванова, А.А. Трофимова, И.П. Фесенко, В.Н. Рагрина, Ж. Матерона, В.В. Космина, А.В. Хромченко, В.З. Пащенко, С.И. Кабакова, В.М. Гудкова и др.

Вместе с тем подавляющее большинство публикаций названных авторов посвящено отдельным аспектам исследования городских территорий: градостроительной ценности, эколого-экономическим моделям их использования, методическому обеспечению организации и использования, эколого-экономическим критериям их рационального использования и т.п.

Все названные направления весьма обстоятельно характеризуют различные аспекты взаимосвязи эколого-экономических и градостроительных показателей, но не дают полной, комплексной картины их взаимодействия. Исследование количественных и качественных характеристик использования городских территорий с точки зрения влияния требований времени, воздействия российской экономики на динамику и перспективы развития, определения основных направлений такого воздействия представляется актуальным как в теоретическом, так и в практическом аспектах.

На сегодняшний день в практике многих правительств в сфере освоения новых земель принята политика управления развитием территорий – планирование развития территорий. Она подразумевает координацию действий всех государственных и частных компаний, связанных с освоением и развитием

территорий посредством законодательного, фискального и иного регулирования операций с землей и другими объектами недвижимости.

В Российской Федерации основными законодательными документами, регулирующими отношения по вопросам освоения новых территорий, являются Земельный и Градостроительный кодексы, а также другие федеральные законы и подзаконные акты.

Таким образом, управление развитием территорий дает возможность эффективно использовать ограниченные земельные ресурсы, добиваясь получения максимальной добавочной стоимости освоенных земель.

Цель исследования – осуществление комплексной оценки развития территории Первомайского района г. Пензы.

В соответствии с выдвинутой целью в работе были поставлены следующие задачи:

1. Изучение теоретических и правовых основ управления земельными ресурсами города.
2. Исследование методов комплексного развития и оценки территорий.
3. Анализ земельных ресурсов Первомайского района г. Пензы.
4. Осуществление комплексной оценки развития земельных ресурсов Первомайского района г. Пензы.

Объектом исследования являются земельные ресурсы Первомайского района г. Пензы.

Предметом исследования является механизм комплексной оценки развития земельных ресурсов района.

Теоретическая и методическая основа: фундаментальные исследования в области экономики природопользования, оценки городских территорий, а также научные работы социологов и экологов; задействованы общенаучные методы познания, анализ, графическая интерпретация аналитического материала, графоаналитический метод, использованы статистические данные, натурные обследования, анализ соответствия математических прогнозов с реальными

показателями, определенных рамках структурно-функционального, системного, логического, теоретического моделирования.

Информационно-эмпирическая база: официальные нормативно-правовые документы и подзаконные акты Российской Федерации, нормативно-справочные материалы по Пензенской области, статистические и аналитические материалы Росстата и Росреестра, данные государственных органов по природным ресурсам и охране окружающей среды Пензенской области, аналитические материалы, опубликованные в научных трудах и периодической печати по проблемам экономики природопользования и эффективного использования городских территорий; теоретические и практические исследования российских и зарубежных ученых по проблемам экономики природопользования, использования охраны и управления городскими территориями в современных условиях, а также результаты фундаментальных и прикладных исследований, выполненных в ведущих научных школах России.

Структура и объем работы. Логика и цель исследования определили структуру дипломной работы, которая состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы, состоящего из ___ наименований. Работа изложена на ___ страницах машинописного текста, содержит ___ таблиц, _____ рисунков и ___ формул.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ ГОРОДА

1.1 Управление земельными ресурсами в рамках концепции устойчивого развития города

Земля в зависимости от ее природных свойств, географического положения, исторически сложившейся и развивающейся системы размещения производительных сил общества может выполнять в системе общественного производства разные общественно-производственные функции. Это дает основание для деления ее на категории.

Особую категорию образуют земли городов и других поселений. Земли городов - это, по сути, конгломерат земель - представителей практически всех категорий. Здесь мы найдем участки, занятые промышленными объектами, объектами связи и транспорта; природоохранные зоны; земли, занятые водой и лесом. Имеются резервные участки, и даже участки, используемые для производства растениеводческой продукции, например, цветоводства, парниково-тепличного хозяйства.

Выделить фиксированные участки территории для выполнения только одной функции невозможно, так как на территории города существует переплетение различной функциональной деятельности, приводящей к разнообразию величины стоимости земельных участков, аренды земли и строительства, что побуждает собственников и пользователей к более эффективному использованию городских земель.

В этой связи большое значение приобретает деление городских земель по их функциональному использованию, градостроительной, экономической и экологической ценности.

Обеспечение необходимого уровня условий проживания является одной из первоочередных задач руководства города. Из имеющихся в его распоряжении экономических инструментов одним из наиболее эффективных является регулирование перераспределения городского пространства между

землепользователями как средство оздоровления городской инфраструктуры. Оно может быть эффективным лишь в случае органичной работы механизмов функционального использования территории.

Следует отметить, что впервые понятие “устойчивое развитие” появилось в докладе Международного союза охраны природы и природных ресурсов “Всемирная стратегия охраны окружающей среды”, опубликованном в 1980 году.

В 1987 г. Комиссия Брундтланд дала следующее определение термину «устойчивое развитие» (sustainable development): «развитие, которое удовлетворяет нужды нынешнего поколения, не угрожая возможности будущих поколений удовлетворять свои нужды».

Заслуживает внимания мнение Е.В. Рюминой, которая говорит, что слово «устойчивый» несет на себе двойную нагрузку. С одной стороны - экономическое развитие, обеспечивающее устойчивое состояние окружающей среды, с другой - устойчивый, постоянный экономический рост.

Как утверждает Н.В. Чепурных, словосочетание «sustainable development» следует переводить как «приемлемое» или «допустимое» развитие. Также, считает автор, термин «устойчивое развитие» неудачен еще и потому, что он больше относится к техническим наукам и порождает иллюзии, что возможно бескризисное поступательное социо-эколого-экономическое развитие. В действительности же речь идет о выработке стратегии, которая сделала бы неизбежные кризисы наименее болезненными.

Анализ литературы по проблематике устойчивого развития показывает, что хотя многие ученые и общественные деятели доказывают неадекватность и неполноту перевода английского понятия «sustainable development», большинство толкований термина «устойчивое развитие» так или иначе основываются на определении, данном Комиссией Брундтланд, которое можно считать классическим.

Исходные положения концепции устойчивого развития состоят в следующем:

1. Обеспечение природно-экологической устойчивости на основе регуляции природной среды.
2. Обеспечение поддерживаемого экономического развития на основе радикально модифицированной рыночной системы.
3. Обеспечение устойчивого социального развития на основе принципа справедливости.

Устойчивое развитие территории – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущих поколений.

Разработка программы устойчивого развития города начинается с анализа современного состояния его жизнедеятельности и существующих проблем – социальных, экономических, экологических. Принципиальная сложность этой задачи заключается в существующей ведомственной разобщенности информации и управленческих решений и задач, в необходимости взаимосвязанного и комплексного изучения хозяйственного и социального комплексов города, а также городской среды в целом.

Общие цели городского развития включают три основных направления:

- Повышение качества жизни в городе;
- Повышение конкурентоспособности городской экономики;
- Улучшение экологической обстановки, повышение энергоэффективности и правильное пространственное развитие города;

Основой принципов развития территории является цель по оптимизации экологической ситуации в результате осуществления градостроительной деятельности:

- 1) Функциональное зонирование определяет, где разместить жилые, природные, производственные, общественные территории.

2) Ландшафтное зонирование показывает соотношение застроенных, озелененных и замощенных территорий внутри каждого расчетного квартала.

3) Строительное зонирование регулирует допустимую высотность и плотность застройки.

Устойчивое развитие города – это такой подход к решению городских проблем, к улучшению условий жизни горожан, который ведет к сбалансированному социально-экономическому и экологическому развитию, осуществляемому на основе рационального использования всего городского ресурсного потенциала, включая геолого-географические особенности городской территории, потенциальные возможности населения, экономики, промышленности, инфраструктуры, не превышающее предельно допустимых нагрузок на окружающую среду.

Основная цель механизма городского землепользования состоит в согласовании интересов различных групп землепользователей в области сохранения и улучшения окружающей среды, рационального использования ее ресурсов.

В соответствии с данной целью можно определить структуру механизма землепользования как совокупность функциональных подсистем, способствующих достижению согласования экономических, экологических и социальных интересов различных субъектов хозяйствования.

1.2 Правовая основа землепользования. Полномочия органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления.

Правовую основу землепользования составляют:

- Конституция Российской Федерации,
- Земельный кодекс Российской Федерации,
- Градостроительный кодекс Российской Федерации,
- указы Президента Российской Федерации,
- постановления Правительства Российской Федерации,

- нормативные правовые акты Российской Федерации,
- нормативные правовые акты органов местного самоуправления.

Согласно положениям Земельного Кодекса РФ земли населенных пунктов – это земли, используемые и предназначенные для застройки и отделенные соответствующей чертой от земель других категорий. Исходя из этого положения, в Градостроительном кодексе уделяется существенное внимание землеустроительным мероприятиям, связанным с разработкой проекта черты городских поселений и установлению ее на местности.

В основу регулирования земельных отношений положены следующие принципы:

- учёт значения земли, как основы жизни и деятельности человека;
- приоритет охраны земли, как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства;
- приоритет охраны жизни и здоровья человека;
- участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю;
- единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов;
- приоритет сохранения особо ценных земель и особо охраняемых территорий;
- платность использования земли;
- деление земель по целевому назначению на категории;
- разграничение государственной собственности на землю;
- дифференцированный подход к установлению правового режима земель.

Под *градостроительной деятельностью*, согласно действующему Градостроительному кодексу РФ, понимается деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки

территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии со ст. 6 Градостроительного кодекса к *полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации* в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования субъектов Российской Федерации;

2) утверждение документации по планировке территории;

3) утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования;

4) осуществление регионального государственного строительного надзора;

5) согласование проектов схем территориального планирования муниципальных районов, проектов генеральных планов поселений, городских округов, проектов правил землепользования и застройки;

6) осуществление мониторинга разработки и утверждения программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, городских округов, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов.

К *полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов* в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных районов;

3) утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

6) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.

Результаты анализа и обобщения действующих федеральных и региональных правовых актов в этой сфере позволяют установить "типовой" *перечень основных полномочий муниципальных органов*, а именно:

1) планирование использования земель, включая разработку и осуществление генеральных планов застройки населенных пунктов, земельно-хозяйственного устройства городов, проектов организации и застройки садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан и т. п.;

2) определение правил пользования природными (в том числе земельными) ресурсами в соответствии с законодательством;

3) установление предельных норм предоставления земельных участков;

4) определение процессуального порядка предоставления земельных участков в пределах общих требований федерального и регионального законодательства;

5) предоставление и изъятие земельных участков;

6) осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель;

7) взимание земельного налога и установление льгот по платежам за землю в рамках полномочий, делегированных органами государственной власти.

Так, например, в г. Пензе расчетную плотность населения территории квартала (микрорайона) по расчетным периодам развития территории рекомендуется принимать не менее приведенной в табл. 1. При этом расчетная плотность населения территории квартала (микрорайона) не должна превышать 420 чел/га.

Рекомендуемая плотность населения территории: микрорайон, квартал

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, чел/га, при показателях жилищной обеспеченности, м ² /чел.			
	отчет 2012 год		2016 год	2026 год
	всего	в т. ч. государственное и муниципальное жилье		
			24,2	18,0
Высокая	295	400	265	210
Средняя	245	330	220	175
Низкая	130	180	120	95

*Примечания: 1. Зоны различной степени градостроительной ценности территории и их границы определяются с учетом кадастровой стоимости земельного участка, уровня обеспеченности инженерной и транспортной инфраструктурами, объектами обслуживания, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей. 2. Границы расчетной территории квартала (микрорайона) следует устанавливать по красным линиям магистральных улиц и улиц местного значения, по осям проездов или пешеходных путей, по естественным рубежам, а при их отсутствии – на расстоянии 3 м от линии застройки. Из расчетной территории квартала (микрорайона) должны быть исключены площади участков объектов районного и общегородского значений, объектов, имеющих историко-культурную и архитектурно-ландшафтную ценность, а также объектов повседневного пользования, рассчитанных на обслуживание населения смежных кварталов (микрорайонов) в нормируемых радиусах доступности (пропорционально численности обслуживаемого населения). В расчетную территорию следует включать все площади участков объектов повседневного пользования, обслуживающих расчетное население, в том числе расположенных на смежных территориях, а также в подземном и надземном пространствах. В условиях реконструкции сложившейся застройки в расчетную территорию квартала (микрорайона) следует включать территорию улиц, разделяющих кварталы и сохраняемых для пешеходных передвижений внутри микрорайона или для подъезда к зданиям. 3. В условиях реконструкции сложившейся застройки расчетную плотность населения допускается увеличивать или уменьшать, но не более чем на 10 %. 4. При застройке территорий, примыкающих к лесам и лесопаркам или расположенных в их окружении, суммарную площадь озелененных территорий допускается уменьшать, но не более чем на 30 %, соответственно увеличивая плотность населения.

При подготовке проектов планировки территорий, а также при достижении показателей жилищной обеспеченности в 2016 и 2026 годах, отличных от приведенных в табл. 2, расчетную плотность населения Пензы следует определять по формуле:

$$P = \frac{P_{24,9} \cdot \bar{\sigma}_{24,9}}{H} \quad (1),$$

где P – расчетная плотность населения квартала (микрорайона), чел./га;

$P_{24,9}$ – показатель плотности населения, чел./га, при фактической обеспеченности общей площадью жилых помещений 24,9 м²/чел., достигнутой на 01.01.2002 года;

24,9– фактическая обеспеченность общей площадью жилых помещений в 2012 году, м²/чел.;

H – расчетная жилищная обеспеченность, м²/чел.

Расчетную плотность населения территории микрорайона рекомендуется принимать по приведенной в таблице 2.

Таблица 2

Расчет плотности населения в зависимости
от градостроительной ценности территории

Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения территории жилого района, чел./га, для городских округов и городских поселений (городов) с числом жителей, тыс. чел.				
	до 20	20 - 50	50 - 100	100 - 250	250 - 500
Высокая	130	165	185	200	210
Средняя	-	-	-	180	185
Низкая	70	115	160	165	170
Зона различной степени градостроительной ценности территории	Плотность населения на территории микрорайона, чел./га				
Высокая	420				
Средняя	350				
Низкая	200				

Таким образом, в настоящее время существует три основных типа нормативного управления земельными ресурсами территории:

- 1) регулирование нормами земельного права;
- 2) регулирование нормами градостроительного права;
- 3) регулирование нормами природоохранного права, включающее как нормы природоохранного, так и нормы санитарно-эпидемиологического и природно-ресурсного (лесного, водного) законодательства.

1.3 Требования градостроительных документов по планировке территории города

Общей целью градостроительного планирования является обеспечение социальным, экономическим, экологическим и пространственным развитием территорий поселений в интересах проживающих в них людей.

Градостроительная документация представляет собой правовые формы документов, имеющих юридическую силу, на основе которых развиваются территории и поселения. В зависимости от целей и задач, которые преследует

реализация содержания таких документов, градостроительная документация касается двух основных сфер деятельности: *планирования развития* территорий и поселений и определения *порядка застройки* территории.

Выделяют градостроительную документацию следующих уровней: федерального, субъектов Российской Федерации и муниципального.

Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории *федерального уровня* включает в себя: Генеральную схему расселения на территории РФ и схемы градостроительного планирования развития частей территории РФ, которые называются консолидированными схемами градостроительного планирования.

В консолидированных схемах градостроительного планирования, которые разрабатываются в соответствии с Генеральной схемой расселения на территории Российской Федерации, определяются:

- зонирование территорий;
- меры по развитию региональных систем расселения;
- меры по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального и регионального значения;
- меры по рациональному природопользованию с учетом интересов субъектов Российской Федерации в целях обеспечения условий устойчивого развития их территорий;
- обеспечение ресурсами в целях комплексного развития частей территории Российской Федерации.

В градостроительной документации федерального уровня определяется сфера взаимных интересов РФ и субъектов РФ в области градостроительства и устанавливаются нормы, которые должны учитываться субъектами РФ при осуществлении градостроительной деятельности.

К градостроительной документации *уровня субъекта РФ* относятся территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий субъектов РФ и частей территорий субъектов РФ.

На данной стадии определяется сфера взаимных интересов субъектов РФ и муниципальных образований в области градостроительства. К этому уровню можно отнести генеральные планы городов с их пригородной территорией.

Градостроительная документация *муниципального уровня* включает в себя:

- документацию о градостроительном планировании развитии территорий поселений и других муниципальных образований;
- документацию о застройке территорий городских и сельских поселений.

Градостроительная документация *о градостроительном планировании развития территорий* городских и сельских поселений, других муниципальных образований, включает в себя:

- территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов;
- генеральные планы городских и сельских поселений;
- проекты черты городских и сельских поселений.

градостроительная *документация о застройке территорий* поселений разрабатывается в следующих формах:

- проекты планировки частей территорий городских и сельских поселений (проекты планировки);
- проекты межевания территорий;
- проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселений (проекты застройки).

Генеральный план города Пензы является основным юридическим градостроительным документом, определяющим, в интересах населения и с учетом государственных задач, направления и границы территориального развития города, функциональное назначение и строительное зонирование территории, распределение земель по видам собственности, принципиальные решения по размещению объектов общегородского, общепоселкового назначения, транспортному обслуживанию, инженерному оборудованию и благоустройству, защите территории от опасных природных и техногенных процессов, охране

природного и историко-культурного наследия, очередности освоения территории.

В соответствии с Генпланом, а также исторически-сложившимся географическим положением г. Пенза имеет компактный тип планировочной структуры, т.е. все функциональные зоны находятся в едином периметре.

Правила землепользования и застройки города Пензы являются нормативно-правовым актом города Пензы, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пензенской области и города Пензы.

Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Пензы, утвержденного решением Пензенской городской Думы от 28.03.2008 N 916-44/4.

В отличие от Генерального плана территории, правила более точно детализируют, какие участки можно застраивать, а какие - нет, и что конкретно можно строить на территории.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города Пензы – т.е. разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития,

определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов;

Основная цель введения Правил землепользования и застройки территорий городских сельских поселений - упростить и ускорить решение вопросов разрешённого использования земельных участков.

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города Пензы, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города Пензы;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

Правила застройки города регламентируют следующую *деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц* в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в

эксплуатацию;

- подготовка документации по планировке территории;
- Внесение изменений в настоящие Правила землепользования и

застройки.

В области землепользования и застройки к *полномочиям Пензенской городской Думы относятся:*

утверждение правил землепользования и застройки города Пензы.

К полномочиям главы администрации города Пензы относятся:

- принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки, направлении проекта правил землепользования и застройки в Пензенскую городскую Думу или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

К полномочиям администрации города Пензы относятся:

- принятие решений о подготовке документации по планировке территории; обеспечение подготовки документации по планировке территории;

- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;

- выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Решения по развитию территории в составе проектов планировки и проектов межевания должны предлагаться с учетом возможностей инженерного обеспечения территории в соответствии со схемами водо-, газо-, тепло- и электроснабжения города Пензы.

Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- 1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;
- 2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о

развитии, могут быть расположены так же объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственной собственности на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицом, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов.

2 ИССЛЕДОВАНИЕ МЕТОДОВ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ И ОЦЕНКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

2.1 Функциональное зонирование городской территории

Одним из основных принципов рациональной территориальной организации города является его функциональное зонирование. Это означает дифференциацию территории города по характеру и типу ее использования. Дифференциация территории города на структурные зоны, обладающие разной ценностью и характеризующиеся разными типологическими особенностями - свойство всех городов мира.

В основе функциональной организации территории города лежит принцип выделения территорий города, выполняющих однотипные функции. На протяжении многих десятилетий практика планировочной организации города исходила из представления о четкой дифференциации во времени и пространстве основных функций жизнедеятельности человека: работы, жилища и отдыха. Это нашло свое отражение в методике функционального зонирования территорий, которая в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», предполагает деление города на три основные зоны: селитебную, производственную, ландшафтно-рекреационную (рис. 1). в единое целое и эти зоны связывает система транспорта.

Селитебная зона (жилая зона) - территориальное пространство, предназначенное для реализации бытовых функций населения. В ней размещаются жилищный фонд, общественные здания и сооружения, а также отдельные коммунальные и промышленные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон.

Основными элементами селитебной территории являются:

- жилые микрорайоны и кварталы;
- участки учреждений и предприятий обслуживания внемикрорайонного значения;
- зеленые насаждения общего пользования внемикрорайонного

значения;

- улицы, дороги, проезды, площади внемикрорайонного значения.

Производственная зона предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, объектов инженерной инфраструктуры сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений.



Рисунок 1. – Функциональные зоны города

В составе производственной зоны обычно выделяют подзоны (районы):

- промышленные;
- научные и научно-производственные;
- санитарно-защитные;
- коммунально-складские.

Промышленное производство часто создает неблагоприятные санитарно-гигиенические и экологические условия как на самой территории предприятия, так и на прилегающей территории. Это делает нецелесообразным размещение предприятий в жилых кварталах или в зонах обслуживания населения. С целью защиты населения города от производственных выбросов между промышленным районом и жилой застройкой формируется санитарно-защитная зона.

При размещении промышленных предприятий важными являются санитарно-гигиенические характеристики производства, которые в значительной степени влияют на размер санитарно-защитных зон, условия формирования промышленных районов и всей структуры города.

Коммунально-складская зона формируется для размещения складов торговых организаций; предприятий по обслуживанию транспортных средств (трамвайных депо, троллейбусных и таксомоторных парков, парков уборочных машин и др.); предприятий бытового обслуживания (например, фабрик-прачечных и фабрик химической чистки); снабженческо-сбытовых баз и складов материально-технического снабжения.

Ландшафтно-рекреационная зона - зона, в которой находятся места массового отдыха населения, крупные массивы зелени, курортные территории и районы охраняемого ландшафта.

Городская территория включает в себя также прочие земли, где размещают питомники, кладбища, отдельные объекты инженерной инфраструктуры и внешнего транспорта, полигоны по обезвреживанию бытовых отходов, земли для ведения сельского хозяйства и др.

В чистом виде перечисленные функциональные зоны, особенно селитебные и производственные, создаются редко. В большинстве видов тип зоны формируется по преимущественному размещению объектов определенного функционального значения. При формировании этих зон запрещается предусматривать в них объекты, содержание размещение которых не допускается санитарно-гигиеническими, противопожарными и техническими правилами.

При проектировании городов важное значение имеет правильное взаиморазмещение функциональных зон. Например, селитебная зона должна занимать в городе наиболее благоприятные участки – сухие, повышенные, хорошо инсолируемые, приближенные к зеленым массивам и водоемам. По отношению к промышленной зоне селитебные территории следует располагать с наветренной стороны и выше по течению рек.

Коммунально-складские районы желательно приближать к районам города

на которых можно использовать неудобные и ограниченно пригодные для строительства земли и санитарно-защитные зоны промышленных предприятий.

Ландшафтно-рекреационную зону целесообразно формировать на участках, имеющих естественное озеленение и водоемы, с учетом возможности обеспечения их удобными транспортными связями.

Особая роль при этом отводится пригородной зоне как территории, предназначенной в значительной мере для отдыха населения.

Сооружения внешнего транспорта рекомендуется увязывать с улично-дорожной сетью. Железнодорожные вокзалы следует размещать со стороны основной части селитебной территории, они обеспечивают подобные транспортные связи с общегородским центром, жилыми и промышленными районами. Грузовые железнодорожные станции размещают за пределами селитебной территории.

Правильное функциональное зонирование территорий по сравнению со свободным размещением элементов города имеет экономические и социальные преимущества. Экономические заключаются в возможности экономии городских территорий, в уменьшении расхода средств на строительство инженерных и транспортных коммуникаций, на благоустройство территорий. Социальные преимущества проявляются в сохранении и уменьшении нагрузки на природную среду города, в улучшении условий проживания населения за счет повышения удобств при пользовании транспортом и объектами культурно-бытового обслуживания.

Селитебная, промышленная, транспортная, складская зоны вместе с сопутствующими им санитарно-защитными зонами составляют застроенную территорию города.

Функциональное зонирование города применяют для рационального размещения на выбранной территории элементов определенного назначения, составляющих единый планировочный комплекс города или агломерации. Оно проводится с учетом местных конкретных условий, размеров города, характера промышленности, назначения и особенностей каждой зоны, обеспечения

функциональных связей между зонами и санитарно-гигиенических требований, взаимодействия с природной средой. Зонирование должно обеспечивать оптимальные условия жизни, производственной деятельности населения и эффективность использования городской территории.

2.2 Стратегические направления градостроительной деятельности г.Пензы

Территориальное планирование – это планирование по развитию земельной территории, используется для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства и зон с особыми условиями использования. Территориальное планирование Пензы осуществляется в соответствии с целями развития города, установленными в Стратегическом плане развития города, правовой основой которого являются федеральные нормативно-правовые акты и соответствующие целевые программы.

Основные цели развития города Пензы:

- обеспечение устойчивого развития городского поселения как на ближайшие годы, так и в долгосрочной перспективе; (рис.2)



Рисунок 2 - Устойчивое развитие города

- стабильное улучшение качества жизни всех слоев населения города (с ориентацией на обеспечение европейских и российских стандартов качества жизни);
- формирование Пензы как многофункционального города, интегрированного в российскую и мировую экономику, усиление позиций Пензы в Поволжье.

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в Генеральном плане Пензы определены основные задачи.

Разработка стратегических направлений градостроительной деятельности города Пензы до 2026 г., базирующихся на следующих установках социально-экономического развития города:

- сохранение многофункционального профиля экономики города как основы его устойчивого развития;
- повышение роли Пензы как торгово-транспортного центра на основе укрепления статуса в международных и национальных транспортных сетях с увеличением объема грузоперевозок на основе комплексного развития всех видов внешнего транспорта в составе Пензенского транспортного узла, а также связанных с ним экспедиторских, финансовых, логистических и страховых услуг;
- усиление потенциала и конкурентоспособности промышленного комплекса Пензы за счет обновления основных производственных фондов, ускоренного развития наукоемких и высокотехнологичных производств; увеличения объемов промышленного производства;
- развитие науки путем формирования научно-инновационных центров на базе ведущих научных учреждений города, отраслевых научно-исследовательских институтов, подразделений, занимающихся наукой, в составе вузов;

- развитие туризма как одной из перспективных отраслей экономики города;
- развитие объектов коммерческо-деловой сферы (финансы, кредит, страхование, оптовая торговля, операции с недвижимым имуществом, информатизация, связь) на базе строительства новых бизнес-центров, модернизации существующих офисных зданий в соответствии с принятыми международными стандартами и развитие необходимой для их обслуживания инфраструктуры;
- сокращение темпов снижения численности населения с последующей стабилизацией и незначительным ростом числа жителей Пензы на расчетный срок до 545 тыс. чел. (первая очередь - 515 тыс. чел.).

Положительная динамика численности населения обеспечивается за счет:

- снижения смертности, увеличения рождаемости и миграционного прироста, при этом рост последнего предусматривается за счет сокращения оттока населения, что возможно при повышении качества городской среды и соответственно конкурентоспособности Пензы среди крупных городов России;
- повышения качества жизни жителей Пензы с достижением по основным показателям среднеевропейских стандартов, прежде всего по обеспечению жителей жилищным фондом на расчетный срок до 34,2 квадратных метров общей площади на человека;
- увеличения количества учреждений социальной сферы (здравоохранение, образование, физкультура и спорт, социальная защита населения и т.д.);
- формирования предложений по развитию архитектурно-пространственной среды Пензы - на основе историко-культурного, природного и урбанизированного каркасов;
- приоритетности природно-экологического подхода в решении планировочных задач - одна из главных методологических позиций градостроительного развития Пензы;

- развития и обеспечение надежности функционирования транспортной и инженерной инфраструктуры.

2.3 Задачи по развитию и преобразованию функционально-планировочной структуры города

Территориальное планирование Пензы направлено на определение функционального назначения территорий города исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов. Обеспечение выполнения на территории Пензы федеральных функций Российской Федерации и Приволжского федерального округа на основе функционирования и развития существующих, а также размещения новых объектов федерального уровня, в том числе:

- представительств федеральных органов государственной власти;
- объектов оборонного комплекса;
- объектов науки, культуры и высшего образования федерального значения;
- объектов промышленности федерального значения;
- объектов транспортной инфраструктуры федерального значения;
- объектов инженерной инфраструктуры федерального значения;
- федеральных систем связи; иных объектов федерального и международного значения.
- сохранение индивидуального, неповторимого облика Пензы. Это связано, прежде всего, с сохранением исторического наследия.

В Генеральном плане учтены все регламенты, связанные с объектами исторического наследия, которые обеспечивают сохранение многообразия городской среды Пензы, сочетающей различные типы среды исторически сложившихся районов города. (Рис.3)

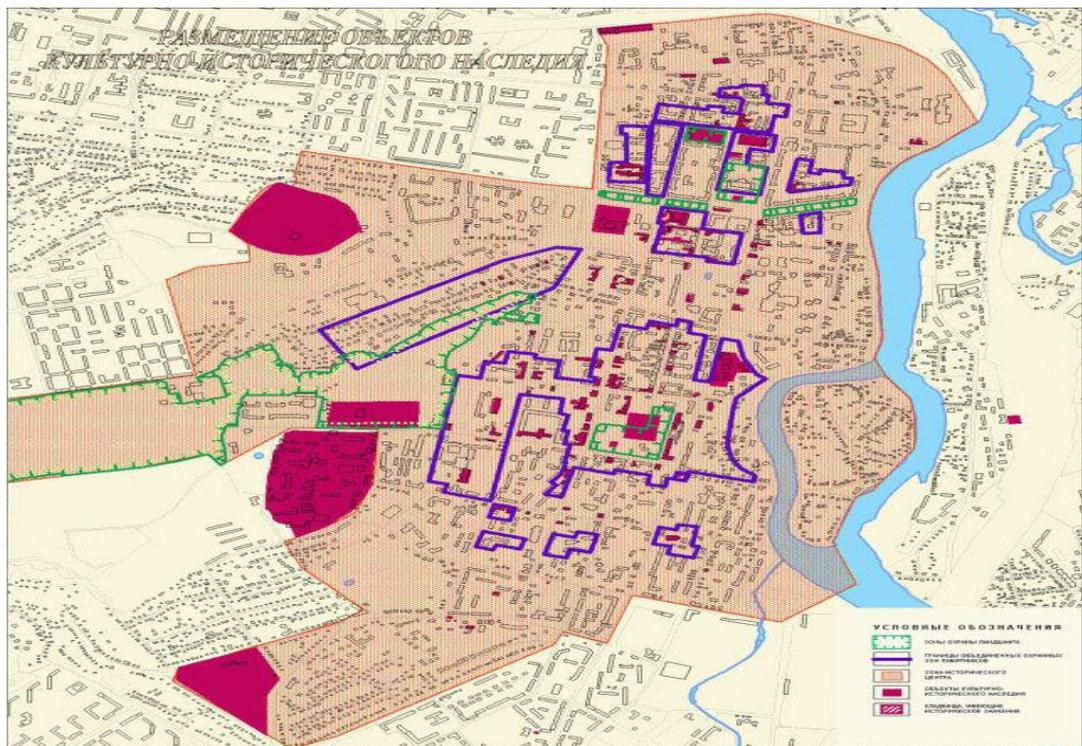


Рисунок 3 - Размещение объектов культурного наследия в г. Пенза

Анализ сложившегося состояния и тенденций в сфере культуры и искусства г. Пензы, а также потребностей населения в ее услугах позволяет наметить следующие стратегические направления развития этой сферы:

- строительство новых и реконструкция существующих учреждений культурно-досугового типа.
- пересмотр существующих нормативов в сфере культуры и искусства в соответствии с современными условиями и требованиями, предъявляемыми к учреждениям культуры, а также спецификой города и его районов.
- обеспечение возможности выбора учреждений сферы культуры и искусства за счет развития в этой сфере различных организационно-правовых форм, включая негосударственные.
- развитие учреждений культуры и досуга в жилых кварталах города с целью достижения нормативного уровня обеспеченности.
- модернизация кинотеатров, домов и дворцов культуры и преобразование их в многофункциональные культурно-досуговые комплексы; формирование новых культурно-досуговых зон вблизи жилья.

- развитие сферы досуга для детей, подростков и их родителей с максимальным приближением к жилью.
- оптимизация распределения учреждений культуры и искусства по территории города с учетом специфики его планировочной и функциональной структуры.
- строительство новых сценических площадок, концертных залов и концертно-репетиционных комплексов для обеспечения деятельности творческих коллективов и развития концертно-филармонической деятельности.
- вовлечение в музейную сферу объектов культурно-исторического наследия. Открытие новых музеев.

Существенное повышение эффективности использования городской территории в городе Пензе может достигаться путем:

- достройки ранее незавершенных кварталов,
- ликвидации кварталов ветхой застройки,
- комплексной реконструкции территорий с повышением плотности их застройки в пределах нормативных требований.
- обеспечение размещения объектов капитального строительства в соответствии с прогнозируемыми параметрами жилищного и общественного строительства на основе градостроительного освоения под застройку новых, свободных от застройки территорий, а также повышения эффективности использования сложившихся селитебных территорий.

В Генеральном плане даются предложения по развитию:

- пространственно-планировочной организации территории,
- совершенствованию инженерной инфраструктуры,
- оздоровлению окружающей среды,
- изменению функционального использования части территорий, что в комплексе обеспечивает повышение стандарта проживания, качества городской среды.

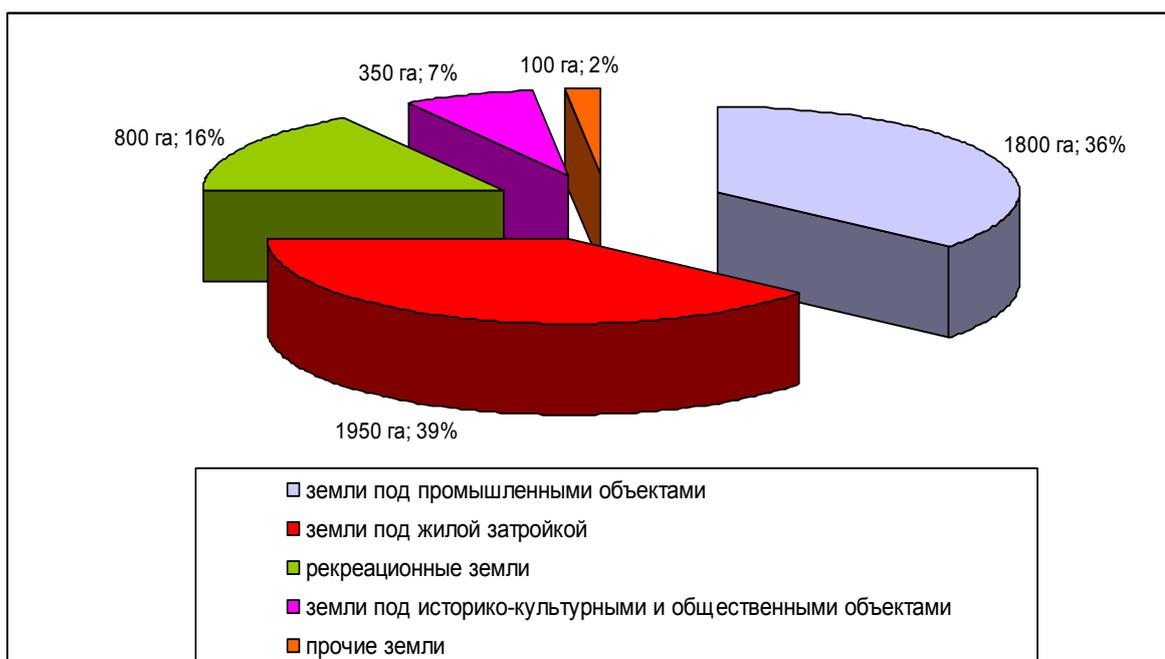


Рисунок 4– Структура земельного фонда Первомайского района

Первомайский район – развитый в большой степени промышленный район города. Основные предприятия относятся преимущественно к 3 - 5 классам вредности. Экологическая ситуация в городе в целом оценивается как умеренно острая и обусловлена промышленным загрязнением атмосферного воздуха, поверхностных и подземных вод, деградацией лесных массивов, ускоренной эрозией и дегумификацией почв.

По индексу загрязнения атмосферы (8,4) Пенза относится к городам с высоким уровнем загрязнения. Основные источники загрязнения воздушной среды - предприятия теплоэнергетики, машиностроения, деревообрабатывающей промышленности, транспорт.

Неблагоприятные санитарно-гигиенические особенности планировочной структуры города определены следующими показателями:

- отдельные промышленно-коммунальные предприятия размещены в селитебной зоне;
- наличие жилищного фонда в санитарно-защитных зонах предприятий;
- размещение большинства промышленных и коммунально-складских предприятий по берегам р. Суры и ее протоков;

- узкие улицы и проезды в центральной части города и в районах усадебной застройки;
- сложный рельеф местности и отсутствие транспортных развязок в разных уровнях.

Стратегической установкой Генерального плана является обеспечение экологической безопасности территории и населения города при максимальном сохранении существующих природных систем и дальнейшем оздоровлении экологической ситуации. Для этого необходимо решение следующих задач:

- снижение техногенной нагрузки на окружающую среду и улучшение медико-гигиенической ситуации в городе;
- обеспечение населения качественной питьевой водой;
- организация современной системы сбора и утилизации отходов;
- предупреждения аварий и чрезвычайных ситуаций техногенного характера, в т.ч. защита территории города от затопления и подтопления;
- создание единой территориальной системы экологического мониторинга;
- создание эффективной системы организации, управления и контроля природоохранной деятельности, существующей в городе.

Для повышения качества жизни населения, улучшения санитарно-гигиенических условий проживания, создания условий устойчивого развития городских территорий необходимо обеспечение всего населения города надежной, современной инженерной инфраструктурой, обеспечение новой жилой застройки всем комплексом инженерного оборудования, а также развитие инженерной инфраструктуры в неблагоустроенных районах города.

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части города, за счет завершения начатого строительства, проведения комплексной реконструкции жилых территорий со сносом преимущественно усадебного и малоэтажного ветхого фонда, изменения функционального использования промышленных территорий, расположенных в селитебной части города.

В Генеральном плане города Пензы предусматривается постепенное перепрофилирование и реструктуризация промышленных предприятий, вынос из центра города вредных производств, переориентация их на экологически чистые и высокотехнологические типы производства продукции. Предполагается поэтапное освобождение территории центральных частей города от промышленных объектов и перебазирование их на территории нежилых зон. Вывод предприятий в городские промзоны позволит, с одной стороны, снизить экологическую загрязненность в центре, а с другой стороны, высвободившиеся территории предоставить под высокорентабельные проекты. Проектом предлагается на выбор создание и оборудование всей необходимой инженерной инфраструктурой двух площадок.

Первая площадка может разместиться на территории, примыкающей к северо-западной границе Октябрьского района г. Пензы, на московском направлении, с последующим включением этой территории в границу города.

Вторая площадка промышленного производства может быть размещена на юге города, в Первомайском районе к востоку от аэропорта.

В промзоне Терновка, характеризующейся дисперсным, неплотным распределением предприятий, также необходимо предлагать к размещению площадки под новые менее крупные предприятия.

На первую очередь планируется вынос в промрайон Терновка следующих предприятий:

- ООО "Пивоваренный завод "Самко";
- ППАТП-2;
- ОАО "База снабжения";

3 КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА ГОРОДА ПЕНЗЫ

3.1 Анализ использования земельных ресурсов Первомайского района

Пенза — город, расположенный на Приволжской возвышенности в центре европейской части России, административный, экономический и культурный центр Пензенской области. Является городом областного значения, образует муниципальное образование городской округ город Пенза.

Пенза разделена на четыре района:

Железнодорожный — 115 589 чел.,

Ленинский — 92 568 чел.,

Октябрьский — 181 530 чел.,

Первомайский — 134 945 чел.

В Пензе насчитывается 10 площадей, 532 улицы, 38 переулков, 391 проезд, 2 проспекта, 3 набережные. Общая протяжённость улично-дорожной сети составляет 603.3 км



Рисунок 5 - Районы города Пензы

Первомайский район города Пензы - второй по численности населения район Пензы, расположен в южной части города.

Район был образован 29 ноября 1979 г. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР за счёт присоединения к городу ряда сёл Пензенского района (Терновка, Кривозерье, Весёловка), а также включения небольшой территории Ленинского района города Пензы.

С 27 марта 2015 года к территории Первомайского района отнесены 201 улица, 144 проезда, 26 переулков, 4 тупика, 1 площадь, 6 садоводческих товариществ, 5 кордонов, 1 Военный городок, территории посёлка Дубрава, станции Кривозёровка, Весёловского лесопитомника, совхоза "Декоративные культуры" и др. Площадь района составляет свыше 50 квадратных километров.

Приведена существующая схема функционального зонирования территории Первомайского района г. Пензы (рис.6). Анализ схемы показал, что значительная часть территории отведена под жилищную застройку, приблизительно поровну территорию занимают производственные и рекреационные зоны.

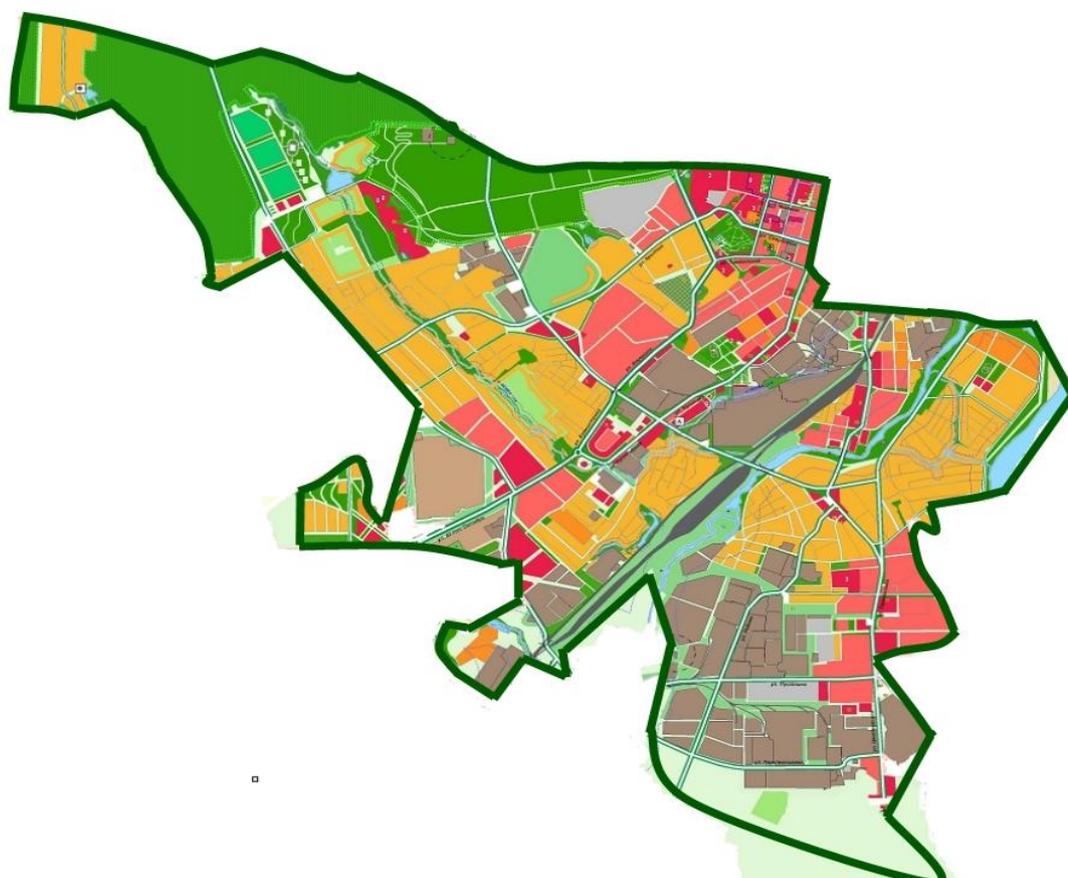
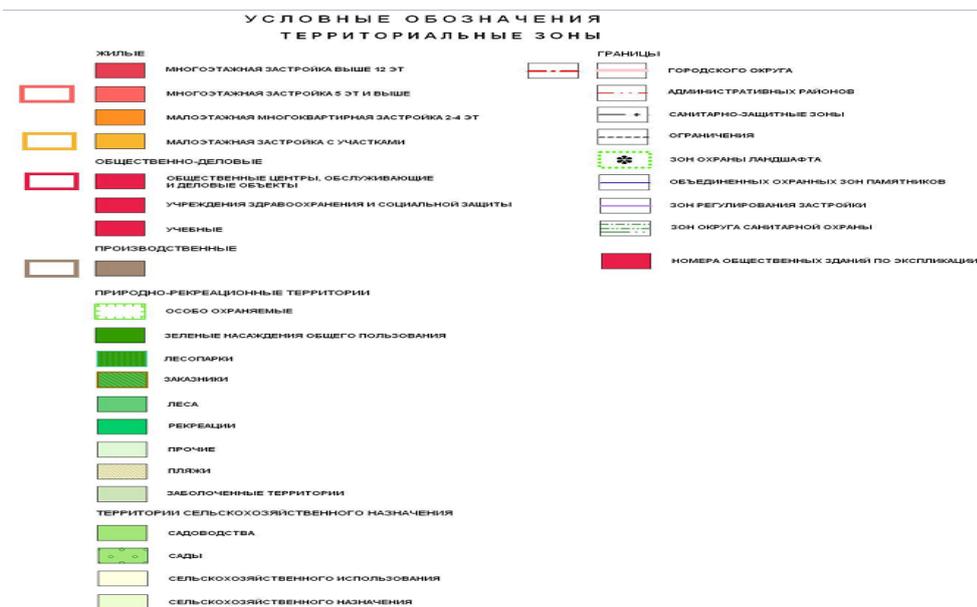


Рисунок 6 - Первомайский район г.Пенза



Продолжение рисунка 6 - Первомайский район г.Пенза

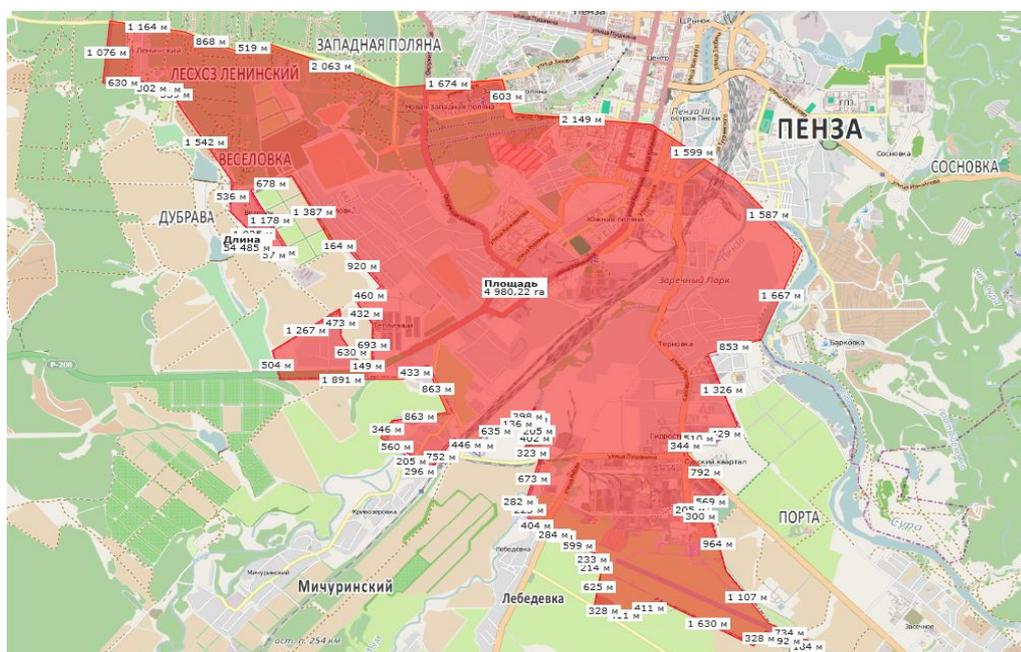


Рисунок 7 – Расположение Первомайского района в г. Пенза

Динамика численности населения района показана в таблице 3.

Таблица 3

Динамика численности населения Первомайского района

Численность населения								
1989	2002	2009	2010	2012	2013	2014	2015	2016
127497	129212	127750	133004	134010	134453	134158	134277	134945

Здравоохранение в районе представлено крупными центрами медицинской помощи:

- ГБУЗ «Пензенская областная клиническая больница им. Н.Н. Бурденко»;
- ГБУЗ «Пензенская областная офтальмологическая больница» «Пензенская городская клиническая больница № 5»;
- ГБУЗ «Пензенский областной центр реабилитации».

На территории района расположены:

- Пензенский государственный университет;
- Пензенский артиллерийский инженерный институт им. Главного маршала артиллерии Н. Н. Воронова;
- Пензенский филиал Финансового университета при Правительстве Российской Федерации;
- Пензенское художественное училище им. К. А. Савицкого;
- Пензенский многопрофильный колледж;

Губернский лицей-интернат для одаренных детей, 1 гимназия, 12 общеобразовательных школ, 1 кадетская школа, 1 лицей, 10 детских садов.

В районе действует 98 спортивных сооружений, а также Дворец водного спорта и спортивно-зрелищный комплекс «Дизель-Арена». Построено и функционирует 4 физкультурно-оздоровительных комплекса. На территории школ №№46 и 75 имеются футбольные поля с искусственным покрытием.

В 2007 году реконструирован и в настоящее время функционирует стадион «Первомайский», отвечающий всем мировым стандартам. В 10 подростковых клубах работает 36 кружков и спортивных секций. В них занимаются свыше 1000 подростков.

Работает Пензенский областной театр кукол. Дополняют культурную жизнь района 2 детские музыкальные школы, школа искусств «Весна». В них занимаются свыше 800 детей. Имеются 8 библиотек, в том числе 2 детские.

Украшением района являются:

- Пензенский зоопарк;

- Пензенский музей народного творчества, расположенный в уникальном здании – памятнике древнего зодчества середины XVIII века;

- памятники: «Тамбовская застава», памятник «Проводы», «Катюша», памятник Н. Н. Бурденко, памятники В. И. Ленину в военном городке и на заводе Пензадизельмаш.

На территории района зарегистрировано свыше 3500 хозяйствующих субъектов, 30 крупных и средних промышленных предприятий, представляющих машиностроение, строительную отрасль, лёгкую и пищевую промышленность.

На территории Первомайского района находятся:

- Аэропорт;

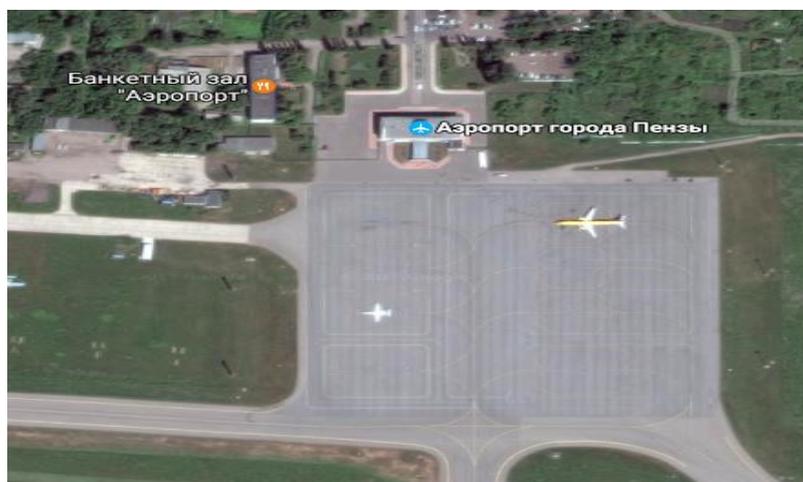


Рисунок 8 - Аэропорт

- ГТРК «Пенза»;
- ЗАО «ТРК „Наш Дом“»;
- ТРК «Экспресс»
- ТК «Рен-ТВ»Пенза
- ООО «Горводоканал»;
- МУП «Зелёное хозяйство»,

Торговые центры, предприятия государственной собственности и учреждения.

Промышленность представлена крупными и средними предприятиями:

- ОАО «Пензадизельмаш»;
- ОАО «Пензмаш»;

- ОАО «СКБТ»;
- ОАО «Завод Элетех»;
- ООО ПКФ «Промсервис» и другими.

В районе стабильно работают перерабатывающие предприятия:

- ОАО «Молочный комбинат «Пензенский»;
- ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика»;
- ОАО «Пензенский хлебозавод № 4»;
- филиал ЗАО МПБК «Очаково».

Уникальным предприятием является ЗАО НПП «МедИнж», его продукция – искусственный клапан сердца, известна не только в России, но и за рубежом

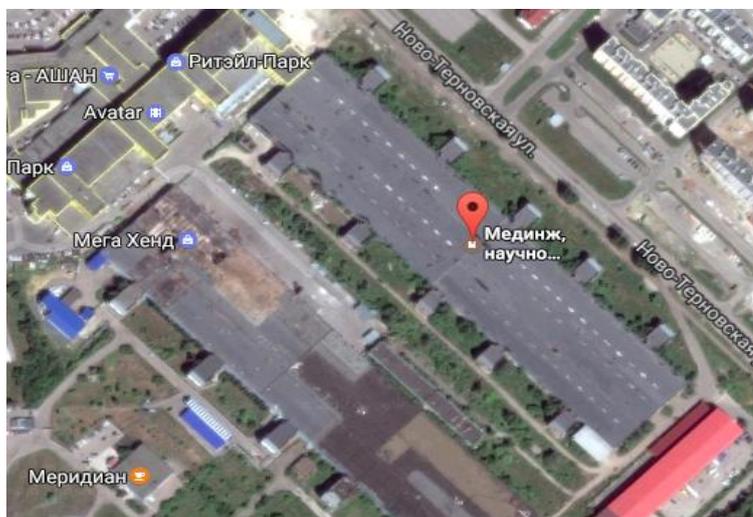


Рисунок 9 - ЗАО НПП «МедИнж»

ЗАО НПП «МедИнж» (рис. 9) – было учреждено в 1994 году. Основные направления деятельности включают научные исследования, разработку, внедрение и продвижение собственных инновационных медицинских изделий, эндопротезов и имплантатов для человека. Отходы предприятия ЗАО НПП «МедИнж» отнесены к 5 классу опасности.

ОАО «Пензадизельмаш» (рис. 10) промышленное предприятие. Выпускает дизели и дизель-генераторы широкого назначения для магистральных, маневровых и промышленных тепловозов, электростанций, морских и речных судов, тяговых агрегатов горнодобывающей промышленности и другую продукцию.

Производственный комплекс включает в себя металлургическое, сборочно-сварочное, механосборочное, ремонтное, инструментальное, заготовительное (литейное и пресовое) производства. Дизели изготавливают в специализированных цехах на поточных механизированных линиях и групповых участках. Всего на территории предприятия расположены 20 цехов и участков.

На ОАО «Пензадизельмаш» имеется чугунно-литейное производство, которое характеризуется значительным выделением в атмосферу вредных веществ (пыли, газов), что оказывает отрицательное воздействие на окружающую природную среду. ОАО «Пензадизельмаш» расположено в южной части города Пензы на одной производственной площадке.

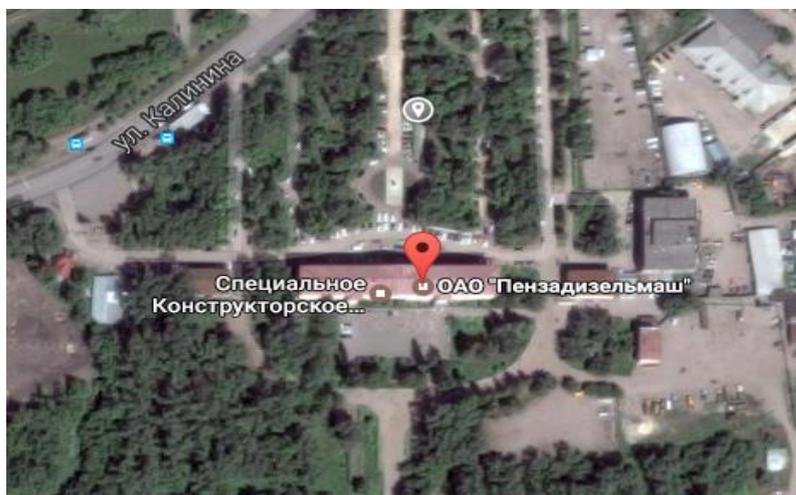


Рисунок 10 - ОАО «Пензадизельмаш»

Выбросы вредных веществ в атмосферу составляют 600 т/год, в том числе твердые вещества – 156 т/год; жидкие и газообразные – 445 т/год. Из них: оксид углерода и технический углерод – 432 т/год (71,9%); диоксид серы – 15 т/год (2,5%); оксид алюминия – 1,0 т/год (0,2%); оксид железа – 48 т/год (8,0%); диоксид азота – 33 т/год (5,5%); пыль неорганическая – 26,7 т/год (4,4%); пыль абразивная – 12 т/год (2,0%); углеводороды (метан) – 4,735 т/год (0,78%); сажа – 10 т/год (1,6%); пыль металлическая - 3 т/год (0,49%) другие вещества – 11 т/год (2,63%). Из них на долю литейного цеха приходится 186 т/год (31%). Ситуация со сточными водами в целом по предприятию удовлетворительная. На предприятии имеются станция нейтрализации и очистные сооружения промливневых стоков, обеспечивающие достаточно эффективную степень очистки сточных вод. В

результате производственной деятельности на предприятии образуются отходы пяти классов опасности. Общее количество отходов составляет 18741 т. Отходы, образующиеся на предприятии и от литейного цеха № 7, который является основным поставщиком отходов 4 и 5 классов опасности.

ОАО «Пензмаш» (рис. 11) основано в октябре 1941 года и после Великой Отечественной войны было специализировано на выпуске прядильных пневмомеханических машин для текстильной промышленности.

ОАО "Пензмаш" специализируется на выпуске оборудования для уборки и переработки сельхозпродукции, оборудования для пищевой промышленности и широкой гаммы потребительских товаров. На предприятии постоянно выполняются работы по разработке и освоению производства новых изделий, по улучшению конструкции выпускаемой продукции, по совершенствованию технологии изготовления. Отходы предприятия относятся к 5 классу опасности.

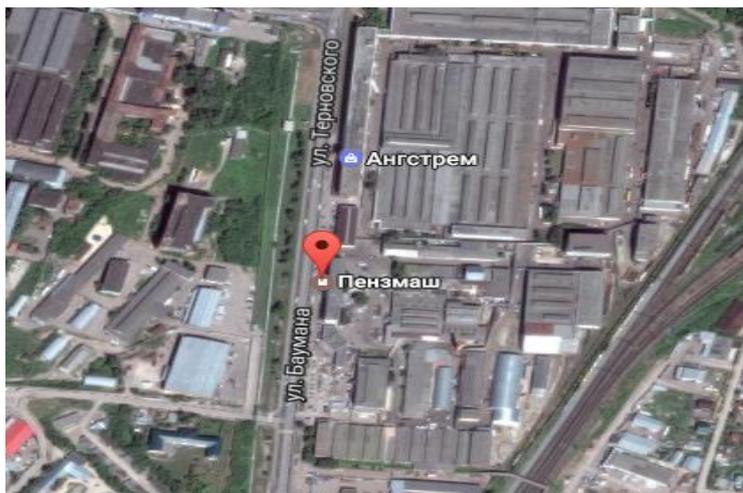


Рисунок 11 - ОАО «Пензмаш»

ОАО «СКБТ» (рис. 12) - предприятие, специализирующееся на разработке и производстве турбонагнетателей для наддува дизелей и газовых двигателей мощностью от 300 до 5000 кВт. На договорной основе ОАО "СКБТ" предоставляет услуги по выполнению следующих видов работ: точное литьё в вакууме по выплавляемым моделям, кокильное литьё, литьё в землю, сварка полуавтоматическая, ручная дуговая, аргонно-дуговая, трением, фрезерование пространственных поверхностей, балансировка деталей, неразрушающие виды контроля магнитопорошковым ультразвуковым и рентгенографическим

методами, измерение сложных геометрических поверхностей. Отходы – 4 и 5 класс опасности.

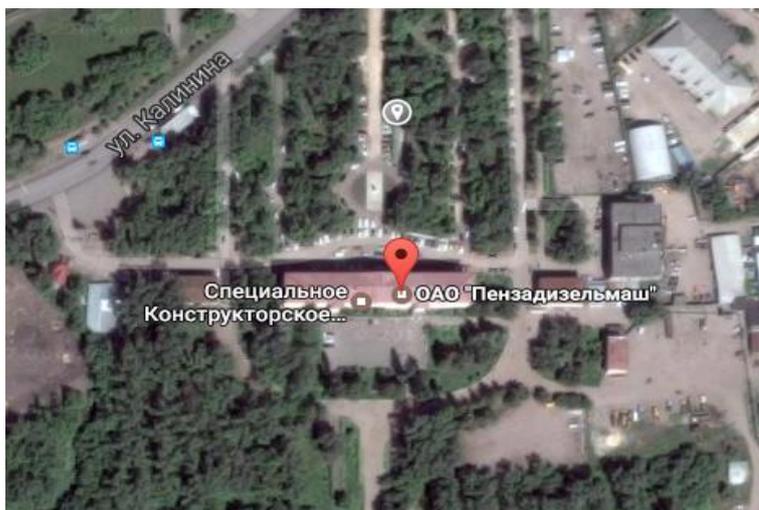


Рисунок 12 - ОАО «СКБТ»

ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика» (рис. 13) - крупнейшее предприятие кондитерской промышленности Пензенской области. Фабрика основана в 1925 году. Предприятие 4 класса опасности.



Рисунок 13 - ЗАО «Пензенская кондитерская фабрика»

ОАО «Молочный комбинат «Пензенский» (рис. 14) – предприятие перерабатывает до 200 тонн молока в сутки. Весной 2013 года предприятие было расширено за счет приобретения сырного производства с плановой мощностью переработки до 250 тонн сырья в сутки. Отходы 1-4 класса опасности.

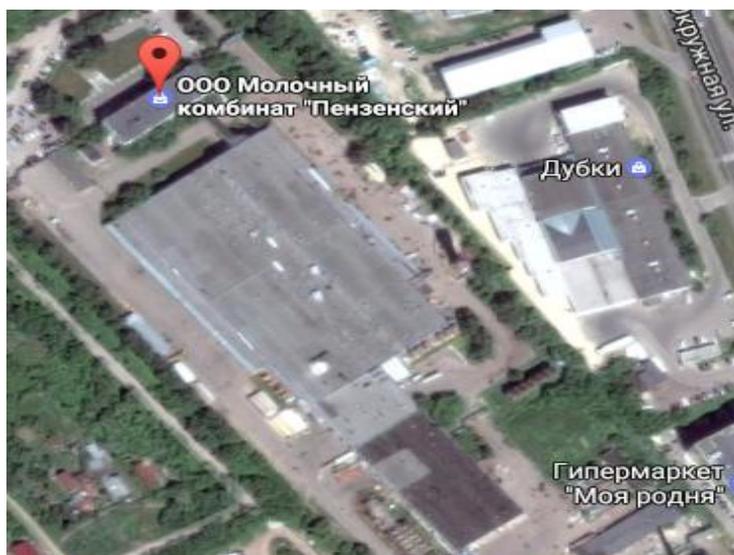


Рисунок 14 - ОАО «Молочный комбинат «Пензенский»

Пивоваренная компания «Очаково» (рис. 15) – производитель пива и прохладительных напитков. По степени воздействия вредные вещества в пивоваренной компании относятся к 2-5 классу опасности.



Рисунок 15 - Пивоваренная компания «Очаково»

Основными видами деятельности «Горводоканала» (рис. 16) являются бесперебойное обеспечение потребителей водой питьевого качества, прием и очистка сточных вод.

ООО «Горводоканал» имеет два водозабора Сурский и Терновский, откуда неочищенная вода поступает на очистные сооружения водопровода площадок «Кирпичная» и «Подгорная». Здесь происходит водоподготовка воды. Отсюда

вода питьевого качества насосами станций второго и третьего подъемов подается в разводящую сеть общей протяженностью 780 км через систему блоков резервуаров чистой воды общей емкостью 70 тысяч кубометров. Использованная вода попадает в систему водоотведения, включающую 501 км внутриквартальных сетей и магистральных коллекторов канализации, 22 перекачивающие станции и очистные сооружения канализации мощностью 300 тысяч кубометров в сутки. Обслуживает все хозяйство Водоканала 1398 человек, 123 единицы автотранспортной техники.



Рис.16.ООО «Горводоканал»

Основным видом деятельности МУП «Зеленое хозяйство» является озеленение и благоустройство города, более 70% в общей доле доходов предприятия составляет финансирование из городского бюджета. Вместе с тем, предприятие выращивает и реализует овощи, грибы, цветы, а также рассаду цветов и овощей и прочий посадочный материал. Выращивают овощную и цветочную продукцию в защищенном и открытом грунте, с применением органических удобрений.

Аэропорт Терновка — единственный гражданский аэропорт Пензенской области. Авиационный шум, выбросы вредных веществ, звуковой удар, электромагнитные излучения — все это факторы отрицательного воздействия. В воздух ежедневно выбрасываются продукты сгорания авиационного топлива,

которые задерживаются в слоях атмосферы на срок до двух лет. Во время взлета, посадки и прогрева двигателя самолета в атмосферу выбрасывается самое большое количество вредных примесей — углеводородных соединений и оксида углерода. Но самым опасным фактором, влияющим на окружающую среду, считается то, что при осуществлении полета в стратосфере (в ее нижних слоях) самолетный двигатель выделяет оксиды азота, а это приводит к окислению озоносферы, которая защищает нашу планету от радиации. Размер санитарно защитной зоны аэропорта 50 метров.

Анализ показал, что общая площадь жилой застройки в Первомайском районе составляет 1950 га (вместе с резервными для данных целей участками). Плотность населения Первомайского района – 69 чел/га.

Далее проанализированы земли, занятые озеленением: леса, парки, зоопарки, санитарно-защитные, водоохранные зоны.

Наиболее крупным природно-культурным объектом в районе является Пензенский зоопарк (рис.17)

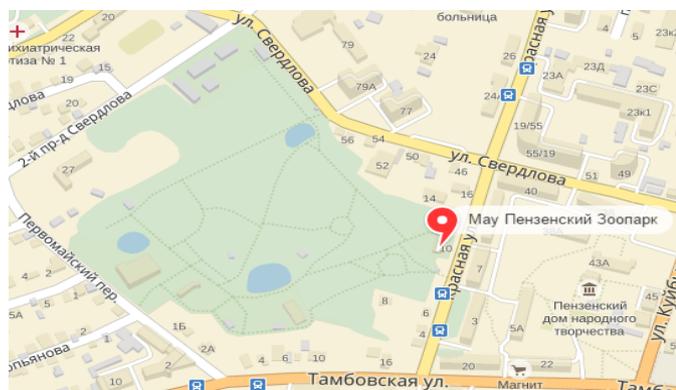


Рисунок 17 - Пензенский зоопарк

Площадь зоопарка составляет 9,8 га, её ландшафт уникален, т.к. является многоуровневым, террасным – иногда с мягким переходом из одного уровня в другой, в отдельных местах выделен гранитными опорными стенками. Три водоема, находящиеся на разных уровнях, гармонично дополняют ландшафт территории и делают его еще более разноплановым. Размещаясь среди городской застройки, зоопарк входит составным элементом в парковую систему города.

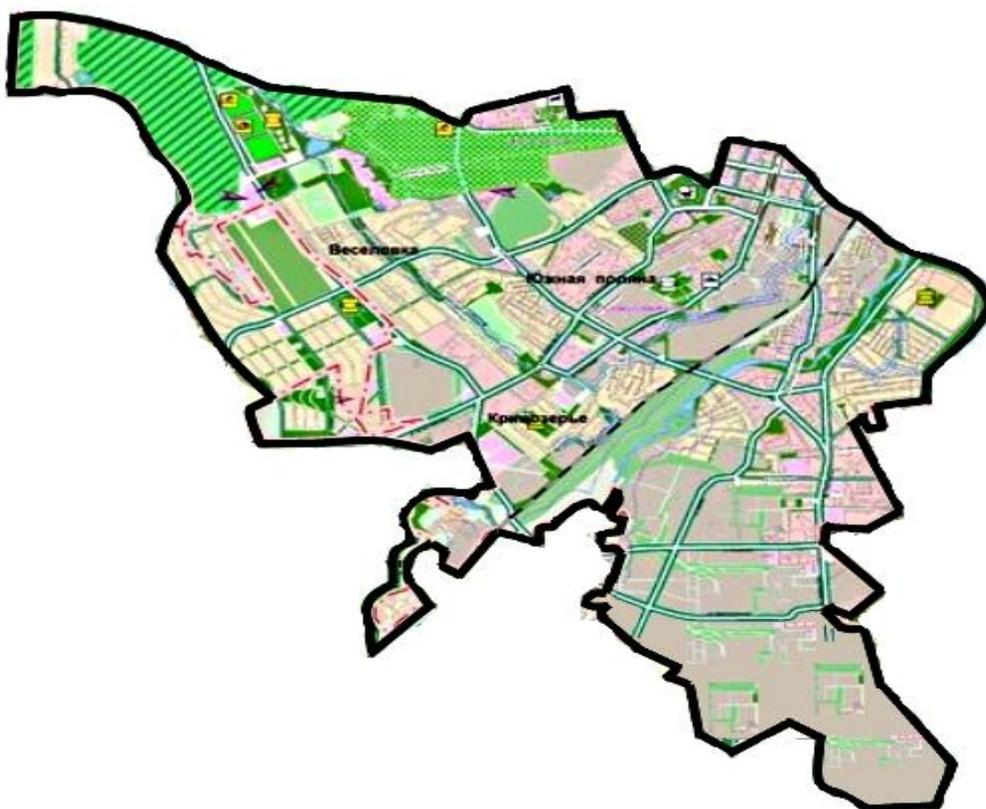


Рисунок 18 – Схема природного каркаса и рекреационного использования земель района.

Так же в Пензе существуют 3 технопарка, один из которых расположен в Первомайском районе.

Технопарк «Рамеев» (рис.19) – это структурное объединение юридически самостоятельных малых и средних инновационных предприятий, разрабатывающих и производящих конкурентоспособные импортозамещающие высокотехнологичные изделия и программные продукты.

Технопарк в сфере высоких технологий «Рамеев» расположен в непосредственной близости от аэропорта г.Пензы.

Отраслевая специфика технопарка:

- информационные технологии;
- разработка и производство высокотехнологичных медицинских изделий;
- металлообработка.

Площадь офисных и лабораторно-производственных помещений составляет 45,16 тыс.кв.м. Общая площадь земельного участка технопарка – 6,785 га.

Инфраструктура технопарка состоит из офисных помещений, лабораторных и производственных помещений, выставочного зала, конференц-зала и комнаты переговоров, оснащенных видео-конференцсвязью, инженерной инфраструктуры, служебных помещений.

Цель Технопарка - создание благоприятных условий для развития малых и средних предприятий, занимающихся разработкой и внедрением научных разработок и инновационных проектов.



Рисунок 19 – Технопарк «Рамеев»

Так же в Первомайском районе города Пензы располагается большое количество научно-исследовательских центров и бизнес-инкубаторов:

- ОАО НИИ Вычислительной техники;
- ГП НТЦ «Волна»;
- Пензенский региональный Центр высшей школы;
- ООО НПФ «Линго»;
- ПСП «Профиль»;
- Бизнес-инкубатор «Татлин»;
- Молодежный бизнес-инкубатор;
- Бизнес-инкубатор смешанного офисно-производственного типа.

3.2 Комплексная оценка и анализ развития территории Первомайского района

На данный момент в Пензе уделяется огромное внимание стройиндустрии, разрабатываются муниципальные целевые программы, предусматривающие развитие культурной, спортивной, коммерческой сферы, реконструкцию и капитальный ремонт объектов социальной сферы, создаются проекты по архитектурному преобразованию города Пензы.

Приоритетом проводимой администрацией города Пензы политики в 2015 году было устойчивое развитие отраслей, определяющих качество жизни людей: прежде всего образования, здравоохранения, жилищно-коммунального хозяйства и социального обеспечения.

В 2015 году в городе Пензе продолжилась реализация крупных, значимых проектов, начатых в предыдущие годы, с привлечением средств федерального и областного бюджетов.

Строительство и реконструкция социально значимых объектов в городе Пензе является одной из приоритетных задач и на сегодняшний день, направленной на повышение уровня социально-экономического развития города. В городе Пензе проходит реализация двух муниципальных программ:

- «Развитие территорий, социальной и инженерной инфраструктуры в городе Пензе на 2015-2018 годы».
- «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории города Пензы на 2013 – 2017 годы».

В рамках реализации муниципальной программы «Развитие территорий, социальной и инженерной инфраструктуры в городе Пензе на 2015-2018 годы» в 2015 году освоено 691,62 млн. руб.

Данная программа включает две подпрограммы:

1. «Капитальное строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов города Пензы». В рамках этой подпрограммы осуществлялись:
 - капитальные ремонты памятников, фонтана, скверов.

- строительство и реконструкция объектов дорожного хозяйства.
 - строительство и реконструкция объектов дошкольного образования
2. «Стимулирование развития жилищного строительства в городе Пензе»:
- строительство автодорог;
 - строительство инженерных коммуникаций.

До настоящего времени остается актуальной проблема в обеспечении мест в дошкольных образовательных учреждениях.

В 2015 году в Первомайском районе в условиях недостатка мест в детских садах проблема очередности решалась за счёт открытия двух пристроев к образовательным учреждениям в микрорайоне Терновка:

- корпус № 2 МБДОУ №120 (г.Пенза, ул.Экспериментальная, 2-б), (175 мест),
- корпус № 2 МОУ №69 (г.Пенза, ул.Терновского,168), (175 мест).

Стоимость строительства составила – 181,0 млн. рублей);

В Первомайском районе 2015 году завершена реконструкция Пензенского городского зоопарка (общая стоимость объекта составила 177,19 млн. руб.);

В результате мониторинга численности обучающихся во вторую смену составлен прогноз строительства школ на территории города (табл.4) в том числе в Первомайском районе и во вновь застраиваемых микрорайонах до 2020 года:

Таблица 4

Прогноз строительства школ на территории города

2016 год	в микрорайоне улицы Шевченко;
2017 год	в микрорайоне Согласие;
2018 год	в 3-м микрорайоне Арбеково;
	в микрорайоне Тепличный;
2019 год	в микрорайоне ГПЗ-24;
	в 8-м микрорайоне (ул. Водопьянова);
2020 год	в районе Арбеково (ул. Лядова);
	в районе с/х «Заря»;
	в микрорайоне Арбековская застава.

Финансирование строительства планируется осуществлять при поддержке Правительства Пензенской области и с привлечением средств федерального бюджета в рамках реализации проекта по строительству общеобразовательных учреждений, нацеленным на ликвидацию вторых смен в общеобразовательных учреждениях.

Наряду с развитием системы образования и здравоохранения активно ведется популяризация здорового образа жизни среди горожан. Здоровый образ жизни становится нормой для пензенцев. Становится традиционным проведение спортивных мероприятий на предприятиях и в организациях города для работающего населения.

В Первомайском районе в 2015 году открылся новый Дворец единоборств «Воейков». Он представляет собой демонстрационно-тренировочный спортивный комплекс, предназначенный для проведения спортивных тренировок, аэробики, сборов и соревнований по греко-римской (вольной) борьбе, дзюдо, самбо, тхэквондо, восточным боевым единоборствам, боксу, тяжелой атлетике, в нем так же существует фитнес для детей.

В 2015 году с целью обеспечения условий для развития на территории города Пензы физической культуры и массового спорта, организации проведения официальных физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий проводилась следующая работа и достигнуты следующие результаты.

Развитие спортивной инфраструктуры в Первомайском районе:

- реконструкция хоккейной площадки на территории МБОУ СОШ №30 г. Пензы (ул. Мира, 62).

Администрацией Первомайского района совместно с администрацией города Пензы организованы и проведены работы по установке детских игровых площадок на дворовой территории, проведены работы по установке новой детской игровой площадки на Олимпийской аллее.

В рамках имеющихся полномочий по направлению «Промышленность» Администрацией города Пензы осуществляется взаимодействие с предприятиями и организациями всех форм собственности

Более 30 крупных предприятий города Пензы сдают свои свободные площади, в Первомайском районе такие как:

- ООО «Фабрика упаковки»;
- ОАО «Пензадизельмаш»;
- ОАО «Фабрика игрушек»;
- ООО ППО «Восход»;
- ООО «Полимер»;
- ОАО «Пензмаш»;
- ЗАО «Пензенский завод точных приборов»
- ЗАО «Строммаш»

Итого по Первомайскому району незадействованно общей площади на предприятиях 3862,0м².

Прирост объема отгруженной продукции по районам города Пензы в январе-июне 2016 года по сравнению с аналогичным периодом прошлого года распределился следующим образом:

- в Железнодорожном (31,8%);
- в Октябрьском (17,5%);
- в Первомайском (14,1%);
- в Ленинском районе произошло снижение объемов отгрузки на 16,8%.

На мероприятиях по обеспечению безопасности дорожного движения, а также совершенствованию организации движения транспорта и пешеходов в городе Пензе, в 2015 году за счет средств бюджетов всех уровней было предусмотрено в общей сумме 556,2 млн. руб., в том числе за счет средств бюджета города Пензы 450,2 млн. рублей.

Средства в бюджете Пензенской области в размере 106,0 млн. руб. были предусмотрены на софинансирование работ по ремонту объектов улично-дорожной сети города Пензы.

Немало сделано с участием уличных комитетов по приведению жителями в надлежащий вид фасадов жилых домов, заборных ограждений и прилегающих

территорий. За последний год в Первомайском районе улучшился эстетический вид частных домов по улицам: Терновского, Токарная, Окружная, 40 лет Октября, Спортивная, Харьковская, 1-й Кубанский пр., Орловская, Кривозерье, Мереняшева и др.

В микрорайоне Юго-западнее Тепличного комбината в 2015 году построена насосная станция, стоимостью 160 тыс. рублей, контейнерная площадка, стоимостью 60 тыс. рублей.

Благодаря совместным действиям власти и общественного самоуправления немало сделано для улучшения условий жизнеобеспечения и в других микрорайонах малоэтажной застройки.

В 2015 году присваивались наименования улицам. Решением Пензенской городской Думы от 27.03.2015 № 135-7/6 в Первомайском районе города Пензы вновь образованным улицам присвоены следующие наименования: Основная, Высокая, Журавского, Тихая, Зимняя.

Обеспечение безопасности дорожного движения в 2015 году осуществлялось по трём основным направлениям:

- содержание улично-дорожной сети города Пензы;
- ремонт объектов улично-дорожной сети города Пензы;
- оснащение участков улично-дорожной сети городов и населенных пунктов пешеходными ограждениями.

В рамках реализации муниципальной программы «Модернизация, развитие жилищно-коммунального хозяйства и благоустройство города Пензы на 2015-2017 годы» в 2015 году подрядной организацией ООО «Гефест» (г. Пенза) выполнена установка пешеходных ограждений.

Работы в Первомайском районе проведены по следующим объектам:

- ул. Калинина (СОШ № 25);
- ул. Лермонтова от ул. Куйбышева до ул. Кирова.

За 2016 год в Первомайском районе отремонтированы дороги по адресам:

- по ул. 40 лет Октября (от 3-го проезда Бурмистрова до ул. Ижевская);

- по ул. Свердлова (от ул. Красная до ул. Калинина);
- по ул. Ленинградская (от дома №10 по ул. Ленинградская до ул. Лермонтова);
- по ул. Бийская (от ул. Рябова до подъездных ж/д путей к АБЗ);
- по ул. Рябова;
- по ул. Пушкари (от ул. Ростовская до ул. Днепропетровская).

Таблица 5

Перечень автомобильных дорог города Пензы Первомайского района, на которых планируется проведение ремонта в 2017 и 2018 годах:

2017 год	2018 год
Автомобильная дорога по улице Калинина	Автомобильная дорога по улице Вишневой
Автомобильная дорога по улице Мира	Автомобильная дорога по улице Кижеватова
Автомобильная дорога по улице Свердлова	Автомобильная дорога по улице Куйбышева
Автомобильная дорога по улице Богданова	Автомобильная дорога по улице Молокова
Автомобильная дорога по улице Красной	Автомобильная дорога по улице Чкалова
Автомобильная дорога по улице Пушанина	Автомобильная дорога по улице Терешковой
Автомобильная дорога по улице Ростовской	Автомобильная дорога по улице Воронова
Автомобильная дорога по улице Ферганской	Автомобильная дорога по улице Терновского
Автомобильная дорога по улице Окружной	Автомобильная дорога по улице Галетной
Автомобильная дорога дублер ул. Окружной	Автомобильная дорога по улице Индустриальной
Автомобильная дорога по улице Тепличной	Автомобильная дорога по улице Кривоозерье
Автомобильная дорога по улице Петровской	Автомобильная дорога по улице Металлистов
Автомобильная дорога по улице Курской	Автомобильная дорога по улице Ремесленной
Автомобильная дорога по улице Силикатной	Автомобильная дорога по улице Чебышева

В сфере благоустройства города работают несколько управлений и организаций администрации города. Одним из направлений работы является осуществление производственно-хозяйственной деятельности: организация захоронения, переработки и обезвреживания твердых и жидких бытовых отходов,

организация захоронения промышленных отходов IV класса опасности, оказание услуг по вывозу жидких бытовых отходов, отлов безнадзорных животных.

В рамках контроля за исполнением Правил благоустройства, соблюдения чистоты и порядка в городе Пензе, утверждённых решением Пензенской городской Думы от 26 июня 2009 г. №66-7/5, с начала 2015 года и по состоянию на 31 декабря 2015 года должностными лицами города Пензы составлено административных протоколов за нарушение правил благоустройства –2751, в том числе:

- на территории Железнодорожного района составлено 650 протоколов, из них подвергнуто штрафу 585 правонарушителей;
- на территории Ленинского района составлено 580 протоколов, из них подвергнуто штрафу 390 правонарушителей;
- на территории Октябрьского района составлено 1054 протокола, из них подвергнуто штрафу 983 правонарушителя;
- на территории Первомайского района составлено 467 протоколов, из них подвергнуто штрафу 416 правонарушителей.

В рамках выполнения мероприятий по охране окружающей среды на территории города Пензы организовано 75 экологических акций по благоустройству: «Чистый город – здоровый мир», «Чистый лес», «Чистый сквер», «День реки Суры», «Тропа здоровья», «Чистый микрорайон», «Живой родник», «Сохраним землю чистой» и др. В течение года проводились экологические субботники.

Пенза является одним из благоустроенных и чистых городов не только Поволжья, но и России. Важной задачей является сохранение достигнутого имиджа города и стремление сделать его более красивым, уютным и привлекательным как для жителей, так и для гостей нашего города.

В настоящий момент ведется строительство многоквартирных жилых домов в Первомайском районе по адресам:

- Жилой дом (60 кв. бэт.) по ул. Зеленодольская, 53, ООО "Доступное жильё"

- Жилой дом (128 кв. 17 эт.) по ул. Терешковой, 17, ОАО "Пензпромстрой":

- Жилой дом (180 кв. 10 эт.) №4 мкр. №2 мкр. Кривозерье-Веселовка, ООО "Рисан"

- Жилой дом по ул. Мира (222 кв. 10 эт.), ООО "Рисан": Жилой дом по ул. 1 Окружной пр. 4 (120кв. 10эт.)

- Жилой дом по ул. Куйбышева, 36/38 стр14 этажей, ООО Ревьера

- Жилой комплекс «Вертикаль» улица Богданова, 14, 17 эт. ООО Жилстрой Девелопмент

- Жилой комплекс «Фаворит» ул. Мира 40, 17 эт. ООО «Рисан»

Общий анализ развития территории Первомайского района показал, что в районе хорошо развивается жилая застройка, промышленные объекты, осваиваются новые территории под застройку, улучшается благоустройство внутридомовых территорий, ведется привлечение широких масс населения к занятиям спортом и культивирование здорового образа жизни за счет строительства, реконструкции и ремонта спортивных сооружений; идет развитие дополнительного школьного и дошкольного образования, ликвидация сложившегося дефицита мест в детских школьных и дошкольных учреждениях за счет строительства, реконструкции и ремонта образовательных и детских дошкольных учреждений; улучшение условий проживания населения за счет строительства, реконструкции и ремонта объектов транспортной инфраструктуры, жилого фонда, жилищно-коммунального хозяйства, мест массового отдыха и рекреации.

3.3 Инвестиционное развитие территории в Первомайском районе

Повышение инвестиционной привлекательности города – одно из приоритетных направлений в работе администрации города Пензы.

Значимым фактором экономической активности в городе Пензе является положительная динамика инвестиционной деятельности.

В Пензе региональной властью создана серьёзная инфраструктура для поддержки и развития предпринимательской, инновационной и инвестиционной деятельности. Основной задачей города в данных условиях является создание объединяющих коммуникаций и механизмов существующей в городе областной инфраструктуры для поддержки городских бизнесов.

С 2015 года в городе Пензе действует муниципальная программа «Развитие экономики и предпринимательства в городе Пензе на 2015-2020 годы», утвержденная постановлением от 30.10.2014 №1274, в рамках которой реализуется:

- привлечение инвестиций для интенсивного экономического развития города Пензы;
- повышение инвестиционной привлекательности города Пензы;
- улучшение инвестиционного и предпринимательского климата в городе Пензе;
- обеспечение условий развития и повышения конкурентоспособности малого и среднего предпринимательства

Пенза предоставляет потенциальным инвесторам возможность реализации коммерчески эффективных проектов в сфере строительства торгово-развлекательной, жилищной, офисной и гостиничной недвижимости. В этих целях в городе создана база инвестиционных проектов и площадок. Инвесторам, реализующим на территории города инвестиционные проекты, оказывается всесторонняя поддержка, как от органов региональной власти, так и от органов местного самоуправления.

Оказываемая поддержка реализации инвестиционных проектов уже дает первые результаты в привлечении российских и зарубежных инвестиций.

На территории Первомайского района уже существуют крупнейшие инвестиционные проекты, такие как:

- Ритэйл Парк - Общая площадь здания 56000 кв.м. Объекты инфраструктуры: Наземная охраняемая парковка на 800 м/м (бесплатная), кафе,

гипермаркет, ресторан, отделение банка, салон красоты, складские помещения, магазины.

- Технопарк Рамеев - Технопарк высоких технологий. Структурное объединение, юридически самостоятельных малых и средних инновационных предприятий, разрабатывающих и производящих конкурентоспособные импортозамещающие высокотехнологичные изделия и программные продукты. Общая площадь земельного участка технопарка – 6,785 га.

- Бизнес - инкубатор Татлин - относится к категории “Центры финансово-юридических услуг для бизнеса”, но также работает в сфере “Поддержка молодых предприятий”

На данный момент в Первомайском районе реализуется инвестиционный проект Жилой комплекс «Фаворит» компания ООО «Рисан» на ул. Мира 40. Общая площадь комплекса, с учетом подземного паркинга- 412 000м². Общая площадь жилых помещений - 268 380 м². Офисные помещения - 16 516 м². Торговые помещения - 20 000м². Жилой комплекс «Фаворит» - это объединённая архитектурно группа жилых домов на Западной поляне. Жилой квартал с квартирами оптимального метража в контексте с современной инфраструктурой расположится на территории бывшего ипподрома.

В Первомайском районе города Пензы планируется создание бизнес-инкубатора на ул. Сухумской д 75. Общей площадью 0,33га.

Так же в Первомайском районе планируется развитие горнолыжного комплекса «Засека» (предполагаемая сумма инвестиций более 300 млн. руб.).

Планируется строительство автомобильной дороги, соединяющей жилые районы Арбеково и Терновка (предполагаемая сумма инвестиций более 3 млрд. руб.). В настоящее время в областном центре находится свыше 30% общего числа крупных и средних автотранспортных предприятий области. Ориентировочный ежегодный прирост транспорта составляет 5 %. В связи с чем все больше нарастают проблемы с быстрым передвижением по городу.

Самым населенным «спальным» районом города является Арбеково с численностью населения 200 тыс. человек. В настоящее время здесь реализуется

масштабный проект по строительству жилого комплекса «Арбековская застава», в котором будет проживать около 24 тысяч человек.

В Терновке расположен аэропорт, технопарк, крупные промышленные предприятия города, оптовые базы. Реализация этого проекта обеспечит быстрое сообщение между активно развивающимися микрорайонами города.

Предлагается строительство автомагистрали от пр. Строителей по ул. Стасова с пересечением в двух уровнях железнодорожного полотна, далее вдоль просеки ВЛ-110 кВ до автодороги на село Малая Валяевка, далее вдоль строящегося коттеджного поселка «Дубрава» и существующей малоэтажной застройки по ул. Мереняшева до ул. 40 лет Октября. Далее автомагистраль пройдет по существующей автодороге ул. Бийская, со строительством новой развязки в районе Бригадирского моста, по ул. Рябова и ул. Перспективная до ул. Центральная. Строительство автомагистрали предполагается двухполосной с асфальтовым покрытием, ориентировочной протяженностью 20700 п.м., возможностью дальнейшего расширения автомагистрали до 4-х полос.

Перспективные отрасли:

1) строительство логистических комплексов.

Город Пенза является крупным транспортным узлом и находится на пересечении важнейших путей:

- важнейшие трассы: федеральная автодорога М-5 «Урал», автодороги «Нижний Новгород – Саратов», «Пенза – Тамбов», Куйбышевская и Юго-Восточная железные дороги.

- транспортные коридоры: международный евроазиатский транспортный коридор, транссибирская магистраль, коридор Север-Юг.

Город Пенза расположен в зоне прямого воздушного коридора «Центр России – Азия» и других важнейших воздушных коридоров. Аэропорт города Пензы оборудован современным зданием аэровокзала, отвечающим требованиям международных стандартов и способен обеспечивать прием пассажиров национальных и международных авиарейсов.

Наличие данных обстоятельств является серьезной предпосылкой для формирования на территории города логистических комплексов.

В Первомайском районе планируется создание таких комплексов:

Строительство производственного предприятия V класса вредности. Логистическо- торговая деятельность по адресу, г. Пенза, в районе ул. Перспективная - ул. Рябова. Общая площадь составляет 0,51га. Предприятие предназначено для размещения коммунальных, складских объектов.(Рис.20)

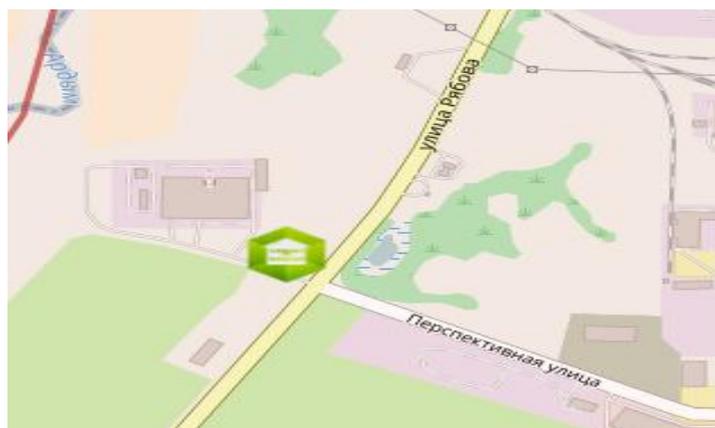


Рисунок 20 - Логистическо-торговое предприятие

Строительство производственного предприятия логистическо- торговой деятельности так же планируется разместить по адресу, г. Пенза, в районе ул. 40 лет Октября и ул.Тепличной. Общей площадью 2,6га. Предприятие предназначено для размещения коммунальных, складских объектов.(Рис.21)

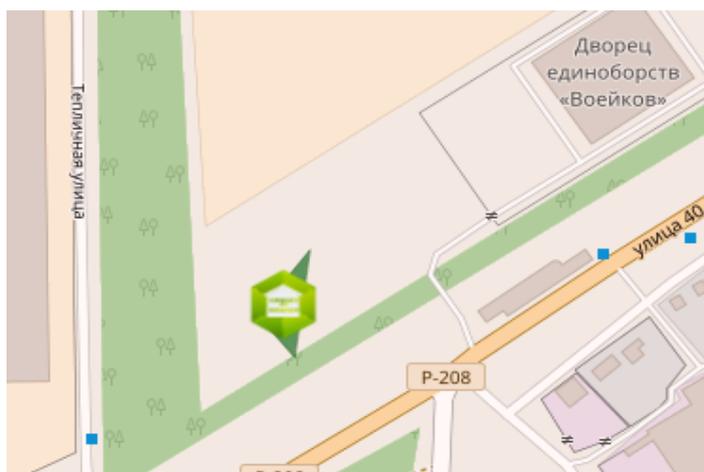


Рисунок 21 - Логистическо-торговое предприятие

Так же в Первомайском районе планируется размещение промышленного производства (рис.22) площадью 0,73га. в районе ул. Бийской для размещения производственных предприятий V класса вредности, санитарно-защитная зона

таких предприятий - 50 м. Санитарно-защитная зона— специальная территория с особым режимом использования, которая устанавливается вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

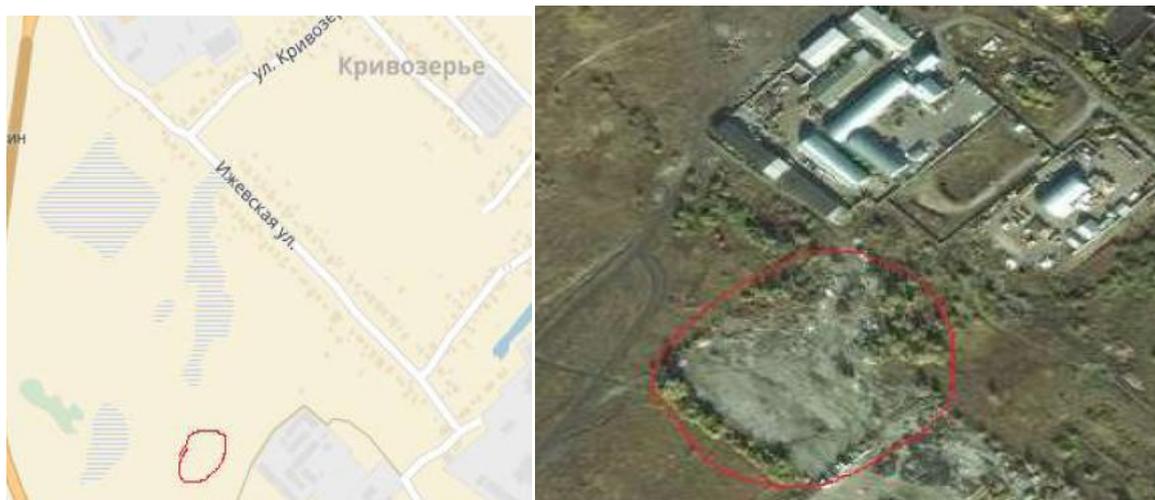


Рисунок 22 - Планируемое строительство промышленного объекта

По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, зоны отдыха, территории курортов, санаториев, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Размещение промышленной зоны в Первомайском районе производится с учётом необходимых санитарно-защитных зон, а также с таким функционально-планировочным зонированием, при котором границы санитарно-защитных зон предприятий высокой степени вредности соприкасаются лишь с территориями, не требующими повышенного санитарно-гигиенического качества окружающей

среды. В современных условиях промышленные предприятия рационально объединять в большие группы, путём кооперирования производств.

2) строительство многоуровневых парковок.

В связи с активным использованием жителями города автомобильного транспорта возникла проблема отсутствия парковок, особенно в центральной части города Пензы. Поэтому одним из приоритетных направлений инвестиционной деятельности является привлечение потенциальных инвесторов для реализации проектов по строительству многоуровневых автостоянок.

В Первомайском районе существует подземная парковка на ул. Зеленодольской, где ведется активное строительство среднеэтажных жилых домов с дальнейшей застройкой этой территории. Так же в Первомайском районе открылся многоуровневый паркинг «Вымпел», который расположен на ул. Воронова 5, место выбрано удачно т.к. парковка находится рядом с дорогой в районе многоэтажной застройки.



Рисунок 23 - Многоуровневый паркинг

Многоуровневый паркинг необходимо расположить рядом с Первомайским районом в г. Спутник, который застраивается многоэтажными жилыми домами с небольшой отведенной под стоянку автомашин территорией.

3) комплексное развитие застроенных территорий.

Как и в большинстве городов Российской Федерации, центральная часть города Пензы в основном представлена малоценной ветхой жилой застройкой. Также в городе в настоящее время еще не сформировано центральное деловое

ядро. Поэтому одним из приоритетных и перспективных направлений инвестиционной деятельности является реинновация застроенных территорий города.

В Первомайском районе ветхая жилая застройка расположена на улицах: Балашовская, Воронежская, Красная, Куйбышева, Чкалова, Маркина, Стрелочная, Пушанина, Галетная, 2й Подгорный проезд, на которых в 2018г. планируется снос или реконструкция ветхой жилой застройки.

Размещение нового жилищного строительства предусматривается как на свободных от застройки территориях, так и в сложившейся селитебной части города. Планируется использование территории Первомайского района по ул Кривоозерье 156 и ул. Ижевская 31а под среднеэтажное жилищное строительство (рис.24). Площадь застройки 0,534га. Площадь застройки на ул. Ижевской 3,5га.

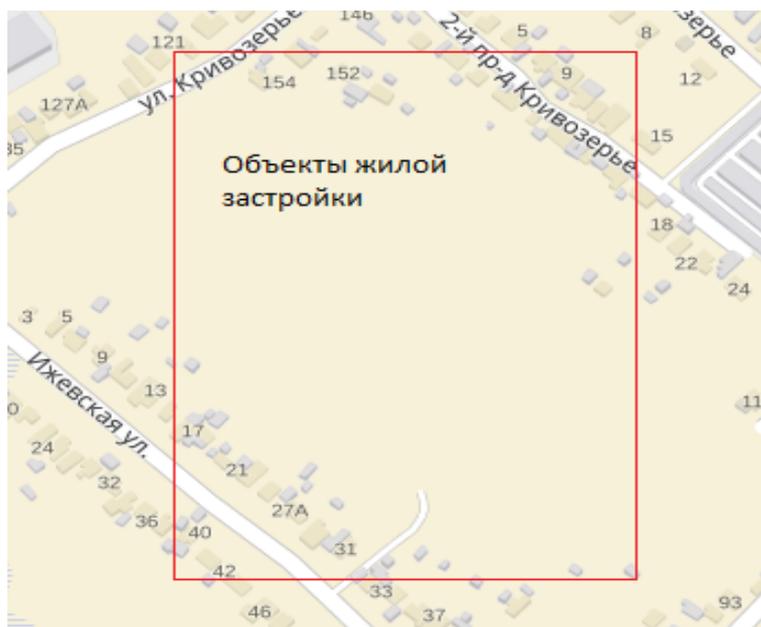


Рисунок 24 - Планируемые объекты жилой застройки.

Цели выделения зон в Первомайском районе под строительство среднеэтажных многоквартирных жилых домов:

- развитие на основе существующих территорий застройки зданиями жилыми многоквартирными средней этажности зон комфортного многоквартирного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих

среде формах, размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Территория района позволяет разместить жилые объекты, вид разрешенного использования земельных участков, как правило, определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

3.4 Рекомендации направленные на улучшение развития территории Первомайского района города

Вопрос эффективного управления городскими территориями является очень важным для любого муниципального образования, так как это напрямую связано с его развитием и направлено на создание благоприятных условий проживания населения.

Для достижения поставленных целей органы местного самоуправления не только вынуждены решать насущные проблемы населения, но и работать над перспективным развитием муниципального образования путем создания условий для развития предпринимательства, привлечения инвестиций и реализации иных мероприятий, которые будут способствовать развитию города.

В Первомайском районе города Пензы постепенно обеспечивается реализация мероприятий перспективного развития территории, предусмотренных генеральным планом города и схемой территориального планирования. Ускоряется процесс вовлечения в оборот неиспользуемых земельных участков и процесс репрофилирования земельных участков, в соответствии с приоритетными направлениями развития муниципального образования. Экономичность освоения территорий для района зависит от местных природных условий и умелого их использования. Наиболее рациональные решения могут быть достигнуты при комплексном сочетании архитектурно-планировочного замысла с технико-экономическими решениями задач по инженерной подготовке, транспортному обслуживанию, оборудованию, застройке и благоустройству осваиваемых территорий.

В Первомайском районе города Пензы рекомендуется внесение корректировки по функциональному зонированию частей территории по адресам:

- Ул. Ферганская,18 - рекомендуется изменение природно-рекреационной зоны (зеленые насаждения общего пользования) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа).



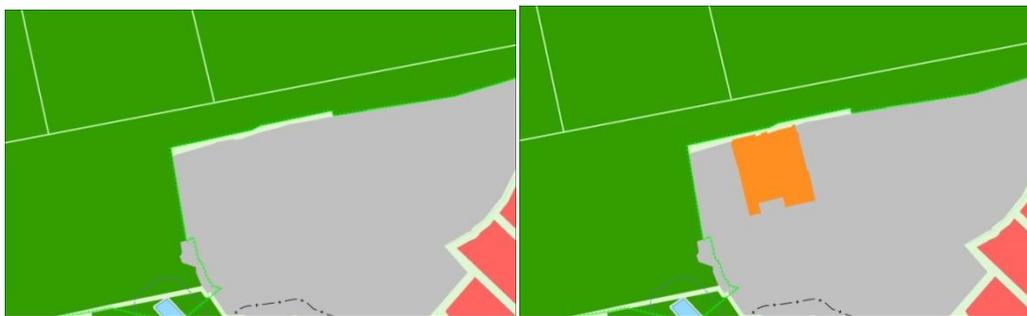
- В районе ул.2-я Питомниковая,7А - изменение природно-рекреационной зоны (прочие территории) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа).



- Ул.Рябова,30Е - изменение природно-рекреационной зоны (прочие территории) и территории специального назначения (озеленение в С33) на производственную зону (коммунально-складские территории).



- Военный городок №1, в районе жилых домов №205,201 - изменение территории специального назначения (зона режимных территорий) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 2-5 этажей).



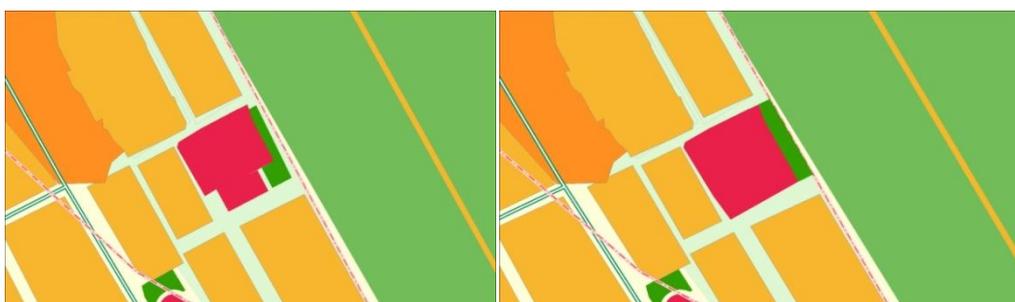
- Ул.Маршала Крылова,2,2В,6,8 - изменение жилой зоны (многоэтажная жилая застройка выше 5 этажей) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа).



- В районе ул.Чебышева,61Изменение природно-рекреационной зоны (прочие территории) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа).



- Ул.Зеленодольская - изменение природно-рекреационной зоны (зеленые насаждения общего пользования и прочие территории) на общественно-деловую зону (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты).



- Зеленодольская,61 - Изменение жилой зоны (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 2-5 этажей).



- Окружная 17 - изменение территории специального назначения (озеленение в санитарно-защитных зонах) на общественно-деловую зону (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты) .



- Ул.Пермская - изменение общественно-деловой зоны (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа).



- Ул. Куйбышева,3 изменение общественно-деловой зоны (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты) на общественно-деловую зону (территории памятников объектов культурного наследия).



- Квартал, ограниченный ул.Лермонтова, Богданова, Чкалова, Куйбышева - изменение природно-рекреационной зоны (зеленые насаждения

общего пользования и прочие территории) на общественно-деловую зону (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты).



При планировке объектов в Первомайском районе города Пензы следует стремиться максимально использовать положительные особенности существующего рельефа с учетом взаимного размещения участков застройки, площадей, парков и других элементов городской территории в общей архитектурной композиции.

Развитие территории Первомайского района необходимо осуществлять комплексно, предусматривая не только строительство жилых домов или административно-офисных зданий, но и строительство объектов социальной инфраструктуры, объектов вспомогательной инфраструктуры (автостоянок и иных объектов).

Так как в Первомайском районе находится большая часть производственных предприятий они являются загрязнителями окружающей среды, на территории района необходимо размещать благоустроенные и озеленённые территории внутри жилой или промышленной застройки (парки, скверы, места отдыха для населения). В Первомайском районе, в микрорайоне Терновка который считается промышленной зоной необходимо разместить место отдыха на улице Терновского. Функциональная зона этой территории позволяет расположить на участке спортивные и игровые площадки. Планировка сквера включает дорожки, площадки, газоны, отдельные группы деревьев, кустарников. Рекреационные зоны предназначены для массового отдыха людей. Их основное назначение — восстановление физических и моральных сил человека.



Рисунок 25 - Рекомендуемое размещение сквера со спортивными сооружениями

Зона отдыха должна размещаться вблизи зеленых насаждений, они обычно предназначены для организации кратковременного отдыха, прогулок, как правило, обязательный перечень элементов благоустройства на территории включает: твердые виды покрытия дорожек и площадок, элементы сопряжения поверхностей, озеленение, скамьи, детские, спортивные площадки, урны или малые контейнеры для мусора, осветительное оборудование, оборудование архитектурно-декоративного освещения.

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования - парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна соответствовать СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, и быть не менее, м/чел.:

- для крупнейших, крупных и больших городов = 16м/ч
- средних = 13 м/ч
- малых = 8 м/ч

Площадь территории скверов следует принимать не менее 0,5 га.

В Первомайском районе проживают $134945 \text{ чел.} * 16 \text{ м}^2 = 215 \text{ га}$ (должно быть рекреационных зон в районе.) Как рассматривалось ранее на рис.4 «Структура земельного фонда Первомайского района» на территории района рекреационные зоны занимают общую площадь 800га, это означает что по нормам таких зон на территории района достаточно, но они расположены неравномерно. Например, на ул. Окружной существует большая площадь рекреационных зон, а в мкр. Терновка такого количества рекреационных зон нет, поэтому рекомендуется расположить сквер на территории микрорайона площадью $5049 \text{ м}^2 = 0,50 \text{ га}$.

В Первомайском районе необходимо формировать инвестиционные площадки (технические характеристики земельного участка, требования о необходимом обеспечении площадки инженерными коммуникациями и предельные параметры подключения к существующим инженерным сетям, иные сведения, необходимые застройщикам для освоения данной площадки).

Окончательное местоположение, а также конфигурацию осваиваемых под застройку территорий устанавливают на основании сравнения отдельных их участков с учетом местных природных условий и возможности получения наилучших экономически оправданных архитектурно-планировочных решений.

Территорию в Первомайском районе, ранее не использованную, на данный момент планируется использовать под застройку, по адресу ул. 40 лет Октября 24д. (рис.23)

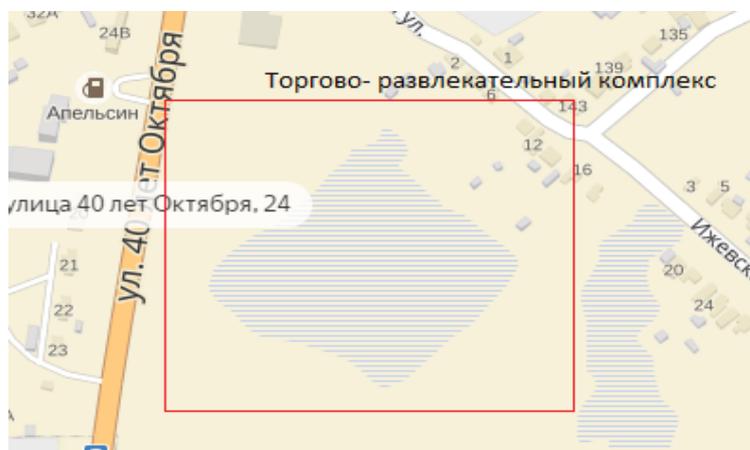


Рисунок 26 - Торгово-развлекательный комплекс

На данной территории планируется начать строительство объекта торговли общей площадью 17,70га. Рекомендуется расположить на данной территории торгово-развлекательный центр (комплекс). Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями, размещаемыми в жилой застройке, как правило, следует принимать не более указанного в СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения в городах при застройке:

- многоэтажной = 500м.
- одно- двухэтажной = 800м.
- в сельских поселениях = 2000м.

Современный торговый центр должен представлять собой большой торгово-развлекательный комплекс многоэтажное здание, в котором кроме магазинов могут находиться также: кафе, бары, кинотеатр, спортивно-развлекательные сооружения, рестораны, боулинги, салоны красоты, детские развлекательные центры. Как правило, комплекс должен быть оборудован эскалаторами, снабжён парковкой для личного транспорта покупателей.

Эксперты отмечают, что на рынке развлекательных услуг сейчас наиболее насыщенным является сегмент семейного отдыха – это именно то, что предлагается разместить в таком торгово-развлекательном комплексе в Первомайском районе, он может представлять собой образец сосредоточия современной массовой культуры.

На планируемой территории под застройку имеются заболоченные участки, следует предусмотреть необходимые инженерные мероприятия для их осушения. В том случае, когда затраты на предварительные инженерно–технические работы значительны, может оказаться нецелесообразным освоение таких территорий.

Отрицательными особенностями избыточно влажных и заболоченных территорий, с точки зрения планировки города являются:

- невозможность постройки крупных сооружений без проведения специальных мероприятий из-за слабой несущей способности грунта;

- неблагоприятные санитарные условия для населения прилегающих районов.

На данной территории рекомендуется установить *осушительную систему* — это комплекс гидротехнических и инженерных сооружений, размещенных на осушаемой территории для отвода избыточных поверхностных и грунтовых вод. В состав осушительной системы включаются: осушенная территория, водоприемник, в который отводится избыточная вода (озеро, речка, проточные пруды, отдельные водохранилища и другие места); водопроводная осушительная система каналов с гидротехническими и дорожными строениями.

На городских территориях в целях их осушения применяются: постоянно действующие дренажи для осушения больших застроенных территорий от затопления грунтовыми водами из каналов и водоемов;

Наиболее эффективна трубчатая дренажная система с применением перфорированных пластиковых труб. Их укладывают в траншеи на глубине 60-75 см на глинистой почве; 75-90 см на суглинке; 90-100 см – на песчаной почве. Дрены обязательно должны иметь небольшой уклон, чтобы вода, собравшаяся в трубах, не застаивалась, а стекала в общий поглощающий колодец (глубиной примерно 1 м), который устраивают в самой низкой точке участка. Можно уложить трубы «елочкой» – это когда от главной дренажной трубы (диаметр 10 см) ответвляются боковые трубы (диаметром 7,5 см). Главная труба опять же должна выходить в колодец. А вообще, в зависимости от ситуации, водовыпуск можно направить в общую обводную канаву или близлежащий водоем.

Заболоченные земли редко используются для жизни человека. Они ценятся низко и часто игнорируются. С появлением новых методов осушения болот такие земли стали использовать более активно. Правильное осушение территорий дает возможность значительно расширить полезную площадь земельного участка. Современный уровень развития техники позволяет использовать под застройку различные территории.

Для территории под постройку торгового комплекса рекомендуется установить глубокий дренаж, глубина залегания 100-150 см. Стоимость от 2000 р за м.п

Таблица 6

Перечень работ на устройство дренажной системы

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Работа	Материалы	Итого работа	Итого материалы	Всего
1	Устройство дренажной системы	м.п.	100,0	до 150 см				
2	Разработка грунта вручную для дренажной канавы	м3	45,0	560,00	-	25 200,00	-	25 200,00
3	Установка смотровых колодцев в сборе (дно и крышка), 320*2000 мм	шт.	2,0	4 500,00	7 000,00	9 000,00	14 000,00	23 000,00
4	Труба дренажная в двухслойном фильтре - геотекстиль, 110 мм	м.п.	110,0	150,00	130,00	16 500,00	14 300,00	30 800,00
5	Укладка геотекстиля, 200 г/м2	м2	189,8	20,00	65,00	3 795,00	12 333,75	16 128,75
6	Устройство дренажного слоя из гравийного щебня с уплотнением фр.20-40, Нсл=300 мм.	м3	9,9	520,00	2 100,00	5 148,00	20 790,00	25 938,00
7	Устройство слоя из песка с уплотнением Нсл=700-1200 мм.	м3	39,6	520,00	800,00	20 592,00	31 680,00	52 272,00
8	Перемещение сыпучих материалов	м3	49,5	280,00		13 860,00	-	13 860,00
9	Вывоз материкового грунта на участке (перемещение, погрузка в контейнер)	конт. (8 м3)				-	-	-
10	Устройство принимающего колодца диаметром 1 м (без насоса) (2 колодца)	кольцо				-	-	-
11	Бетонная крышка на кольцо с пластиковым люком	шт.				-	-	-
	Транспортные и накладные расходы:					10 000,00	12 000,00	22 000,00
	Итого по устройству дренажной системы:					104 095,00	105 103,75	209 198,75

Перед началом строительства торгового центра (комплекса) нужно очень тщательно продумать, что именно новая точка будет предлагать посетителям, какие услуги могут быть востребованы в данном районе города. Исходя из этих данных, можно искать потенциальных арендодателей, инвесторов и приступать к разработке проекта.

Строительство торгового центра требует разработки маркетинговой стратегии и позиционирования, всесторонней оценки рентабельности каждой функции торгово-развлекательного центра, анализа таких аспектов, как расположение, конкурентоспособность и настроения покупательской среды.

Выбор концепции торгового центра – один из самых важных шагов, именно это решение определяет шансы торгового центра(комплекса) на успех. Оно также влияет на выбор расположения и архитектурные особенности здания. Размытая концепция или ее полное отсутствие – основная ошибка девелоперов (специалисты, предприниматели, которые руководят строительством проекта от начала застройки и инвестирования в неё денежных средств до окончательной его продажи с тем, чтобы увеличить максимальную стоимость.). Такие факторы, как неразумная планировка, неверное расположение фуд-корта, несоответствие площади центра товарообороту и количеству посетителей, недостаток парковочных мест, могут «разрушить» новый проект в считанные месяцы.

Существует классификация концепций торговых центров. Самая простая из них основана на количестве магазинов и наличии либо отсутствии дополнительных развлечений.

Мономагазины, то есть магазины, в которых представлена только одна марка, торговыми центрами в строгом значении этого слова считаться не могут и, по мнению многих специалистов, такая концепция постепенно отходит в прошлое.

Мультиторговые комплексы, которые были так популярны в начале 2000-х, все еще встречаются, и их количество велико. Однако торговый центр, собравший под своей крышей много торговых точек разных марок, но не предлагающий

клиентам ни возможностей для отдыха, ни дополнительных сервисов в условиях жесткой конкуренции будет обречен.

Люди ходят в торговые центры не только для того, чтобы сделать покупки или воспользоваться определенными услугами – они также хотят развлекаться, хорошо проводить время и встречаться с друзьями. Торгово-развлекательные центры – самый прибыльный и перспективный вариант на данной территории Первомайского района.

Чтобы создать успешный и прибыльный торговый центр, требуется сотрудничество специалистов разных специальностей: от маркетологов и экономистов до архитекторов и строителей. Проектирование и строительство торговых комплексов – очень сложная задача. Ведь еще на «бумажной» стадии необходимо учесть множество факторов: распланировать покупательские потоки, создать наиболее комфортные условия – как для посетителей, так и для арендаторов, продумать нюансы эксплуатации. Весь процесс строительства от закладки фундамента до «разрезания ленточки» в среднем занимает около двух лет. Как правило, торгово-развлекательные центры окупаются в течение нескольких лет – разумеется, если все предварительные расчеты и исследования были проведены корректно и правильно интерпретированы.

Подготовительный этап, как и при любом строительстве, играет основополагающую роль. В ходе этапа, формируют подробную концепцию будущего торгового центра и согласовывают с маркетологами. Не последнее место в этом, занимает мнение крупных арендаторов. На данном этапе определяются приоритеты в целевой аудитории. Планировку здания ориентируют на:

- выбор участка, подробный технический анализ почвы
- позиционирование здания с учетом местной инфраструктуры и дорог
- подробный анализ потребительского рынка, на основе которого составляется список потенциальных арендаторов, наиболее перспективных для конкретного участка

- определение размера сооружения, его этажности, распределение торговых площадей
- разработка общего дизайна здания (в учет берутся пожелания арендаторов и общие нормы современного маркетинга.)
- распределение направления движения потока покупателей
- разработка логотипа, марки, оформление с учетом этого фасада здания, опознавательных элементов.

Строительство магазинов и торговых центров подразумевает оформление окончательного проекта будущего сооружения. В него входят чертежи, которые нужны для проведения строительно-монтажных работ, схемы расположения всех коммуникаций, вентиляции и т.д. Здесь происходит доработка и детализация всех узлов здания.

В разработке архитектурного проекта рассматривается общая концепция здания, расположение входов-выходов, зоны разгрузки, паркинг. Учитывается также расположение остановок общественного транспорта для удобства покупателей, не имеющих личного авто. Чтобы построить торговый центр, нужно утвердить проект возводимого торгового центра во всех инстанциях.

Строительство торгового центра по основному принципу ничем не отличается от возведения многоэтажного здания. Включает в себя подготовку участка к застройке, строительство фундамента и каркаса здания, монтаж коммуникационных систем, внутренние и отделочные работы.

Строительство торговых комплексов требует значительных финансовых вложений. Но попытки сэкономить могут привести к тому, что реализация идеи будет далеко не такой впечатляющей, как рассчитывали изначально, а, следовательно, и популярность торгового центра окажется намного ниже, что скажется на сроках окупаемости.

В зависимости от площади, расположения и инфраструктуры стоимость торгового центра может составлять от 40 до 500 млн. рублей. Цена проектирования обычно составляет 500-1100 рублей за квадратный метр, стоимость строительства – от 30 тысяч рублей за квадратный метр.

Однако эти цифры могут значительно варьироваться, и приведенные расценки можно рассматривать лишь как ориентировочные.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Территориальное планирование – это большой и широкий круг вопросов, связанный с исследованиями, проектированием, строительством и эксплуатацией города. Более того, территориальное планирование формируется как результат деятельности политиков, социологов, экономистов, экологов, гидростроителей, дорожников, строителей и т. д. Широкий диапазон целей, задач и интересов различных специалистов делают вопросы территориального планирования сложными и чрезвычайно ответственными. Общеизвестна и общепринята взаимосвязь между наукой и практикой, которую можно выразить в виде логической цепочки: практика – теория – практика – теория. Без такой гармонической взаимосвязи, где практические результаты обязательно подвергаются анализу и научному осмыслению, невозможно поступательное развитие города.

Если рассматривать территориальное планирование как сложную систему, опирающуюся на системный анализ с разработкой решений крупных комплексных проблем в сфере управления городскими процессами, то необходимо отметить тот факт, что именно территориальному планированию отводится приоритет при соизмерении поставленных целей с имеющимися ресурсами. Именно территориальному планированию сегодня отводится роль связующего звена, способного на основе анализа и синтеза взаимосвязей природных, социально-экономических, экологических и технических составляющих территории создать интегрированную модель городской системы и в конкретных условиях наметить комплекс мероприятий для её реализации. В этом случае, становится очевидным, что город – это не только «множество людей, коллективов, расположенных в замкнутом пространстве» (Г. Гольц), а это «специфическая пространственная среда, которая формируется в процессе развития общества» становится материальной оболочкой множество важнейших сторон и проявлений общественной жизни. В этом смысле город есть продукт созидательной деятельности человека» (В. Ресин, Ю. Попков), а не только место

проживания достаточно большого количества людей, занятых определённым видом деятельности, не просто географическое понятие. Это социум, в котором человек обретает наиболее богатый и распространённый жизненный опыт, имеет больше возможностей для самореализации. Это средоточие достижений науки и техники, это социальное явление, влияние которого значительно шире географических границ, и чем больше город, тем ощутимее его влияние, что отражается в понятиях «урбанизация», «мегаполис», «агломерация».

Развитие города в значительной мере саморегулируемый самообразующий процесс, но отнюдь не хаотичный, а связанный с законами развития экономики, науки, общества в целом и потому прогнозируемый.

Процессом развития города можно и нужно управлять, планировать. Поэтому планировочные решения должны соответствовать тем задачам, которые мы намерены решать в соответствии с пониманием функций города.

Без этого понимания невозможно создать концепцию развития города, подразумевая, конечно, что мы можем приблизиться к реальным процессам тем больше, чем более доступны нашему сознанию и лучше изучены и осмыслены нами законы развития этого сложного образования, называемого «город».

Поэтому разработка градостроительных программ развития должна предусматривать объективный и комплексный анализ существующей ситуации в целом и по каждому району в частности, учитывать современные тенденции развития общества и способствовать им, в связи с тем, что неперенным условием гармоничного развития урбанизированной среды является принятие экологически обоснованных архитектурно-строительных решений на этапах планирования, проектирования, строительства и эксплуатации.

Целью данной работы является комплексная оценка развития территории Первомайского района города Пензы для решения дальнейших вопросов территориального планирования города.

Предмет исследования и его общая цель предопределили постановку следующих взаимосвязанных задач:

- отразить исторический аспект развития городских поселений;

- определить функционально-планировочную организацию городской среды;
- охарактеризовать территориальное планирование города Пензы в плане.

Стратегии развития области на долгосрочную перспективу;

- раскрыть правовой аспект освоения земель поселений при решении вопросов территориального планирования города;
- проанализировать объекты расположенные на территории Первомайского района г. Пензы;
- проанализировать перспективы развития жилых объектов, объектов культуры, промышленности, транспорта, туризма Пензы для решения вопросов освоения территорий;
- произвести прогноз и оценку предполагаемых инвестиционных объектов на территории Первомайского района.

Задачами по развитию территории Первомайского района города Пензы являются

- обеспечение устойчивого развития городского поселения.
- формирование предложений по развитию пространственной организации Пензы – на основе историко-культурного, природного и урбанизированного каркасов;
- повышение эффективности использования территории;
- разработка мероприятий по улучшению условий проживания населения Пензы;
- развитие и надежное функционирование транспортной и инженерной инфраструктуры.

Таким образом, управление развитием территорий дает возможность эффективно использовать земельные ресурсы, добиваясь получения максимальной добавочной стоимости освоенных земель. Обеспечивает безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности человека, ограничивает негативное воздействие хозяйственной и иной деятельности на

окружающую среду и обеспечивает охрану рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущих поколений

Пенза является одним из благоустроенных и чистых городов не только Поволжья, но и России. Важной задачей является сохранение достигнутого имиджа города и стремление сделать его более красивым, уютным и привлекательным как для жителей, так и для гостей нашего города.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Конституция (1993). Конституция Российской Федерации (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Информационно-справочная система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017)) // Информационно-справочная система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы .Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)) // Информационно-справочная система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" от 06.10.2003 N 131-ФЗ (последняя редакция)
5. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 28.06.2014 N 172-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О стратегическом планировании в Российской Федерации"
6. Генеральный план. Утвержден Решением Пензенской городской Думы от 28 марта 2008 г. N 916-44/4(в посл. ред. Решений Пензенской городской Думы от от 22.12.2016 N 612-30/6)
7. Нормативно-правовой акт «Правила землепользования и застройки города Пензы» от 22.12.2009 N 229-13/5(в ред. Решений Пензенской городской Думы от 28.10.2016 N 576-27/6 ,от 22.02.2017N 638-31/6)
8. Закон Пензенской обл. от 04.03.2015 N 2683-ЗПО "О стратегическом планировании в Пензенской области" (принят ЗС Пензенской обл. 20.02.2015).
9. Закон Пензенской обл. от 04.09.2007 N 1367-ЗПО (ред. от 18.02.2016) "О Стратегии социально-экономического развития Пензенской области на долгосрочную перспективу (до 2030 года)" (принят ЗС Пензенской обл.

31.08.2007) (с изм. и доп., вступившими в силу с 01.07.2016).

10. Закон Пензенской обл. от 01.03.2004 N 579-ЗПО (ред. от 01.12.2015) "Об Инвестиционной стратегии Пензенской области на период до 2021 года (и на перспективу до 2030 года)" (принят ЗС Пензенской обл. 25.02.2004)

11. Бегунова О.В. «Муниципальный стандарт» как инструмент повышения инвестиционной привлекательности муниципального образования // Муниципалитет: экономика и управление. 2014. № 1 (6). С. 50-56.

12. Васильев В.В. Основы территориального планирования / В.В. Васильев. М.: Статут, 2013. 554с.

13. Вдовин С.М. Инвестиционная привлекательность как фактор устойчивого развития региона // Экономический анализ: теория и практика. 2014. № 41 (392). С. 20-27.

14. Шарыгин М.Д. Территориальное управление и планирование. Учеб. пособ. Пермь: Изд-во Перм.ун-та,2013.

15. Егоров, В.А. Образование, меняющее Россию / В.А. Егоров, Ю.П. Башаримов // Стратегическое планирование развития территорий. Опыт. Современные тенденции: сб. – 2014. – С. 233-238.

16. Толстова Т.В.К вопросу о правовом регулировании использования земель промышленности // III Межрегиональная научно-практическая конференция «Научоемкие технологии будущего: шаг на встречу», ГАОУ СПО ПО «Пензенский колледж пищевой промышленности и коммерции», Толстова – Свечникова М.В. Пенза 2013г.

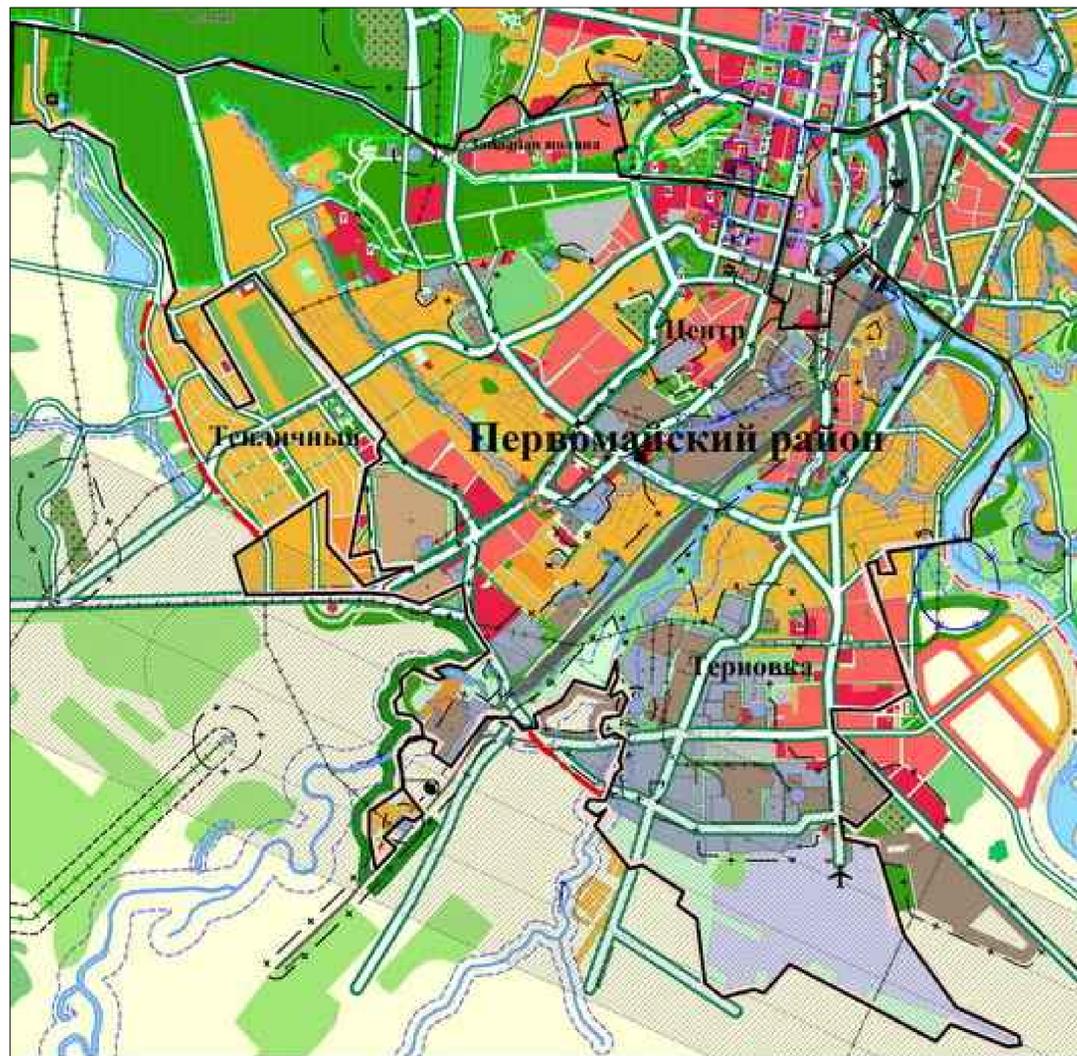
17. Толстова Т.В. М.В. Правовые отношения в землепользовании и градостроительстве // Сборник научных трудов ученых и преподавателей Всероссийской научно-практической конференции «XXI век – экономика, менеджмент, право: мировой опыт и Российская специфика», Толстова – Свечникова М.В. Москва, Издательство Перо, 2013 г.

18. Толстова Т.В., Толстова – Свечникова М.В. Правовой аспект земель поселений // Сборник трудов Всероссийской научно – технической конференции , г. Пенза, ПГУАС, 2014г.

19. Гринчель, Б.М. Методология и практика городского стратегического планирования / Б.М. Гринчель, Н.Е. Костылева. СПб.: ИРЭ РАН, 2014. 188с.
20. Крутиков А.В., Левин Ю.А., Павлов А.О. Основные направления концепции улучшения инвестиционной привлекательности в муниципальном образовании // Финансовый бизнес. 2013. № 3 (164). С. 9-14.
21. Социально-экономические процессы и явления устойчивого развития территорий России в условиях глобальных изменений: монография / О.В. Горяйнова, А.А. Гуськов, Н.В. Иванова, Т.Ю. Исмаилова и др. – Елец: ЕГУ им. И.А. Бунина, 2015. – 285 с
22. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.10.2015 № 1050 «Об утверждении требований к программам комплексного развития социальной инфраструктуры поселений, городских округов»;
23. Постановление администрации города Пензы от 30.10.2014 № 1274 «Об утверждении муниципальной программы города Пензы «Развитие экономики и предпринимательства в городе Пензе на 2015-2020 годы»(с изм. от 21.12.2016 №2269/5)
24. Постановление администрации города Пензы от 30.10.2014 N 1274 «Об утверждении муниципальной программы города Пензы «Развитие экономики и предпринимательства в городе Пензе на 2015 - 2020 годы»
25. Постановление администрации города Пензы от 14.05.2012 N 542 «О Совете по инвестиционному развитию и предпринимательству города Пензы»
26. Распоряжение правительства Пензенской области Об основных направлениях стратегического развития Пензенской области на 2015-2020 гг.: [Текст] - Пензенские губернские ведомости, № 3 (302) 1.03.2006.
27. Распоряжение администрации города Пензы Об утверждении плана развития инвестиционной и предпринимательской деятельности на территории города Пензы на 2015-2020годы. От 5.10.2015.№359.
28. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/strategic_planning/concept/.(дата обращения10.03.2017 г.).

29. Федеральная служба государственной статистики РФ. [Электронный ресурс]. URL: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138631758656.(дата обращения 10.03.2017г.).
30. Управление Росреестра по Пензенской области. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/finansovo-ekonomicheskaya-deyatelnost/report/>.(дата обращения 14.03.2017г.).
31. Министерство экономики Пензенской области. [Электронный ресурс]. URL:http://econom.pnzreg.ru/files/econom_pnzreg_ru/docs/2017/reestr_svobodnyh_investicionnyh_ploshchadok_na_fevral_2017.pdf/.(дата обращения 15.03.2017г.).
32. Правительство Пензенской области. [Электронный ресурс]. URL: http://pnzreg.ru/Prioritetnye_proekty_i_programmy/Osnovnye_napravleniya_strategicheskogo_razvitiya (дата обращения 14.03.2017 г.).
33. Администрация Первомайского района. [Электронный ресурс]. URL: <http://documents.penza-gorod.ru/pervdoc-9.html>(дата обращения 15.03.2017 г.).

Схема современного использования территории Первомайского района г. Пензы



АЭРОПОРТ



ЗООПАРК



ДВОРЕЦ ЕДИНОБОРСТВ "ВОЕЙКОВ"



МЕДИНЖ. ТЕХНОПАРК РАМЕЕВ



ПЕНЗЕНСКИЙ МОЛОЧНЫЙ
КОМБИНАТ



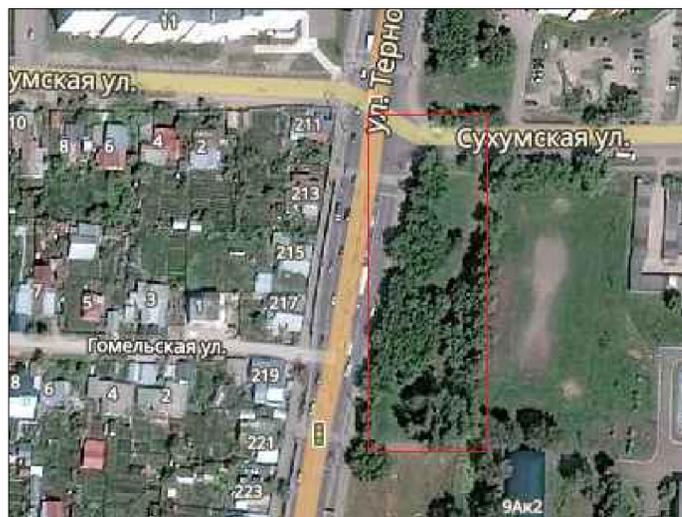
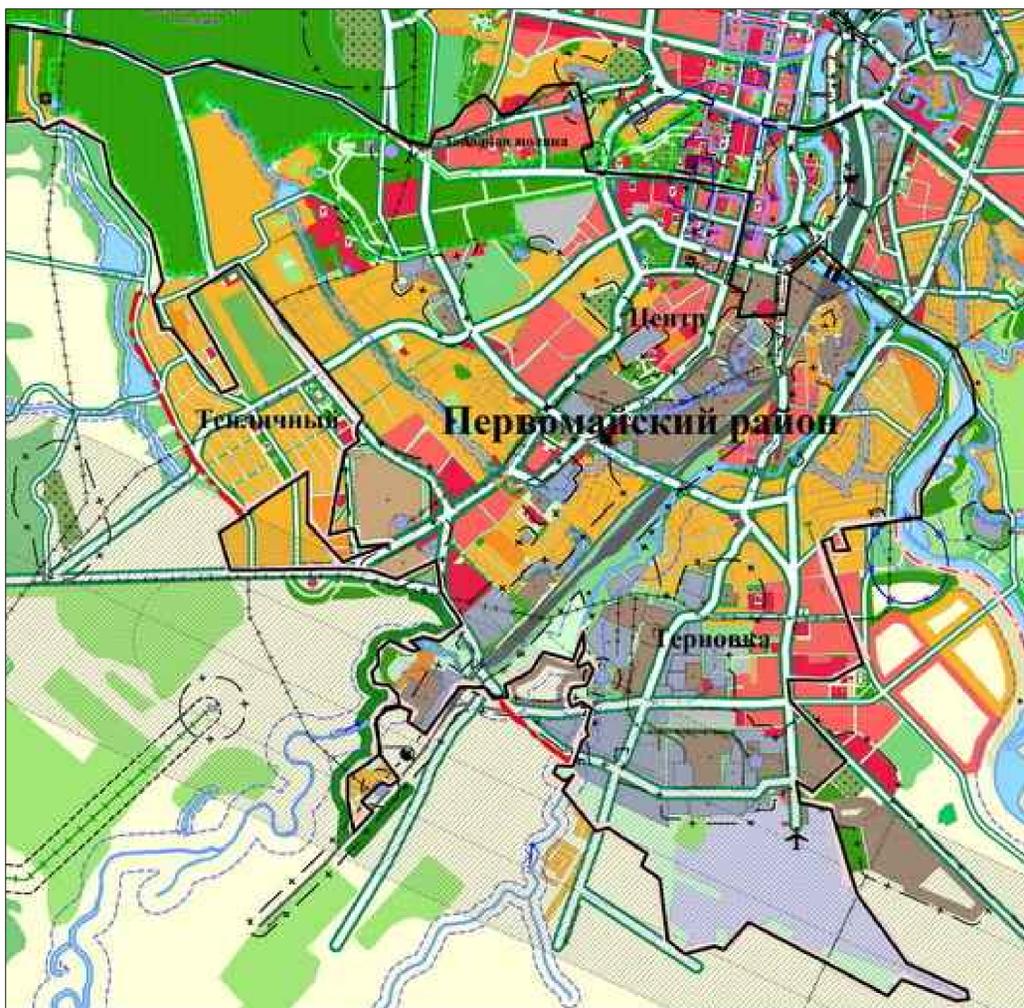
ГОРВОДОКАНАЛ



ПЕНЗАДИЗЕЛЬМАШ

Зав. каф.	Тараканов О.В.	ВКР-2069059-21.03.02-121330-2017	Анализ ресурсов Первомайского района		
Руководитель	Акимова М.С.				
Экономика	Акимова М.С.	Комплексная оценка развития территории Первомайского района города Пензы	Стадия	Лист	Листов
Право	Акимова М.С.		ВКР	2	4
Нормоконтроль	Беляжова Е.А.	Схема современного использования территории Первомайского района	Пензенский ГУАС		
Студент	Самсонова М.		Каф. ЗИК гр. ЗИК-51/3		

Схема планируемой застройки территории Первомайского района г. Пензы



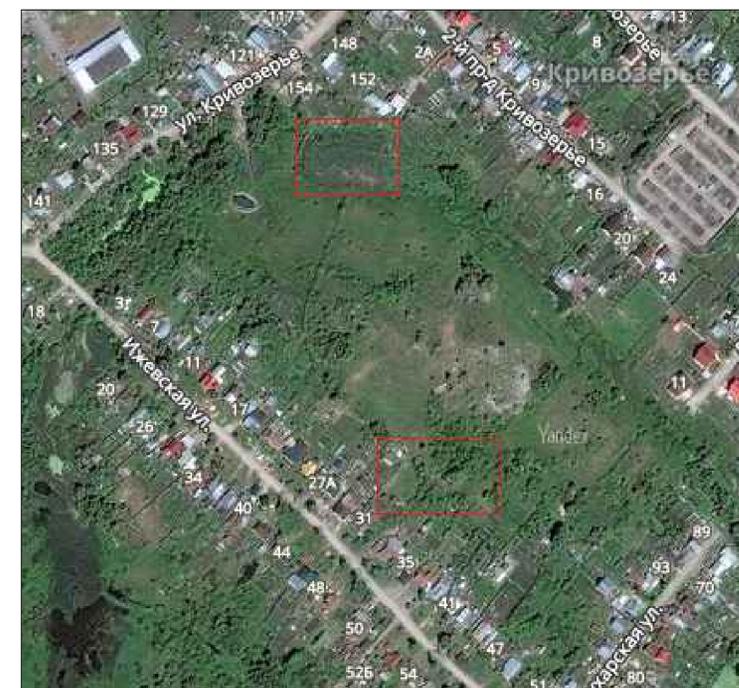
СКВЕР



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ



ОБЪЕКТЫ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



ЛОГИСТИЧЕСКО - ТОРГОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ



ЛОГИСТИЧЕСКО - ТОРГОВОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

Зав. каф.	Тараканов О.В.		ВКР-2069059-21.03.02-121330-2017		
Руководитель	Акимова М.С.		Комплексная оценка развития территории Первомайского района города Пензы		
Экономика	Акимова М.С.		Анализ планируемой застройки территории Первомайского района г. Пензы	Стадия	Лист
Право	Акимова М.С.			ВКР	3
Нормоконтроль	Белкова Е.А.		Схема планируемой застройки территории	Пензенский ГУАС	
Студент	Самсонова М.			Каф. ЗнК гр. ЗнК-51/3	
					4

Схема рекомендуемого изменения функциональных зон территории Первомайского района



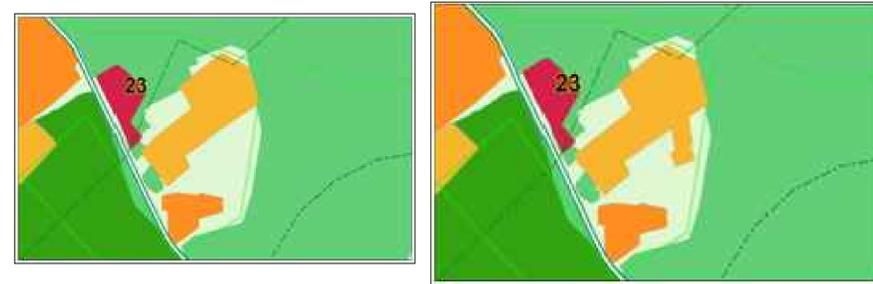
Ул. Ферганская, 18- рекомендуется изменение природно-рекреационной зоны(зеленые насаждения общего пользования) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа)



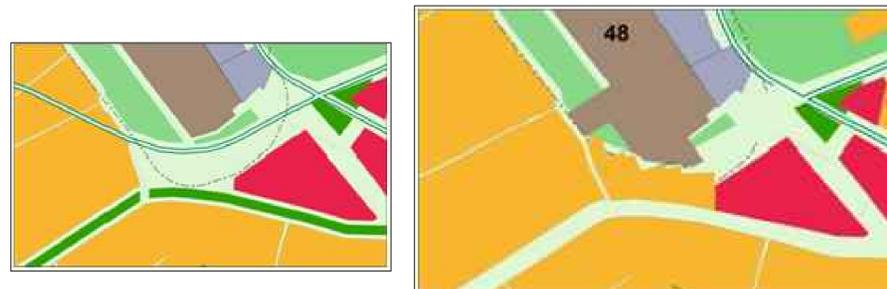
Ул. Маршала Крылова- изменение природно- жилой зоны(многоэтажная жилая застройка выше 5 этажей) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа)



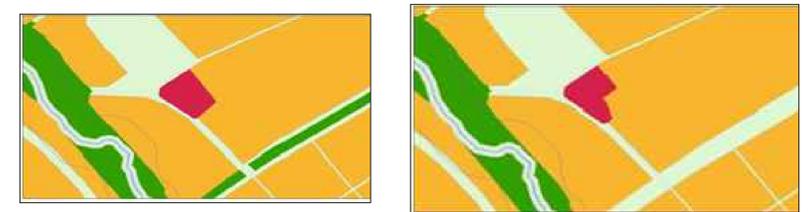
Ул.Окружная, 17 - изменение территории специального назначения (озеленение в санитарно-защитных зонах)на общественно- деловую (общественные центры, обслуживающие и деловые объекты)



В районе ул. 2-я Питомниковая,7А - изменение природно - рекреационной зоны (прочие территории) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа)



В районе ул. Чебышева, 61- рекомендуется изменение природно- рекреационной зоны(прочие территории) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа)



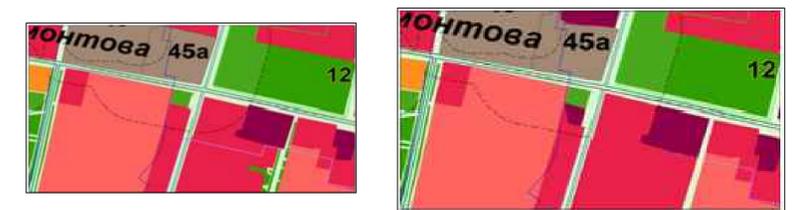
Ул. Пермская- изменение общественно- деловой зоны(общественные центры, обслуживающие и деловые объекты) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 1-3 этажа)



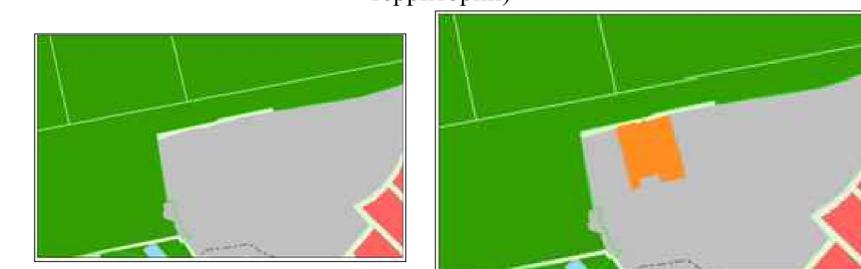
Ул. Рябова,30 E- изменение природно- рекреационной зоны(прочие территории) и территории специального назначения (озеленение в СЗЗ) на производственную зону (коммунально- складские территории)



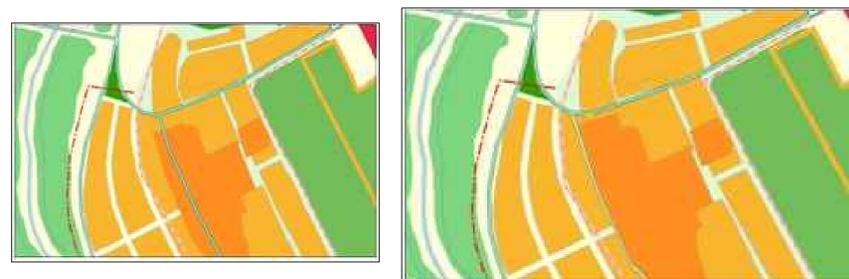
Ул. Зеленодольская - изменение природно- рекреационной зоны(зеленые насаждения общего пользования) на общественно- деловую зону (общественные центры, объекты)



Ул. Куйбышева,3- изменение общественно- деловой зоны(общественные центры, обслуживающие и деловые объекты) на общественно -деловую зону (территории памятников объектов культурного наследия)



Военный городок №1, в районе жилых домов №205,201 -изменение территории специального назначения (зона режимных территорий) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 2-5 этажей)



Ул. Зеленодольская, 61 - изменение жилой зоны(малоэтажная жилая застройка) на жилую зону (малоэтажная жилая застройка 2-5этажей)



Квартал, ограниченный ул. Лермонтова, Богданова, Чкалова, Куйбышева- изменение природно- рекреационной зоны(зеленые насаждения общего пользования и прочие территории) на общественно- деловую зону общественные центры, обслуживающие и деловые объекты)

Зав. каф.	Гаранцов О.В.		ВКР-2069059-21.03.02-121330-2017		
Руководители	Акимова М.С.		Анализ функциональных зон территории Первомайского района города Пензы		
Экономика	Акимова М.С.		Стадия	Лист	Листов
Право	Акимова М.С.		ВКР	4	4
Нормоконтроль	Белякова Е.А.		Схема рекомендуемого изменения функциональных зон территории Первомайского района		
Студент	Самсонова М.		Пензенский ГУАС Каф. ЗИК гр. ЗИК-51/3		