

# ПРОБЛЕМА РЕГЛАМЕНТАЦИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ПРЕДЕЛАХ ТЕРРИТОРИИ ОПЕРЕЖАЮЩЕГО СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ «НАДЕЖДИНСКАЯ»

Москаленко Я.Ю.<sup>1</sup>, Каморный В.М.<sup>2</sup> Email: Moskalenko641@scientifictext.ru

<sup>1</sup>Москаленко Ярослава Юрьевна – магистрант;

<sup>2</sup>Каморный Валерий Михайлович – кандидат технических наук, профессор;

кафедра геодезии землеустройства и кадастра,

Инженерная школа,

Дальневосточный федеральный университет,

г. Владивосток

**Аннотация:** статья освещает один из способов реализации инновационной политики на Дальнем Востоке России – территория опережающего социально-экономического развития «Надеждинская». Авторами рассмотрено «бездействие» документов градостроительного зонирования как одна из основных проблем, присущая всем территориям с особым порядком ведения градостроительной деятельности. В статье описывается технология определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства как выход из сложившейся ситуации.

**Ключевые слова:** территория опережающего социально-экономического развития, правила землепользования и застройки, вид экономической деятельности, градостроительный регламент.

## REGULATION PROBLEM OF TOWN-PLANNING ACTIVITIES WITHIN THE TERRITORY OF ADVANCED SOCIAL AND ECONOMIC DEVELOPMENT «NADEZHHDINSKAYA»

Moskalenko Ya.Yu.<sup>1</sup>, Kamornyy V.M.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Moskalenko Yaroslava Yuryevna – Master's Degree Student;

<sup>2</sup>Kamornyy Valeriy Mikhailovich – PhD in Engineering sciences, Professor,

SCHOOL OF ENGINEERING, DEPARTMENT OF GEODESY AND LAND MANAGEMENT,

FAR EASTERN FEDERAL UNIVERSITY, VLADIVOSTOK

**Abstract:** the article highlights one of the ways of implementation the innovation policies in the Far East such as the territory of advanced social and economic development «Nadezhdinskaya». The authors considered the «inaction» of the town-planning zoning documents. There is this problem is inherent in all territories with a special manner of keeping of town-planning activities. The article describes the way out of current situation as the technology for determining the zones of the planned location of the capital construction objects.

**Keywords:** territory of advanced social and economic development, land use and development rules, type of economic activity, town-planning regulation.

УДК 711.51

На восточных рубежах России Владивосток представляет собой стратегически важный пункт с перспективами долговременного развития, уникального экономико-географического и транспортно-географического положения в пространстве Азиатско-Тихоокеанского региона (далее – АТР), является Свободным портом, позволяющим включить Приморский край в глобальные транспортные маршруты. Создание на тихоокеанском побережье России динамично развивающейся «точки роста» на основе многопрофильных обрабатывающих производств и мультимодального транспортно-логистического комплекса, как важнейшего звена формирующейся агломерации Владивостока, послужило основной целью создания территории опережающего социально-экономического развития «Надеждинская» (далее – ТОСЭР «Надеждинская»), ставшей одной из первых, реализуемых в Приморском крае [1; 2].

Площадка под строительство первой очереди ТОСЭР площадью 593,65 га расположена в южной части Приморского края, на юге Надеждинского муниципального района, на северо-западе от полуострова Де-Фриз между населенными пунктами п. Новый, п. Западный, с. Вольно-Надеждинское, с. Прохладное, п. Шмидтовка, п. Зима Южная.

Южная часть Надеждинского муниципального района находится в пространственных границах территориальной социально-экономической системы г. Владивостока – центра краевой системы расселения, которая рассматривается как неотъемлемая часть его агломерации.

Северная территория Надеждинского муниципального района находится в объединенной зоне влияния г. Владивостока и г. Уссурийска – базовой территории развития федерального опорного каркаса расселения. Интегрирующим элементом сетей расселения Надеждинского муниципального района, Владивостокского и Уссурийского городских округов, является полимагистраль краевого опорного

каркаса расселения – территориальное сочетание федеральной автодороги «Уссури» и Транссибирской железнодорожной магистрали.

Территория имеет удобное транспортное расположение, граничит с крупными транспортными коммуникациями: автомобильной дорогой регионального или межмуниципального значения «Поселок Новый – полуостров Де-Фриз – Седанка» с выходом на трассу федерального значения А-370 («Уссури»). ТОСЭР «Надеждинская» расположена в непосредственной близости от железнодорожной станции «Надеждинская» с последующим выходом на Транссиб, Восточно-Находкинский и Владивостокский транспортные узлы.

Расстояние от ТОСЭР до аэропорта «Кневичи» по автомобильной дороге – 19 км; до морских портов: Владивосток – 32 км, Находка – 180 км, Восточный – 190 км, Зарубино – 170 км.

Уникальное географическое положение предопределяет особую роль юга Приморья, в реализации стратегических и экономических интересов России в АТР.

ТОСЭР «Надеждинская» установлена Постановлением Правительства Российской Федерации № 629 от 25 июня 2015 г., определившим местоположение границ территории, правовой режим деятельности, порядок финансового обеспечения мероприятий по созданию ТОСЭР и перечень видов экономической деятельности на территории.

Постановление предполагает размещение на территории резидентов с возможностью осуществления 53 видов экономической деятельности, включающих как социально-бытовые, наукоемкие и транспортно-логистические предприятия, легкую и пищевую промышленность, растениеводство, животноводство, лесоводство, рыболовство, так и деятельность по переработке нефтехимических продуктов, тяжелых металлов, сбору, обработке и утилизации отходов. По факту ТОСЭР «Надеждинская» на сегодняшний день представляет собой уникальную попытку реализовать идею максимально полифункциональной площадки для вложений инвестиций практически под любое производство.

В связи с этой «полифункциональностью» возникает масса задач, самого разного характера: от общих, социально-экономических, до конкретных – управления территорией, имеющимися земельными ресурсами. Задача установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, их характеристик и параметров, зон размещения производственных площадок резидентов с учетом широкого спектра предложенных видов деятельности ТОСЭР «Надеждинская» натолкнула на ряд сложностей и выявила основную проблему законодательного характера.

Стоит отметить, что в соответствии с частью 6 статьи 36 главы 4 Градостроительного кодекса РФ, градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития. Таким образом, правила землепользования и застройки, в том числе и градостроительные регламенты на территориях опережающего социально-экономического развития не действуют.

Невозможность использования документов градостроительного зонирования влечет за собой проблемы в области регламентации градостроительной деятельности инвесторов на ТОСЭР. Так как проектом планировки предусмотрено большое количество видов деятельности на проектируемой территории, то любые отношения в этой сфере должны быть регламентированы документально, например, документом, подобным правилам землепользования и застройки с измененной структурой и содержанием. Это позволило бы предоставить свободу деятельности инвесторам, оптимально провести межевание территории.

Общее представление о том, каким должна быть ТОСЭР «Надеждинская», определяет техническое задание к проекту. Согласно техническому заданию, выданному заказчиком работ, первый этап проектирования ТОСЭР представляет собой создание промышленного парка. В документах территориального планирования Надеждинского муниципального района и документах градостроительного зонирования с. Вольно-Надеждинское данная территория представлена как зона для промышленного освоения. Данное представление подтверждает обоснованность решения по созданию промышленного парка.

Концепция ТОСЭР «Надеждинская», кратко представленная в техническом задании к проекту, подразумевает деление на отдельные зоны, где будут располагаться промышленные предприятия близкие по отраслевому значению, сгруппированные в единый блок, с общей инфраструктурой, с учётом санитарно-гигиенических и пожарных норм.

При всей логичности и кажущейся простоте подобного подхода, он не является простым для воплощения, т.к. при этом не учитываются:

во-первых, многочисленные реальные особенности территории: рельефа, гидрологические, почвенные, климатические и т.п.;

во-вторых, теоретическое (подтвердившееся впоследствии практически) разнообразие экономических и технологических возможностей и желаний инвесторов.

Первая особенность породила проблему неравноценности территории – выгодные и невыгодные с точки зрения вложений (затрат на освоение) земельные участки.

Вторая особенность рождает проблему соразмерности потребных земельных участков – на территории пришли инвесторы с потребностями от долей гектара до нескольких десятков гектаров.

В неявном виде, вторая особенность рождает трудно разрешимую проблему расположения производств с большой санитарно-защитной зоной (далее – СЗЗ). Наличие громадной СЗЗ не позволяет расположить поблизости участки других инвесторов, виды производств которых не позволяют их предприятиям находиться в данной СЗЗ.

После проведенного анализа, все близкие виды деятельности были объединены в шесть блоков. Таким образом, на территории образуются шесть промышленных кластеров. Необходимость создания промышленных кластеров по виду деятельности резидентов обусловило зонирование территории и компоновку участков по группам. Всего на проектируемой территории было образовано 10 зон (см. ниже). При зонировании были учтены санитарно-гигиенические и пожарные нормы. Были учтены ширина санитарно-защитной зоны и классы опасности существующих и потенциальных резидентов. С учётом видов деятельности, СЗЗ и классов опасности существующих резидентов из списка возможных видов деятельности (на проектируемой ТОСЭР) были исключены четыре: 1. Растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях, 3. Рыболовство и рыбоводство, 2. Лесоводство и лесозаготовки, 18. Производство металлургическое. Однако, на остальной территории ТОСЭР «Надеждинская», с учётом того, что проектируемая территория представляет всего лишь часть будущей зоны, возможны все 53 вида деятельности.

Кроме этого, при зонировании проектируемой территории была учтена транспортная и инженерная инфраструктура и наличие участка территории для административно-хозяйственной деятельности и жизнеобеспечения людей, работающих и проживающих на территории данного участка ТОСЭР.

Таким образом, на территории ТОСЭР проектными решениями были предложены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- транспортно-логистических предприятий,  
(транспортно-логистических предприятий, предприятий связи, оказания услуг по временному проживанию);
- предприятий пищевой промышленности,  
(предприятий пищевой промышленности, очистке и распределению воды);
- предприятий нефтехимии,  
(предприятий нефтехимии, производства химических продуктов, резиновых и пластмассовых изделий, прочей неметаллической минеральной продукции, а также обеспечения электрической энергией и газом);
- предприятий легкой промышленности,  
(предприятий легкой промышленности и производства лекарственных средств и материалов);
- предприятий по производству металлических изделий, изделий из дерева, переработке отходов,  
(предприятий по производству металлических изделий, изделий из дерева, переработкой и удалением отходов);
- предприятий наукоемких и коммуникационных технологий,
- административно-деловых и социальных объектов,
- инженерной инфраструктуры,
- транспортной и инженерной инфраструктуры,
- железнодорожного транспорта.

Как было отмечено выше, проектируемая территория в ранее разработанных материалах территориального планирования была предназначена для размещения промышленного парка. Исходя из этого при проектировании были использованы рекомендации японского института Номура, изучался опыт проектирования индустриальных парков американских, японских и смешанных моделей. Особое внимание было уделено изучению таких индустриальных парков, как научного парка «София Антиполис» (Франция), Монреальского технопарка, проектированию инновационных центров Германии, технопарка Квебек-Сити в Канаде и др. Следствием явилось запроектированная хорошо развитая транспортная инфраструктура – автомобильные и железные дороги, хорошо развитая инженерная инфраструктура, ясная и понятная в управлении схема организации участков, наличие общественной зоны с такими объектами, как общественный центр, поликлиника, центр торговли и бытового обслуживания.

В заключение хочется добавить, что проблема регламентации градостроительной деятельности характерна для всех территорий опережающего социально-экономического развития на всей территории Российской Федерации. В данной статье внимание обращено к проблеме отсутствия нормативных

документов территориального планирования и градостроительного зонирования для территорий, на которых осуществляется особый порядок ведения градостроительной деятельности, а также привлечено внимание к различным факторам (природным и социально-экономическим), влияющим на регламентацию. На сегодняшний день агломерации юридически не являются объектами градостроительного проектирования (хотя на практике профессиональные градостроительные организации выделяют их в схемах территориального планирования). Но поскольку организация–заказчик уполномочена регулировать градостроительную деятельность на ТОСЭР, ей вполне логично иметь такой градостроительный документ, согласованный с краевыми и местными органами, позволяющий бесконфликтно решать все вопросы планировки и землепользования на подведомственных территориях.

#### *Список литературы / References*

1. *Кашина Н.В.* Территории опережающего развития: новый инструмент привлечения инвестиций на Дальний Восток России // Экономика региона, 2016. № 2. С. 569-585.
2. *Масюк Н.Н., Каранцева А.Е., Бушуева М.А.* Дальний Восток России: синергия кластеров и территории опережающего социально-экономического развития // Научное обозрение, 2015. № 13. С. 182-187.