

УДК 681.3: 631.15

С.Ю. Матюкевич, В.А. Лямкин

Разработка геоинформационной системы градостроительного зонирования муниципального образования

Современный этап развития земельно-имущественных отношений на уровне поселений характеризуется появлением множества собственников земель, определенным соотношением величин земельной собственности Российской Федерации, субъекта Федерации, муниципального образования, граждан и юридических лиц.

Однако интересы собственников земли различные, зачастую противоречивые, и поэтому на уровне муниципального образования необходимо увязать их интересы в реализации своих прав с обеспечением благоприятных условий жизнедеятельности населения города и перспективами его территориального планирования.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 5, п. 4) органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов в срок до 1 июля 2006 г. должны провести мероприятия по обеспечению создания и ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности.

Процедура выделения земли местными органами власти инвестору-застройщику в условиях открытой информации о земельно-имущественных правах и их ограничениях становится актуальной в связи с Президентским национальным проектом «Доступное жилье».

С целью решения вышеперечисленных задач предлагается разработать геоинформационную систему [1–3] градостроительного зонирования муниципального образования.

Основной целью создания такой систем должно быть информационное обеспечение единого правового поля для всех участников земельно-имущественных отношений в области регулирования землепользования и градостроительной деятельности.

Система предназначена для создания механизма согласования интересов органов местного самоуправления и собственников земельных участков при управлении городским земельно-имущественным комплексом.

Механизм зонирования – это деление всей городской территории на определенные зоны. В каждой зоне указывается назначение земельных участков и разрешенное строительство, а также существующие ограничения земельно-имущественных прав.

В статье рассматриваются основные подходы к созданию геоинформационной системы градостроительного зонирования.

Система градостроительного зонирования муниципального образования позволяет решать следующие задачи:

1) создание открытой информации о градостроительных регламентах по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков на территории города, а также ограничения земельно-имущественных прав;

2) установление зон действия ограничений (публичных сервитутов) земельно-имущественных прав физических и юридических лиц в целях градостроительной деятельности;

3) совершенствование подготовки документов для передачи прав на земельные участки физическим и юридическим лицам (для осуществления строительства и реконструкции объектов недвижимости);

4) создание основы для разработки механизма эффективного использования экономического потенциала земельных ресурсов города;

5) создание механизма учета перспектив развития города, в том числе инженерных коммуникаций;

6) сохранение и эффективное использование историко-культурного и археологического наследия;

7) выявление зон ограничений по экологическим условиям.

В качестве основной исходной информации выступают:

1) топосъемка различных масштабов;

2) генеральный план поселения, в том числе карты (схемы) планируемого размещения объектов капитального строительства и положения о территориальном планировании;

3) сведения государственного кадастрового учета земельных участков;

4) сведения муниципального градостроительного кадастра города;

5) граница городской черты в координатах;

6) красные линии в координатах;

7) исполнительная съемка инженерных коммуникаций;

8) кадастровое деление территории города в координатах.

9) порядок градостроительного зонирования территории поселений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

10) нормативно-правовые акты администрации Алтайского края по вопросам охраны окружающей среды и др.

В качестве основной выходной информации выдается градостроительный план для любого земельного участка, с указанием границ земельного участка, границы зон действия публичных сервитутов, информации о градостроительном регламенте, информации о технических условиях подключения объектов капитального строи-

тельства к сетям инженерно-технического обеспечения и др.

Кроме того, система градостроительного зонирования муниципального образования должна реализовать механизм уточнения и поддержки генерального плана города, в том числе резервирования территории для прокладки коммуникаций в электронном виде.

Использование геоинформационной системы градостроительного зонирования приведет к увеличению эффективности муниципального земельного контроля за использованием городских земель.

Литература

1. Берлянт А.М. Картография: Учебник для вузов. М., 2001.

2. Кошкарев А.В. Геоинформатика / А.В. Кошкарев, В.С. Тикунов. М., 1993.

3. Кошкарев А.В. Региональные геоинформационные системы / А.В. Кошкарев, В.П. Каракин. М., 1987.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации. М., 2005.