

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.КАНСКА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

**Бадмаева Юлия Владимировна**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры «Кадастр застроенных территорий и геоинформационных технологий», ИЗКиП  
**Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия**  
*e-mail: [badmaeva3912@mail.ru](mailto:badmaeva3912@mail.ru)*

**Аннотация.** Градостроительное зонирование дополняет и развивает основные направления правового регулирования градостроительной деятельности, обозначенные на стадии территориального планирования, являясь, средним звеном в правовом механизме градостроительного регулирования. Посредством правил землепользования и застройки осуществляется взаимосвязь двух других групп градостроительной документации: территориального планирования и планировки, а также оказывается регулирующее воздействие на экономическую деятельность правообладателей отдельных объектов недвижимости на территории муниципального образования.

**Ключевые слова:** зонирование, градостроительство, генеральный план, застройка, плотность, реконструкция, оптимизация, пространственное развитие.

## URBAN PLANNING ZONING OF THE CITY OF KANSK OF THE KRASNOYARSK TERRITORY

**Badmaeva Yulia Vladimirovna**, Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor of the Department "Cadastre of Built-up territories and Geoinformation Technologies", Institute of Land Management, Cadastre and Environmental Management  
**Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia**  
*e-mail: [badmaeva3912@mail.ru](mailto:badmaeva3912@mail.ru)*

**Abstract.** Urban planning zoning complements and develops the main directions of legal regulation of urban planning activity, designated at the stage of territorial planning, being the middle link in the legal mechanism of urban planning regulation. Through the rules of land use and development, the relationship of two other groups of urban planning documentation is carried out: territorial planning and planning, and also a regulatory impact is exerted on the economic activity of the right holders of individual real estate objects on the territory of the municipality.

**Key words:** zoning, urban planning, master plan, building, density, reconstruction, optimization, spatial development.

В Российской Федерации основными законодательными документами, регулируемыми отношения по вопросам развития застроенных территорий, являются Градостроительный Земельный и Жилищные кодексы, а также другие федеральные законы, подзаконные акты и акты местного уровня. Городская застройка не всегда соответствует требованиям градостроительной нормативно-законодательной базе. Нередко встречающиеся несоответствия проектных решений нормативам приводят к снижению уровня безопасности и комфортности городской среды застройки[1, с.98; 2, с.228; 5, с. 109-111].

Генеральный план города Канска предусматривает пространственное развитие за счет увеличения плотности застройки, интенсификации использования территорий, также за счет привлечения свободных от застройки площадок, не имеющих сложных инженерных условий освоения.

В генеральном плане города зона регенерации и модернизации застройки охватывает заповедную территорию исторического центра города Канска. В историческом центре города Канска поставлено на государственную охрану 52 памятника истории и архитектуры. Велика градостроительная ценность памятников архитектуры, истории и культуры. Они придают городу индивидуальный характер, художественную и историческую неповторимость. Сохранение культурного наследия прошлого является одной из важнейших задач возрождения города[3, с.876; 4, с. 88-90]. В проекте, на территории города Канска выделены охранные зоны памятников, заповедная территория исторического центра, зоны регулирования застройки. Заповедная зона – это не

малонаселенное городское образование музейного характера, а центральная часть городского общественно-делового центра. В центральной части г. Канска, на площади Коростелева и прилегающей к ней территории планируется провести комплексные работы по реставрации и приспособлению зданий памятников архитектуры начала XX века. Заповедная территория исторического центра предусматривает регенерацию исторической среды, реставрацию и восстановление памятников архитектуры, истории и культуры и модернизацию сложившейся застройки.

Центральный планировочный район с западным жилым районом является зоной выборочной реконструкции и входит в зону улучшения качества городской среды. Предлагается упорядочение планировки жилых и промышленных зон, благоустройство территории, строительство объектов обслуживания. Жилой фонд представлен 1-2 этажными домами барачного типа, где физический износ составляет 60-65%, который не соответствует современным градостроительным требованиям. В первую очередь намечено производить снос вдоль основных транспортных магистралей. В примыкающих территориях предлагается строительство 3-4 этажного жилья, объектов культурно-бытового обслуживания. Замена ветхого жилья будет производиться в примыкающей территории улиц: Москвитина, Красной Армии, Московской. Вдоль этих улиц будет повышена плотность застройки, получит развитие общественный центр города.

Генпланом предлагаются резервные площадки для жилищного строительства за расчетным сроком. Юго-западная площадка предназначена для перспективного строительства 3-5 этажных домов, после проведения инженерно-технических мероприятий по защите территории от затопления. Западная площадка, находящаяся в районе старого аэропорта является территорией для дальнейшего развития усадебной одноэтажной застройки. Северная площадка является территорией перспективного развития города Канска за расчетным сроком. Площадка находится за городской чертой. За пределами городской территории, вдоль дороги на Тасеево, генпланом предлагается также резервная площадка для перспективного развития промышленности.

Проектом предлагается строительство городского парка «Остров Отдыха» в центральной части города на левом берегу реки Кан, на острове с организацией спортивно-развлекательного центра с устройством пляжа, спортивных сооружений, площадок, организаций площади для аттракционов, строительством объектов культурного обслуживания. Основным планировочным приемом создания перспективной системы озеленения является формирование зеленого пояса города, включающего как естественные зеленые массивы, так и новое проектируемое озеленение, по периметру городской застройки опоясывающее город с юга и юго-запада. В структуре зеленого пояса города Канска планируется сохранение и обустройство существующих лесных массивов, придание им статуса лесопарков («Сосновый», «Соленое озеро», «Стрижевой», «Санаторный»). Территории коллективных садоводств являются частью зеленого пояса, выполняют ветрозащитную, рекреационную, экологическую и хозяйственную функции. В систему зеленых насаждений вошло санитарно - защитное озеленение. Планируется озеленение санитарно-защитных зон предприятий, расположенных в промышленных зонах жилых районов и в северо-западном промрайоне.

На перспективу в городе необходимо провести реорганизацию системы объектов культуры с внедрением новых направлений в организации повседневного отдыха и развлечений. Для проведения городских праздников необходимо обустроить площадь в центре города (1,2 га); для полноценного и разнообразного отдыха предлагается на территории спортивного парка (остров «Отдыха») строительство «Луна – Парка» с многочисленными аттракционами для взрослых и детей. С проблемой организации культурного досуга горожан тесно связана система парков, предлагаемых генеральным планом к строительству. Кроме спортивного парка на острове «Отдыха» предусматривается строительство городского парка флоры и фауны на территории 143,5 га (западная часть города) с организацией ипподрома и всех служб, связанных с содержанием животных. Для организации активного отдыха население города будет построен комплекс спортивных сооружений в составе: стадиона (3,0 га), стационарных спортивных залов (3,5 тыс.м<sup>2</sup> площади пола), открытых спортивных площадок для игр; объектов для водных видов спорта – лодочная станция на 50 лодок, водные лыжи, прогулочные катера и лодки, прокат. Комплекс спортивных сооружений предлагается к организации на острове «Отдыха». Городской спортивный комплекс совмещают функции спортивного центра города и спортивного центра близлежащих жилых районов.

Создание нормированных жилищных условий является первоочередной задачей в развитии социальной инфраструктуры города. В последние годы в городе велось многоэтажное и малоэтажное коттеджное строительство, причем доля малоэтажного строительства в общем объеме вводимого

жилья постоянно росла. На перспективу тенденция роста потребности населения в малоэтажном жилье коттеджного типа сохранится. Возможность сохранения существующей застройки определена исходя из технического состояния жилого фонда и необходимости осуществления сноса для проведения реконструктивных мероприятий. В предыдущих градостроительных документах в параметрах усадебной застройки была заложена низкая обеспеченность жильем (18 м<sup>2</sup>/чел) и высокая плотность населения. В связи со сложившейся в последние годы тенденцией потребности в более комфортном жилье усадебного типа с нормой обеспеченности не менее 35 м<sup>2</sup>/чел общей площади, проектом предлагается пересмотреть ранее выполненную документацию, заменить усадебный жилой фонд на коттеджи с земельными участками не менее 1000 м<sup>2</sup>.

Культурно-просветительные учреждения межселенного значения включают: Дома культуры, кинотеатры, районные библиотеки. Сеть городских лечебных учреждений рассчитана с учетом обслуживания населения, проживающего в 30 мин. транспортной доступности и не имеющих своих стационаров при норме 4 койки на 1,0 тыс. жителей. Объемы нового строительства учреждений культурно-бытового обслуживания определены с учетом существующих, сохраняемых объектов соцкультбыта. Общеобразовательные школы, детские сады размещаются в пределах межмагистральных территорий с учетом полного обеспечения проживающего здесь населения. Сеть школ и детских садов дополняется специализированными детскими учреждениями для внешкольной работы. Детские внешкольные учреждения, обслуживающие детей всего города, объединяются в городской детский центр, в состав которого войдет Дом школьника на 550 мест, школа эстетического воспитания (школа искусств) на 870 мест, детская библиотека. Требуется расширение детско-юношеской спортивной школы до 530 мест. При нормативном охвате детей 85%, при потребности 30 мест на 1,0 тыс. жителей потребуется 3300 мест, при этом, с учетом существующих мест потребность составит 583 места (необходимо построить 3-4 детских сада). В настоящее время школы посещают 80% детей от общего числа детей в возрасте 7-17 лет. Таким образом, на I очередь потребуется дополнительно 890 мест в общеобразовательной школе. Новое строительство на расчетный срок, с учетом сохраняемого жилого фонда составит 3-4 школы. Внешкольные учреждения представлены школами эстетического воспитания, домом школьника, станциями туриста, натуралиста, техника, детско-юношеской спортивной школой. Необходимый объем нового строительства составит 1756 мест (школа искусств, детская спортивная школа, дом школьника). Для достижения нормативной обеспеченности городу необходимо построить больницу на 940 коек и городскую поликлинику на 876 посещений, при этом потребность в диспансерах для стареющего населения удовлетворена. Сеть аптек, в основном удовлетворяет потребности города. Дополнительно, для нормального функционирования необходимо расширить парк автомобилей скорой помощи. Предусмотрено создание в городе территориального центра социальной помощи семье и детям; строительство дома интерната для детей инвалидов в районе Соленого озера и расширение существующего дома – интерната для престарелых до 330 мест. Новую поликлинику на 476 посещений проектом предлагается разместить в жилом районе «Западный».

Торговая сеть города развита достаточно, нормативная обеспеченность достигнута и основной задачей является упорядочение размещения торговых точек с учетом радиуса обслуживания населения.

Для достижения нормативного уровня бытового обслуживания населения города необходимо строительство следующих объектов коммунального и бытового назначения: фабрика-прачечная, фабрика-химчистка, прачечные самообслуживания и предприятия бытового обслуживания, бани.

К охраняемым объектам градостроительства относятся место Канского острога, которое находится на площади Коростелева-Спасской, трассы Московско-Сибирского тракта. Трасса Московско-Сибирского тракта к Канскому острогу прокладывалась в 40-50-х годах XVIII века. Предмет охраны: исторические отрезки трассы (створы), в пределах городской черты Канска. К ним относятся участки улиц: Московской, Береговой (Кайтымской), Большой (Краснопартизанской), Гетоева – в левобережье и улица Магистральная и Василия Яковенко – на правом берегу Кана. Охраняемые элементы регулярной планировки XIX века относятся улицы исторического центра Канска, сформировавшиеся по регулярным планам в XIX-нач. XX вв. и сохранившиеся до настоящего времени в исторической застройке, являются ценными элементами регулярной планировки. Сосредоточение памятников и окружающая их застройка могут быть объединены в заповедные территории со строгим режимом регулирования застройки.

## Список литературы

1. Бадмаева Ю.В. Зонирование как инструмент управления земельными ресурсами застроенных территорий/Ю.В.Бадмаева, Ю.А.Михалев// Вестник Красноярского государственного аграрного университета .2014. № 7. С.97 – 100.
2. Бадмаева Ю.В. Процесс утверждения градостроительного плана на земельный участок/ Ю.В.Бадмаева, Д.О.Зерцалова// Межотраслевые исследования как основа развития научной мысли. Сб. статей Международной научно – практ. конф. Изд-во: МЦИИ Омега Сайнс. Казань, 2021. С.228-229.
3. Бадмаева С.Э. Совершенствование системы управления земельными ресурсами/С.Э.Бадмаева, Д.В.Белоус// Наука, образование, инновации: апробация результатов исследований. Мат. Межд. научно-практ. конф. Нефтекамск, 2020. С. 876 – 879.
4. Бадмаева С.Э. Проблемы управления городскими землями в г. Красноярске/С.Э.Бадмаева, Е.А.Максимов// Московский экономический журнал – 2020. № 5. С. 86 – 91.
5. Казановская О.М. Анализ актуальной методики формирования индекса качества городской среды/ О.М.Казановская, С.Э.Бадмаева// Наука и инновации – современные концепции. Сб. научных статей по итогам работы Международного научного форума – Москва, 2019. С. 107 – 111.