

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Глазов Захар Александрович,

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1;*

Дахнова Татьяна Михайловна,

*студент, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1;*

Бутузов Сергей Николаевич,

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1;*

Марченко Кирилл Олегович,

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1;*

Свириденко Дмитрий Сергеевич,

*студент магистратуры, кафедра «Городское строительство и хозяйство»,
ФГБОУ ВО «Донской государственный технический университет»,
344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1*

УПРАВЛЕНИЕ РАЗВИТИЕМ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА С УЧЕТОМ ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ

Аннотация. В статье рассмотрены основные этапы процедуры отвода земельного участка и выдачи разрешения на строительство. Уже на этапе приобретения прав на земельный участок важно иметь информацию об оценке инженерно-геологических условий территории застройки для минимизации возможных потерь, вызванных неравномерной осадкой грунтов основания, порывов инженерных сетей, необратимых деформаций или даже разрушения объекта.

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

Ключевые слова: городская территория, инженерно-геологические условия, строительство, развитие территорий, мониторинг, отвод земельного участка.

Оптимизация системы управления развитием территорий муниципального образования с учетом инженерно-геологических условий местности подразумевает определение их места в существующей системе отвода участка под строительство [1, с. 336]. Схема отвода земельного участка в общем виде изображена на рисунке 1.

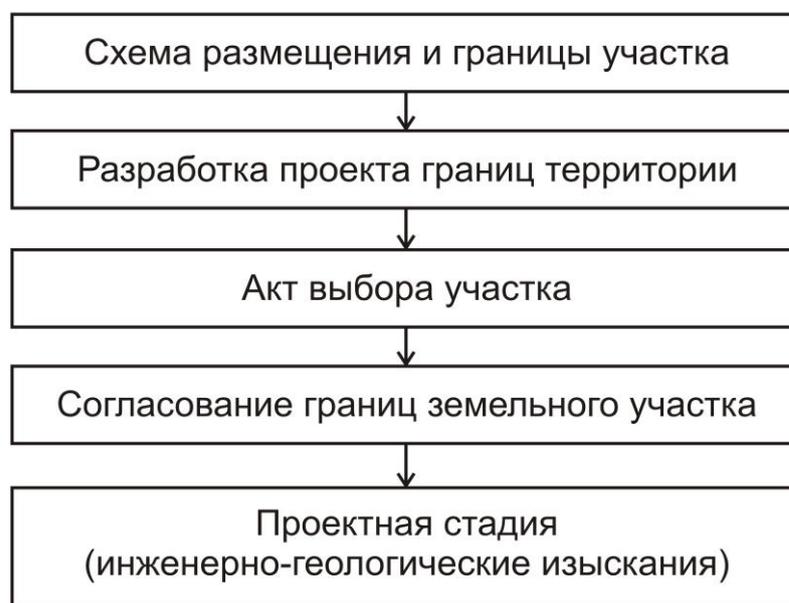


Рисунок 1 – Схема отвода земельного участка

Деятельность по управлению развитием территории представляется в виде циклической последовательности мероприятий и может быть разбита на управленческие процессы, относящиеся к следующим последовательным стадиям (фазам):

1. Стадия концепции, включающая разработку, согласование с заинтересованными лицами и утверждение в установленном порядке концепции развития территории;

2. Стадия бизнес-планирования, включающая в себя последовательные этапы:

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

а) сбор и обработка информации по территории: имущественно-правовой статус и техническое состояние объектов недвижимости, архитектурно-градостроительные нормы и правила (в том числе положения планов развития), состояние и перспективы развития системы инженерного обеспечения территории, иная информация;

б) разработка, согласование с заинтересованными лицами и утверждение в установленном порядке программы развития территории.

3. Стадия управления, включающая в себя этапы: подготовительный и основной.

4. Стадия завершения, включающая в себя мероприятия по передаче результатов развития в соответствии с условиями договора о развитии территории, завершению расчетов и платежей в рамках реализации проекта развития территории и оформлению документов об исполнении обязательств по договору о развитии территории.

В процесс создания объекта недвижимости и отвода земельного участка для строительства вовлечено огромное количество участников на каждом отдельном этапе [2, с. 117]. Отвод земельного участка и создание объекта недвижимости проходит поочередно пять основных этапов (рисунок 2), однако, систематизированные и обработанные данные, характеризующие состояние территории участка (геологические, гидрогеологические, инженерно-геологические, экологические) на первых двух этапах отсутствуют. Эти данные могут быть получены только на третьем этапе, т.е. фактически тогда когда проведены все работы по отводу участка и стоит вопрос о разработке проектной документации объекта недвижимости, что может привести к различным негативным явлениям в будущем [3, с. 21].

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ



Рисунок 2 – Этапы процедуры отвода земельного участка и выдача разрешения на строительство

На сегодняшний день в процедуре отвода земельного участка на первоначальном этапе – приобретение прав на земельный участок – отсутствует элемент, который дает возможность получения информации о подверженности территории природным, природно-техногенным и геологическим опасностям. Именно поэтому необходимо включить в сложившуюся систему управления развитием территорий муниципальных образований элемент, который позволит принять наиболее эффективное управленческое решение об использовании участка на основании полной инженерно-геологической информации на этапе выбора участка.

Список литературы

1. Крикунов, В. В. BIM и современные технологии геотехнического мониторинга городских территорий / В. В. Крикунов, К. С. Петров // Актуальные проблемы науки и техники. 2019: материалы национальной научно-практической конференции (г. Ростов-на-Дону, март 2019 г.). – г. Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет, 2019. – С. 336-337. – Текст: непосредственный.
2. Новоселова, И. В. Теоретические аспекты девелопмента недвижимости / И. В. Новоселова, Т. Д. Кириленко, А. С. Яковлев, Д. С. Олейник // Актуальные направления современной науки, образования и технологий: материалы Всероссийской научно-практической конференции (г. Чебоксары, апрель 2020 г.). – г. Чебоксары: Негосударственное образовательное

НАУКА И ОБРАЗОВАНИЕ: ВЕКТОРЫ РАЗВИТИЯ

учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2020. – С. 116-120. – Текст: непосредственный.

3. Петров, К. С. Применение современных технологий строительства в сейсмоактивных зонах / К. С. Петров, А. В. Пузанов // Инновации в науке: пути развития: материалы X Всероссийской научно-практической конференции (г. Чебоксары, декабрь 2018 г.). – г. Чебоксары: Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Экспертно-методический центр», 2019. – С. 21-23. – Текст: непосредственный.