

ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ И УЧЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Кузьмич Наталья Павловна

*К.э.н., доцент, ФГБОУ ВПО «Дальневосточный
государственный аграрный университет»,
г. Благовещенск
kuzmiz@list.ru*

EFFECTIVE USE OF LAND AND CONSIDERATION OF THE ENVIRONMENTAL FACTOR IN URBAN DEVELOPMENT

N. Kuz'mich

Summary: Effective land use and urban development are the basis for creating not only a comfortable, but also a safe urban environment. When planning the construction of individual buildings in the city center, construction organizations must perform additional work and, accordingly, bear additional costs to ensure the safety of construction in conditions of spot development. The negative trend of transferring agricultural land around cities to other categories in the future is fraught with loss and reduction of the resource potential of land. Urban planning should minimize the negative impact of buildings and structures on people and the environment, but it often leads to degradation of the natural environment in cities. The article discusses ways to minimize the negative impact of urban development on people and the environment. The main research methods used in writing this article are methods of observation, analysis and synthesis, and a systematic approach.

Keywords: urban planning, design, construction, land resources, climate, comfortable environment, environment, environmental friendliness, economic efficiency.

Аннотация: Эффективное использование земель и градостроительная деятельность служат основой формирования не только комфортной, но и безопасной городской среды. Строительные организации, планируя строительство отдельных зданий в центре города, должны выполнять дополнительные работы, соответственно нести добавочные затраты для обеспечения безопасности строительства в условиях точечной застройки. Недостаток земель в городе ведет к негативной тенденции перевода сельскохозяйственных земель вокруг городов в другие категории, которая в будущем чревата потерей и уменьшением ресурсного потенциала земельных угодий. Градостроительство должно минимизировать отрицательное воздействие зданий и сооружений на человека и окружающую среду, но зачастую приводит к возникновению в городах деградации окружающей природной среды. В статье рассматриваются направления минимизации отрицательного воздействия градостроительства на человека и окружающую среду. Методы исследования, использованные при написании данной статьи – методы наблюдения, анализ и синтеза, системного подхода.

Ключевые слова: градостроительство, проектирование, строительство, земельные ресурсы, климат, комфортная среда, окружающая среда, экологичность, экономическая эффективность.

Сложившаяся планировочная структура современного города неизбежно в процессе развития изменяется. При этом для эффективного использования земельных ресурсов и развития города осуществляется планирование использования земель в схемах территориального планирования. Материалы планирования, выступают в качестве информационного источника в отношении вопросов изъятия земель для муниципальных нужд, перевода из одной категории в другую, предоставления для строительства и т.д.

Проблемам развития эффективного использования городских земель и учету экологического фактора в градостроительной деятельности посвящены исследования многих отечественных ученых, таких как Н.В.Бакаева [2], В.И.Денисов [4], В.К.Савин [7] и многих других. Их труды обосновывают и развивают научно-теоретические и методологические основы экологического развития городской среды. Вопросы обеспечения комфортной

городской среды рассматриваются также в зарубежных исследованиях [8].

Для устойчивого развития города важно, чтобы в нем формировалась благоприятная городская среда. В общем и целом, городская среда представляет собой сложную динамическую систему, в которую входят естественно-природная, техногенная и социальная составляющие.

На сегодняшний день есть два основных направления развития города: реконструкция в его границах и выход на незастроенные территории, вошедшие в границы города в результате принятия административных решений.

Повышение интенсивности и эффективности использования земли происходит из-за её недостатка, в связи с этим ведётся точечная застройка во многих городах. В

таких условиях проектирование и строительство отличается от других вариантов строительства сложностью и требует принятия нестандартных решений от проектировщиков и строителей. Для разработки проектов будущих зданий проектировщики должны обладать высокой квалификацией, в особенности при проектировании раздела организации строительства. Строительные организации, планируя строительство отдельных зданий в стесненных условиях строительства, должны быть готовы к выполнению дополнительных работ и определенным трудностям в их осуществлении. Они несут добавочные затраты для обеспечения безопасности строительства в условиях точечной застройки, например, такие как стесненные условия складирования материалов на строительной площадке и другие.

При точечной застройке повышается нагрузка на ресурсоснабжающие организации. Существующие коммуникации работают в перегруженном режиме, нуждаются в ремонте или замене, они не способны воспринять новые нагрузки. Уменьшается количество рекреационных зон: парков, детских городков и т.д. Для строительства зачастую требуется снос старых зданий и сооружений. Не всегда, при такой застройке, исполняются существующие регламентированные нормами расстояния от красных линий и от уже стоящих жилых домов, а это уменьшает доступность зданий для пожарных транспортных средств в случае пожара и, в целом, уровень комфортности проживания в подобных домах [6].

Для устойчивого развития города важно, чтобы в нем формировалась благоприятная городская среда, а точечная застройка не способствует этому. Кроме того, в настоящее время перспективы точечной жилищной застройки городов практически исчерпаны.

Многие вышеперечисленные проблемы можно решить за счет комплексного строительства. В настоящее время разработана нормативно-законодательная база комплексного использования земельных участков. Её основу составляют Земельный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ и др.

Комплексная застройка формирует единую концепцию и архитектурный стиль всех возводимых зданий и сооружений, а потому является экономически эффективнее точечной застройки. Кроме того, инвестор-застройщик заинтересован в последовательном освоении крупного земельного участка на протяжении нескольких лет, чем беспорядочно «переходить» с одной строительной площадки на другую при точечной застройке. Комплексное строительство выгодно застройщику также за счет эффекта масштаба. В свою очередь, население решает проблему формирования качественной городской среды для проживания.

Тем не менее, проекты комплексного развития территории требуют тщательного подхода, поскольку несут большие риски и требуют больших капиталовложений. Увеличивая этажность зданий, застройщик повышает нагрузку на инженерные коммуникации застраиваемой территории, что в будущем может приводить к конфликтам с ресурсоснабжающими организациями. Застройщики в городах все чаще сталкиваются с проблемой недостатка свободных земельных участков для жилой застройки. Нередко города выходят на рядом расположенные пригородные территории, уничтожая застойной плодородные земли, зелёные насаждения. Из хозяйственного оборота исключаются сельскохозяйственные земли, и их используют в других сферах деятельности, в частности, в строительстве.

Безусловно, изменение целевого назначения земельных участков влечет за собой перемену и его стоимости. В соответствии с этим, изменятся налоговые поступления и плата за изменение вида разрешенного использования в бюджет города, зачастую в сторону увеличения. Но эти земли в обозримой перспективе уже не вернуться в сферу сельскохозяйственного использования, поскольку юридически оформленные права на выкупленную землю несельскохозяйственных приобретателей уже не позволяют её вернуть в земледельческое русло. [4]

Потребность в сельскохозяйственных землях в будущем может возрасти, но перевод сельскохозяйственных земель вокруг городов в другие категории в будущем чреват потерей и уменьшением ресурсного потенциала земельных угодий.

Современное градостроительство находится под существенным влиянием тенденции экологизации. Городская среда способствует удовлетворению различных потребностей населения, но наряду с этим города стали и основными источниками деградации окружающей природной среды [2].

Повышение экологической безопасности строительных объектов, учёт природно-климатических факторов при строительстве способствует созданию экологически безопасной жилой среды, которая закладывается при проектировании, строительстве и, в дальнейшем, при эксплуатации объекта. На сегодняшний день устаревает взгляд на затраты по охране окружающей среды как расходы непроизводительные. Внедряются инновационные технологии, основанные на использовании альтернативных источников энергии, ресурсосбережении и т.д. Значимыми экологическими факторами для конечного потребителя объектов строительства являются удобная планировка, озеленение прилегающей территории, визуальная экологичность, создание архитектурно-планировочными решениями условий для вовлечения

жителей в процесс экологизации, экологически чистые строительные и отделочные материалы и т.д.

В настоящее время в нашей стране большой интерес проявляется к формированию современной городской среды. Важность данной проблемы доказывает то, что разработан и реализуется федеральный проект «Формирование комфортной городской среды», который предусматривает принятие новых правил благоустройства, оптимизацию системы озеленения и т.д. Комфортное проживание жителей города – это не только благоприятная экологическая обстановка, но и наличие достаточного количества учреждений социального назначения и мест отдыха, присутствие озеленения, доступности транспорта и рациональных пешеходных и транспортных связей [1].

Снижение загазованности и загрязнения атмосферного воздуха может поддерживаться определенной планировкой городского пространства, обеспечиваемым градостроительными решениями. Для нейтрализации негативного воздействия наиболее вероятным является озеленение пространства. [5]

Деревья и кустарники, используемые в городских зеленых насаждениях, делают окружающую среду более комфортной для людей. Основные их функции: санитарная, защитная, декоративная и эстетическая. Растения очищают городской воздух и почву от пыли и газов, подавляют рост болезнетворных бактерий. Зеленые насаждения снижают уровень антропогенного шума, защищают городские территории от ветра и перегрева, создают определенный микроклимат. Они благотворно влияют на психоэмоциональное состояние человека. Тем не менее, современным городам присущ недостаточный уровень озеленения. В этой связи особое внимание следует уделить зеленой составляющей городской среды.

При проектировании и строительстве зданий и сооружений обязательно учитываются природно-климатические условия, в которых будет здание или сооружение возводиться и в последующем – эксплуатироваться.

Климат – это экологический фактор, зависящий от географического положения местности, который определяется не только многолетними сезонными режимами погоды, но и степенью загрязнения. Загрязнение атмосферы, в свою очередь, оказывает влияние на климатические условия территории, а также наносит вред зданиям, строительным материалам, здоровью населения и т.д. [7] Антропогенные и техногенные факторы способствуют возникновению чрезвычайных ситуаций и катастроф, которые не были свойственны городам ранее.

Таким образом, большинство современных городов

становятся территорией повышенной опасности и дискомфорта.

В настоящее время основополагающим принципом развития городов должен стать принцип единения города, природы и сознания человека, исключающий разрушение биосферы.

В государственных программах экономическое развитие планируется на основе энергосбережения и экологической ориентированности промышленных производств и строительства. Во многих из них рассматриваются экологическая безопасность и экология человека. Но зачастую вопросы городской жизнедеятельности лежат в плоскости экономических интересов, и критерием выполнения данных программ остается сохранение прибыльности экономических затрат. Хотя в последние годы происходит сдвиг в сторону показателей эксплуатационных затрат. [3]

Для сохранения здоровья населения, увеличения продолжительности жизни людей нужно научиться преодолевать отрицательное влияние окружающей среды на городское население. Например, в сфере жилищного строительства для этого следует перевести с добровольной сертификации на обязательную эколого-гигиеническую экспертизу всех видов строительных и особенно отделочных материалов. Поскольку, как подтверждают эксперты, только 20–30% строительных материалов в стране соответствуют экологическим стандартам и при применении не вредят здоровью человека. Кроме того, необходимо совершенствовать нормативные документы для решения задач, связанных с обеспечением требуемого качества внутренней среды помещений. В целях обеспечения комфортной среды необходимо освобождение земельных участков от неиспользуемых или аварийных объектов.

Таким образом, эффективное использование земель и градостроительная деятельность служат основой формирования не только комфортной, но и безопасной городской среды. Следует заметить, что привлекательность жизненному пространству города создает также качество коммунальной инфраструктуры. Б е с - спорно, обеспечение достойного качества жизни людей, недопущение ухудшения экологической обстановки территорий становятся ключевыми требованиями не только в градостроительстве, но и для развития экономики в целом. Человеческие технологии должны быть встроены в природные процессы, необходимо развивать городскую среду в гармоничном и сбалансированном взаимодействии с природной средой. Для этого требуется грамотная стратегия развития городской территории.

ЛИТЕРАТУРА

1. Атамась, Е.В. Перспективы развития комфортной городской среды в концепции устойчивого развития / Е.В. Атамась // Экономика устойчивого развития. – Часть 1. – 2019. – №4(40). – С. 25–29.
2. Бакаева, Н.В. Градоустройство как комплексная деятельность по созданию социально–ориентированной городской среды / Н.В. Бакаева, Л.В. Чайковская, А.А. Кормина // Биосферная совместимость: человек, региона, технологии. – 2019. – № 1(25). – С.94–106.
3. Баронин, С.А. Главные тенденции и современные особенности развития малоэтажного жилищного строительства в России / С.А. Баронин, П.Г. Грабовый // Известия Юго–Западного государственного университета. – 2011. – №5–2(38). – С. 48–58.
4. Денисов, В.И. Возможности сохранения сельскохозяйственных земель вблизи городов и на промышленно освоенных территориях / В.И. Денисов, И.М. Потравный // АПК: экономика, управление. – 2020. – №5. – С. 32–40.
5. Крупина, Н.Н. Пространственный фактор формирования ущерба от загрязнения атмосферного воздуха городов. / Н.Н. Крупина // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2018. – Т 14, №4. – С. 640–657 doi.org/ 10.24891/ ni.14.4.640
6. Кузьмич, Н.П. Управление земельными ресурсами в сфере жилищного строительства / Н.П. Кузьмич // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2018. – № 6. – С. 38 – 41. doi: 10.25198/2077–7175–2018–6–38
7. Савин, В.К. Роль экологических и климатических факторов при застройке территории / В.К. Савин, Н.Г. Волкова, Ю.К. Попова // Жилищное строительство. – 2014. – №6. – С. 56–59.
8. Marans, R.W. Investigating Quality of Urban Life / R.W. Marans, R.J. Stimson. – Luxemburg: Springer Netherlands. – 2011. – 456 p. DOI: 10.1007/978–94–007–1742–8

© Кузьмич Наталья Павловна (kuzmiz@list.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»



Дальневосточный государственный аграрный университет