

*Антипьева Виктория Андреевна
студентка 2 курса магистратуры
Институт кадастра и природопользования
Сибирский Государственный Университет Геосистем и Технологий
Россия, г. Новосибирск
e-mail: eco-ava@csx54.ru*

АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН Г. НОВОСИБИРСКА

Аннотация: В статье проведен анализ территориальных зон г. Новосибирска. Автор рассматривает разрешенное использование и фактическое использование зарегистрированных кадастровых участков, делает вывод о необходимости проведения мониторинга земель в городе Новосибирске.

Ключевые слова: земля, территориальная зона, кадастровый участок, мониторинг земель.

*Antipieva Victoria Andreevna
2nd year master student
Institute of Cadastre and Environmental Management
Siberian State University of Geosystems and Technologies
Russia, Novosibirsk*

ANALYSIS OF TERRITORIAL ZONES OF NOVOSIBIRSK

Abstract: The article analyzes the territorial zones of Novosibirsk. The author considers the permitted use and actual use of registered cadastral plots, concludes that land monitoring in the city of Novosibirsk is necessary.

Key words: land, territorial zone, cadastral plot, land monitoring.

Для выбора участка были определены критерии:

- равная площадь участков;
- наличие сладких помещений;
- наличие жилой зоны;
- наличие предприятия.

Данные критерии были определены для того, чтобы проанализировать в какой степени участки города используются по установленному назначению и конечной целью является составить таблицу сравнительного анализа.

На портале публичной кадастровой карты был выбран для работы слой карты «Территориальные зоны».

Территориальные зоны выделены на карте при помощи фиолетового цвета разной интенсивности.

Выбранный участок расположен в южной части Кировского района площадью 91 га. На данном участке имеются следующие территориальные зоны: жилая, общественно деловая, промышленная, зона специального назначения и иная зона.

Теперь рассмотрим анализируемый участок в справочной-программе 2ГИС, в которой имеются сведения о жилых домах их этажности и наличие коммерческих организаций, ведущие свою деятельность в данных домах, а также компании, зарегистрированные в 2ГИС.

Для каждого зарегистрированного кадастрового участка рассмотрим его разрешенное использование и его использование по факту согласно справочной информации 2ГИС. Анализ приведен в таблице 1.

Таблица 1

Кадастровый номер земельного участка	Территориальная зона	Информация по справочному материалу 2ГИС
54:35:051151:84, 54:35:051151:77, 54:35:051151:1028, 54:35:051151:1029, 54:35:051151:1026, 54:35:051151:1031, 54:35:051151:1032, 54:35:051151:1033, 54:35:051151:9802, 54:35:051151:47, 54:35:051151:9804, 54:35:051151:112, 54:35:051151:83, 54:35:051151:134, 54:35:051151:8972, 54:35:051151:8963, 54:35:051151:81, 54:35:051151:3, 54:35:051151:5, 54:35:051151:14, 54:35:051151:149, 54:35:051151:1075, 54:35:051151:6, 54:35:051151:14, 54:35:051151:27, 54:35:051151:18, 54:35:051151:66, 54:35:051151:4, 54:35:051151:94, 54:35:051151:20, 54:35:051151:144, 54:35:051151:66, 54:35:051151:24,	Жилая	Жилые многоквартирные дома с административными помещениями (магазины, поликлиника, почтовое отделение), колледж.

54:35:051151:21, 54:35:051151:19, 54:35:051151:13, 54:35:051151:1035, 54:35:051151:3596, 54:35:051151:1039, 54:35:051151:98, 54:35:051151:62, 54:35:051151:98, 54:35:051151:63, 54:35:051151:10665, 54:35:051151:10664, 54:35:051151:110, 54:35:051151:1		
54:35:051151:17, 54:35:051151:140, 54:35:051151:141, 54:35:051151:142, 54:35:051151:59, 54:35:051151:127, 54:35:051151:10699, 54:35:051151:10700, 54:35:051151:40, 54:35:051151:129, 54:35:051151:35, 54:35:051151:74, 54:35:051151:1044, 54:35:051151:53, 54:35:051151:82, 54:35:051151:89, 54:35:051151:70, 54:35:051151:65, 54:35:051151:63, 54:35:051151:82, 54:35:051151:53, 54:35:051151:71, 54:35:051151:74, 54:35:051151:44, 54:35:051151:63, 54:35:051151:7, 54:35:051151:130, 54:35:051151:6649, 54:35:051151:89, 54:35:051151:2, 54:35:051151:89, 54:35:051151:1545, 54:35:051151:6523, 54:35:051151:1544, 54:35:051151:65	Промышленная	Гаражные кооперативы
54:35:051151:10674, 54:35:051151:1041, 54:35:051151:1535, 54:35:051151:10668, 54:35:051151:1035, 54:35:051151:143	иное	
54:35:051151:9038, 54:35:051151: 8955, 54:35:051151: 1055	Общественно деловые	Детский сад, парковая зона
54:35:051151:145	Под иными объектами специального назначения	Футбольное поле

Территория в Дзержинском районе была выбрана по тем же критериям, что и в Кировском районе. Площадь анализируемой территории составляет 9,383 га.

Затем был проведен анализ территориальных зон в выбранном участке и поиск информации в справочном материале 2ГИС, об объектах недвижимости и какие организации ведут свою хозяйственную деятельность. Анализ участка приведен в таблице 2.

Таблица 2

Кадастровый номер земельного участка	Территориальная зона	Информация по справочному материалу 2ГИС
54:35:012668:3, 54:35:012668:22, 54:35:012668:20, 54:35:012668:13, 54:35:012668:12, 54:35:012668:11, 54:35:012668:27, 54:35:012668:17, 54:35:012668:18, 54:35:012668:16, 54:35:012668:15, 54:35:012668:25, 54:35:012668:418, 54:35:012668:6, 54:35:012668:1, 54:35:012668:11, 54:35:012668:14, 54:35:012668:15,	Жилая зона	Многоквартирные жилые дома с административными помещениями (магазины, медицинские центры, детские спортивные школы
54:35:012668:126, 54:35:012668:114, 54:35:012668:107, 54:35:012668:397, 54:35:012668:397, 554:35:012668:396, 54:35:012668:87, 54:35:012668:371, 54:35:012668:116, 54:35:012668:26, 54:35:012668:752, 54:35:012668:753, 54:35:012668:754, 54:35:012668:25, 54:35:012668:23, 54:35:012668:418, 54:35:012668:8	Общественно деловая	Детские сады, детские сады комбинированного типа, административное здание с большим количеством офисных помещений.

После проведенного анализа территориальных зон двух участков города Новосибирска, можно сделать вывод, что на территории города Новосибирска земельные участки используются не рационально.

Все это последствия после распада СССР, когда заводы города занимали достаточно большие территории не только под самим производством, но и имели достаточно большие по площади складские корпуса. В дальнейшем после

закрытия предприятия складские корпуса отдавались в аренду малому и среднему бизнесу. Некоторые фирмы имеют там свои офисы.

В ходе анализа было выявлено, что, например, в зоне жилой застройки на выбранном участке №1 расположены административные здания, а в промышленной зоне на анализируемом участке №2 жилые многоквартирные дома с административными зданиями на первых этажах. Не все территории зеленых зон на участке №1 отмечены, как зона рекреационного назначения.

Исходя из полученных данных, очевидно, что проведение мониторинга земель в городе Новосибирске крайне необходимо для быстрого реагирования и грамотного планирования территорий города для жилых, общественно-деловых, промышленных строений [2, с. 63].

В настоящее время во многих промышленных зонах города Новосибирска ведут свою хозяйственную деятельность компании малого и среднего бизнеса, склады, фотостудии, что позволяет переквалифицировать эти зоны в общественно-деловые.

Так как мониторинг земли является достаточно трудным и ресурсозатратным процессом, а территория города, где численность населения свыше миллиона человек, разрастается со сверхбыстрой скоростью и изменения в назначении территориальных зон требует корректировки.

Необходимо создания упрощенной системы мониторинга за земельными участками города.

Мониторинг использования земель необходимо проводить в тот момент когда юридическое лицо, регистрирует свою деятельность по юридическому адресу. По истечению срока в месяц проводить мониторинг обследования ведения его хозяйственной деятельности. И анализировать состав документов что указано по его ОКВЭД.

Для мониторинг использования земель и получения быстрых снимков участков территории, необходимо проводить с помощью мобильных средств дистанционного зондирования.

Использование таких средств поможет ускорить процесс получения и обработки снимков обследуемых территорий [1, с. 7]. В связи с этим срок проведения мониторинга будет сокращен, а внесения изменений в территориальное планирование города будет более гибким.

Список литературы:

- 1 Буров В.А. Составной земельный участок как разновидность сложной вещи // Адвокат. 2006. № 11. С. 70-77.
- 2 Сулин М.А. Кадастр недвижимости и мониторинг земель. Учебное пособие. М.: Изд-во Лань, 2020. 372 с