

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К РАЗМЕЩЕНИЮ РЫНКОВ

## Town-planning requirements for the placement markets

В.Н. Капицкий, доцент.

**Аннотация:** размещение (формирование) и обустройство территории рынка возможно исключительно в пределах границ элемента планировочной структуры населенного пункта (квартал, микрорайон) или его части (частей), при наличии градостроительного регламента, а также местных нормативов градостроительного проектирования, и кроме того, расчетных показателей обеспечения размещаемой территории объектами инженерной инфраструктуры, утвержденных органом местного самоуправления.

**Ключевые слова:** территориальное зонирование, населенные пункты, градостроительные регламенты, рыночные комплексы.

**Summary:** accommodation (formation) and the arrangement of the territory of the market is possible only within the boundaries of the element of the planning structure of the village (quarter, neighborhood) or part (s), in the presence of town-planning regulations, as well as the local regulations of urban planning, and in addition, the estimated figures provide hosted Onsite engineering infrastructure, approved by the local government.

**Keywords:** territorial zoning, settlements, town planning regulations, market complexes.

Необходимость проведения земельной реформы в РФ назрела давно о чём свидетельствовал крайне низкий уровень сельскохозяйственного производства и деградации миллионов гектаров земель, но особенно актуальной она стала в условиях проведения экономической реформы в стране, когда нужно было по-новому взглянуть на сложившуюся к 1991г. характер земельных и аграрных отношений в целом. [1]

Землеустроительная деятельность осуществляется на всех земельных территориях независимо от их целевого назначения и форм собственности, в соответствии с утвержденной землеустроительной документацией (прогнозы, программы, схемы и проекты, данные обследований и изысканий).

Комплексом землеустроительных работ в современных условиях обеспечиваются действия, которые связаны с формированием земельного фонда для вынужденных переселенцев и предоставлением земельных участков для них, закреплением в натуре границ земельных участков, комплексным изучением и оценкой земель, перераспределением земель и формированием новых землепользований и т.д.

Земельный участок с точки зрения гражданского законодательства является недвижимым имуществом, объектом права собственности и иных прав. Поэтому основаниями возникновения прав на землю являются, прежде всего, те, которые предусмотрены гражданским законодательством, земельным и другими актами российского законодательства РФ. [2]

Объектом исследований является г. Берёзовский – один из старейших городов Среднего Урала. Город Берёзовский находится в 12 км от Екатеринбурга к северо-востоку на р. Берёзовке (приток р. Пышмы). Границы: с территорией Режевского городского округа с севера; с территорией Асбестовского городского округа с востока; с юго-востока – с территорией городского округа Заречный; с юга – с Белоярским городским округом и городским округом Екатеринбург; с запада – с территорией городского округа Верхняя Пышма. Площадь Берёзовского городского округа составляет 1164 кв. км [3].

В соответствии с федеральным законом № 271-ФЗ «О розничных рынках и о внесении изменений в трудовой кодекс Российской Федерации», рыночная сеть образуется в структуре муниципального образования (городской округ, городское, сельское поселение) и включаемых в его состав населенных пунктов и должна учитывать [4]:

- количество жителей, проживающих в населенном пункте или ином муниципальном образовании, административное значение населенных пунктов, роль в системе расселения (определяющую приток иногородних посетителей), особенности планировки и застройки населенных пунктов;
- автотранспортную систему населенного пункта или иного муниципального образования, основные направления и напряженность пассажирских и пешеходных потоков;
- территориальное зонирование населенных пунктов (жилых, рекреационных, общественно-деловых и других зон, а также, зоны особых условий использования территорий).

Зависимость некоторых типов рынков и их радиусов обслуживания от уровня обслуживания указана в таблице 1.

*Таблица 1*

**Зависимость типов рынков и радиусов их обслуживания от уровня обслуживания**

| Уровень обслуживания рынка | Местоположение рынка, радиус обслуживания рынка,  | Обслуживаемое население   | Возможные типы рынков |
|----------------------------|---|---|-----------------------|
| Муниципальный уровень      | Населенный пункт - административный центр муниципального образования (городского округа, муниципального района, городского поселения);<br>Радиус транспортно-пешеходной | Муниципальный район, городской округ, городское поселение, смежные сельские поселения, населенный пункт, в котором расположен рынок | Универсальный         |

|                   |  |  |                                   |
|-------------------|--|--|-----------------------------------|
|                   | доступности - более 60 минут.  |  |                                   |
| Городской уровень | Населенный пункт; радиус обслуживания в 15-60 минутах (транспорт, пешком)                              | населенный пункт (городской, сельский), в котором расположен рынок   | Универсальный, специализированный |
| Местный уровень   | 500-1500 метров, 10-15 мин. пешеходной доступности (для сел – не более 30 мин. пешеходной доступности) | населенные пункты в составе муниципальных образований (не административные центры), планировочные районы в населенных пунктах с численностью выше 20 тыс. жителей. | Специализированный                |

Территории для размещения и обустройства рыночных территорий отображены в генеральных планах городских округов и городских (сельских) поселений. Документы территориального зонирования муниципальных образований и проекты планировки и межевания территорий также содержат эти данные. В генеральном плане резервируются площади для перспективного развития рынков, с учетом дальнейшего развития территорий населенных пунктов. Для территории рыночного комплекса создается градостроительный план земельного участка в соответствии с требованиями ст.44 Градостроительного кодекса РФ [5].

Размещение (формирование) территории рыночного комплекса возможно только в пределах границ элемента планировочной структуры населенного пункта (квартал, микрорайон) или его отдельной части (частей). Процесс

размещения должен вестись с учетом градостроительного регламента, и местных нормативов градостроительного проектирования. Если отсутствует данного документа, берутся утвержденные органом местного самоуправления расчетные показатели обеспечения этой территории объектами инженерной инфраструктуры. Не допускается размещение и развитие рыночных комплексов за границей красных линий, и на территориях общего пользования.

Расчет площадей рынков, функциональных групп их помещений устанавливается:

1. Размер торговой площади рынков (городской и местный уровень обслуживания) - из расчета 12-18 кв.м. торговой площади на 1000 человек.
2. Размер торговой площади рынков (муниципальный уровень обслуживания) 24-40 кв.м. торговой площади на 1000 человек.

В нормативных расчетах торговых площадей рынков учитываются только помещения, в которых будет вестись торговля круглый год. Площади для сезонной торговли могут приниматься к торговой площади рынка дополнительно из расчета 100% площади для постоянной торговли. Вместимость рынков в населенных пунктах-центрах систем расселения определяют с учетом приезжающих жителей из других городов и поселков, с учетом затрат времени на передвижение в город-центр не больше 2 часов, в городах исторического значения в числе обслуживаемого населения стоит учитывать также туристов. За одним торговым местом рынка принимается 3-6 кв. м торговой площади.

Размер земельного участка для размещения рыночного комплекса устанавливается из расчета от 7 до 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади рынка в зависимости от вместимости:

- 14 кв.м. - если торговая площадь до 600 кв.м.,
- 7 кв.м. - если торговая площадь более 3000 кв.м.

Также, к размерам земельной территории рынка могут дополнительно приниматься:

- площади для размещения автопаркинга из расчета: 15-25 парковочных-мест на 50 торговых мест; в процессе проектирования рыночных комплексов, зонально расположенных в центре населенного пункта, а также при реконструкции действующих комплексов допустимо уменьшение расчетного количества парковочных мест автопаркингов на 10%.
- площади других общественных зданий, которые планируется разместить на территории рынка согласно заданию на проектирование.

Площади групп помещений рынков, не относящихся к торговым (подсобные, служебные и бытовые), принимают не меньше расчетной площади, которая определяется по процентным соотношениям площади для этих групп помещений не относящимся к торговым, в т.ч.:

- площадь помещений служебного и бытового пользования берется от 6 до 10% от общей рыночной площади;
- площадь помещений для приемки и хранения товаров и предпродажной подготовки устанавливается от 15 до 30% от общей рыночной площади;
- площадь подсобных помещений устанавливается от 3 до 9% от общей рыночной площади.

В процессе расчета площади, планируемые под автостоянки, в общую площадь территории рыночного комплекса не включаются

Основные требования, которые предъявляются, к торговым помещениям.

Торговая площадь рынка включает в себя площади, занимаемые торговыми залами, и помещения для дополнительного обслуживания.

Ширина проходов между оборудованием в торговых залах рынков определяется согласно таблице 2.

*Таблица 2*

**Регламентированная модель расположения проходов в торговых залах**

| Расположение проходов между             | Ширина, м |
|---|-----------|
| Кассовые кабины и торцы островных горок | 2 – 2,5   |

|   |           |
|---|-----------|
| Прилавки для хранения личных вещей покупателей и стеной (проход для посетителей в торговый зал) | 1,7 – 2,5 |
| Параллельно расположенные островные горки   | 1,4 – 1,8 |
| Островные горки и пристенное холодильное оборудование   | 16, - 2,0 |
| Прилавок и оборудование за прилавком  | 0,9       |
| Прилавки  | 2,8 – 3,0 |
| Прилавки и стена  | 1,2 – 1,5 |

Ширина проходов, по которым будет осуществляться перемещение товаров с применением

Ширина проходов, по которым будет осуществляться перемещение товаров с применением подъемно-транспортных механизмов, должна составлять от 2,2 до 2,7 м.

Правовое положение земельного участка и его охрана соответствуют общим требованиям, предъявляемым к субъектам прав и обязанностей на земли сельскохозяйственного назначения. [6]

### **Библиографический список**

1. В.Н.Капицкий Земельная реформа в Российской Федерации: результаты и перспективы. // Правовая реформа в России: проблемы теории и практики. Материалы Всероссийской научно-практической конференции. Екатеринбург 1996г. С. 137.

2. В.Н.Капицкий Порядок регистрации прав на земельные участки. // Актуальные проблемы развития биотехнологий. Сборник материалов международной научно-практической конференции 23-мая 2013г. С.82.
3. Тетеркин Г.П. Город Березовский. – Екатеринбург, [Текст]// Сред - Уральское кн. изд - во, 1998. – 416 с.
4. Российская Федерация. Законы. О розничных рынках и о внесении изменений в трудовой кодекс Российской Федерации: федеральный закон № 271-ФЗ от 30 декабря 2006 года [Электронный ресурс] // <http://www.consultant.ru>.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
6. В.Н.Капицкий О правовом режиме земель крестьянских (фермерских) хозяйств // Проблемы совершенствования экологического, аграрного и земельного законодательства. Межвузовский сборник научных трудов. Екатеринбург 1998. С. 179