

УПРАВЛЕНИЕ ЗАСТРОЙКОЙ ТЕРРИТОРИИ НА ОСНОВЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Т.А. Мельникова, О.Е. Лазарев, О.С. Лазарева, И.А. Лепехин
Тверской государственной технической университет, г. Тверь

© Мельникова Т.А., Лазарев О.Е.,
Лазарева О.С., Лепехин И.А., 2026
DOI: 10.46573/2409-1391-2026-1-63-68

***Аннотация.** На примере Тверской области рассмотрено управление застройкой территории согласно утвержденным и реализуемым региональным нормативам градостроительного проектирования (РНГП). Объяснена необходимость осуществления градостроительного регулирования. Исследованы основные аспекты утверждения РНГП в Тверской области, их состав. Выполнен анализ застройки тестового земельного участка на соблюдение некоторых требований РНГП.*

***Ключевые слова:** региональные нормативы градостроительного проектирования, Тверская область, регулирование, застройка, нормативные показатели.*

В современных условиях развития территорий планирование и проектирование – это один из ключевых аспектов государственной политики в области градостроительного регулирования [9,10].

Градостроительным кодексом РФ закреплены основные принципы реализации градостроительного регулирования. Так, важным принципом является осуществление градостроительной деятельности с учетом достижения комплексного и устойчивого развития территорий, соблюдения социальных, экономических и экологических норм, а также обеспечения безопасности граждан, т.е. создание комфортной и безопасной среды для проживания населения и осуществления какой-либо деятельности [1]. Чтобы достичь устойчивого развития территорий, обеспечить население всем необходимым в части социально-экономических, экологических потребностей для достижения комфортного уровня жизни, необходимо рациональное и эффективное государственное управление.

Согласно части 3 статьи 7 Градостроительного кодекса РФ, одним из способов такого государственного управления на региональном уровне являются разработка и утверждение региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) [10].

В соответствии с Законом Тверской области от 24.07.2012 № 77-ЗО «О градостроительной деятельности на территории Тверской области» [5] полномочиями в части принятия решения о разработке и утверждении РНГП наделено Правительство Тверской области. Подготовка РНГП осуществляется уполномоченным органом или иными лицами на основании заключенного государственного контракта в соответствии с нормами действующего законодательства в области контрактной деятельности [6].

После разработки РНГП Правительство Тверской области опубликовало проект РНГП в сети Интернет не менее чем за 15 рабочих дней до их утверждения. Далее в течение 30 дней со дня размещения проекта органы местного самоуправления и другие заинтересованные лица могли представить свои предложения [5].

На сегодняшний день в Тверской области утверждены нормативы градостроительного проектирования Постановлением от 18.11.2019 № 455-пп «О региональных нормативах градостроительного проектирования Тверской области» [6]. Они состоят из 5 разделов.

Раздел 1 включает общие положения, а также содержит классификацию муниципальных образований Тверского региона по интенсивности урбанизации и градостроительного освоения. Так, города Тверь, Ржев, Вышний Волочек, Кимры, Торжок относятся к территориям с высоким уровнем урбанизации (группа А). К наименее урбанизированным территориям относятся населенные пункты с численностью населения менее 10 тыс. человек (группа С) [6].

Раздел 2 РНГП Тверской области содержит предельные параметры обеспеченности объектами регионального и местного значения, а также доступности таких объектов [6]. В этом разделе приведен перечень объектов по таким сферам деятельности, как инженерная инфраструктура, транспорт, образование, спорт и пр. Далее представлены расчетные показатели в отношении перечисленных выше объектов: ширина полосы движения, расчетная скорость автомобильных дорог различного назначения, минимальный уровень обеспеченности территории необходимыми объектами. Так, например, в границах Тверской области минимальный уровень обеспеченности автовокзалами – 1 объект на муниципальный или городской округ.

Кроме вышеуказанного, в разделе 2 содержатся требования к радиусу пешеходной или транспортной доступности до объектов (например, амбулатории, поликлиники и диспансеры должны быть в радиусе транспортной доступности, не превышающем 1 ч [6]). Приводятся также параметры улично-дорожной сети в городских и сельских населенных пунктах. Здесь же указывается количество машино-мест на 1 квартиру с учетом постоянного или временного хранения автомобилей в зависимости от категории комфортности жилья. Например, для массового жилья предусмотрено 1 машино-место для постоянного хранения автомобиля на 1 квартиру [6].

В разделе 3 РНГП Тверской области приведены обоснования расчетных показателей, а именно: социально-экономические характеристики Тверской области, некоторые пояснения.

Раздел 4 содержит различные нормативные параметры для функциональных зон.

Раздел 5 включает порядок применения расчетных показателей, приведенных в предыдущих разделах. Кроме основных разделов, РНГП Тверской области содержат 3 приложения: нормативно-правовую базу, которая была использована для разработки РНГП; минимальные коэффициенты застройки земельных участков промышленных предприятий; требования по сохранению и защите объектов культурного наследия [6].

В целях подтверждения эффективности применения РНГП проанализируем соблюдение основных нормативных требований к многоэтажной застройке на примере тестового участка территории.

Рассмотрим многоэтажную застройку по адресу: Тверская область, Калининский муниципальный округ, д. Батино, ул. Сергея Есенина, д. 3. На территории земельного участка с кадастровым номером 69:10:0000013:1004 площадью 8 760 м² размещен многоквартирный жилой дом, состоящий из 12 этажей, в том числе подземных (рис. 1).

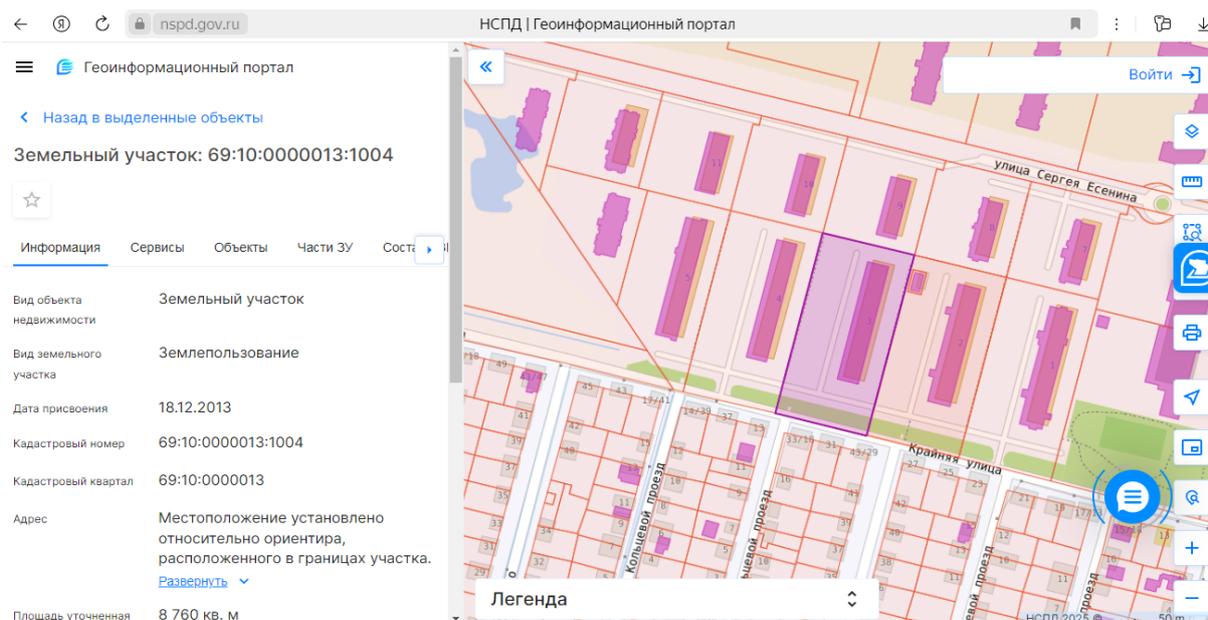


Рис. 1. Территория земельного участка с кадастровым номером 69:10:000013:1004 на публичной кадастровой карте на портале «Национальная система пространственных данных»

В границах данного земельного участка размещен многоквартирный многоэтажный жилой дом общей площадью 14 522,6 м². Интересно рассчитать показатели в отношении данной застройки и сравнить со следующими нормативными показателями: 1) застройкой территории земельного участка; 2) доступностью до школы, детского сада. Согласно таблице 43 РНГП Тверской области, до детского сада общего типа должен соблюдаться радиус пешеходной доступности, определенный для сельских населенных пунктов в размере 1 000 м, а в отношении школ должен быть соблюден радиус транспортной доступности, составляющий до 30 мин в одну сторону [6, 11].

Согласно таблице 62 РНГП Тверской области, коэффициент застройки квартала в отношении многоквартирных домов со средней этажностью 10–15 этажей составляет 0,15, коэффициент плотности застройки – 1,2. В данном случае за территорию жилого квартала принимаются границы земельного участка с кадастровым номером 69:10:000013:1004. Площадь застройки в границах данного земельного участка составляет около 1 290,35 м² (данные получены путем измерения на публичной кадастровой карте). Так, коэффициент застройки рассчитывается как частное площади застройки и площади земельного участка и составляет 0,15, что соответствует нормативному показателю.

Общая площадь всех этажей здания принята за общую площадь здания, указанную на публичной кадастровой карте, и составляет 14 522,6 м². Так, коэффициент плотности застройки рассчитывается как частное общей площади здания и площади земельного участка и составляет 1,6, что превышает нормативный показатель. Превышение можно объяснить тем, что для представленного расчета были использованы сведения о площади здания из ЕГРН, в связи с чем не представляется возможным утверждать, что данная площадь является общей площадью здания, необходимой для расчета коэффициента плотности застройки, так как данная площадь может быть рассчитана разными способами. Далее рассмотрим, соблюдается ли

нормативный показатель радиуса доступности до объектов образования. Как продемонстрировано на рис. 2, радиус транспортной доступности до школы соблюден и составляет 6 мин, а максимальный радиус транспортной доступности определен в размере 30 мин в одну сторону.

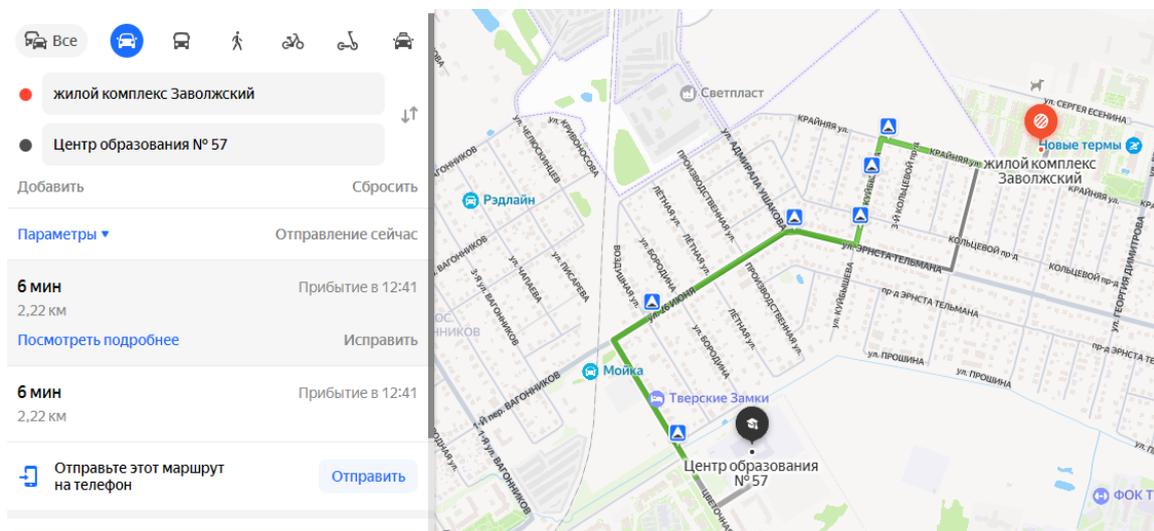


Рис. 2. Радиус транспортной доступности до школы от многоквартирного дома [8]

Как показано на рис. 3, радиус пешеходной доступности до детского сада соблюден и составляет 124 м, а максимальный радиус пешеходной доступности определен в размере 1 000 м. Важно подчеркнуть, что в соответствии с РНГП радиус пешеходной доступности определяется как радиус круга, при этом центром круга является жилой дом, а детский сад представляет собой точку на окружности. Следовательно, фактическое расстояние до детского сада составит немного больше 124 м с учетом пешеходных дорожек.

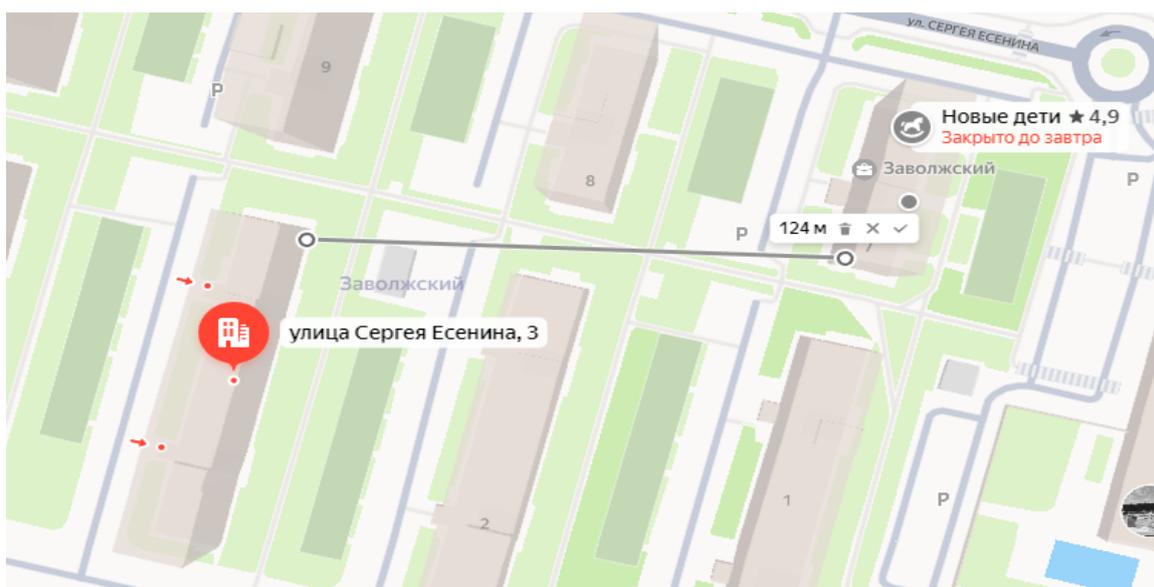


Рис. 3. Радиус пешеходной доступности до детского сада от многоквартирного дома [8]

В ходе проведенного анализа было выявлено почти полное соответствие выбранным показателям. Превышение коэффициента плотности застройки может быть связано с отсутствием точных данных об общей площади этажей здания.

Таким образом, РНГП являются одним из эффективных способов управления градостроительной деятельностью, так как они регламентируют большой объем показателей, нормативных расстояний, уровней обеспеченности, которым должна соответствовать застройка. При помощи РНГП осуществляется управление развитием как городских, так и сельских территорий.

Библиографический список

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2025).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 13.11.2025).
3. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/> (дата обращения: 23.09.2025).
4. О государственной регистрации недвижимости (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.11.2024): Федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 29.10.2024) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.10.2024).
5. О градостроительной деятельности на территории Тверской области: закон Тверской области от 24.07.2012 № 77-ЗО // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.06.2025).
6. О региональных нормативах градостроительного проектирования Тверской области: постановление Правительства Тверской области от 18.11.2019 № 455-пп // СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 18.06.2025).
7. Росстат: в 2023 году в России построили 70 млн кв. м жилья. URL: <https://спроси.дом.рф/news/rosstat-v-2023-godu-v-rossii-postroili-70-mln-kvm-zhilya/> (дата обращения: 05.10.2025).
8. Карты Яндекс. URL: <https://yandex.ru/maps/geo/tver/53057271/?ll=35.891682%2C56.887534&z=14.66> (дата обращения: 05.11.2025).
9. Базавлук В.А., Предко Е.В. Основы градостроительства и планировка населенных мест: жилой квартал: учебник для среднего профессионального образования. М.: Юрайт, 2025. 109 с.
10. Береговских А.Н. Предложения по совершенствованию правового регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений // Вестник евразийской науки. 2024. Т. 16. № 2. URL: <https://esj.today/PDF/59SAVN224.pdf> (дата обращения: 05.11.2025).
11. Стегниенко Е.С., Иваненко П.Е. Правовое регулирование процедуры создания объекта капитального строительства на примере индивидуального жилого дома // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения: сборник материалов III Национальной практической конференции, 27–29 ноября 2019 г.: в 2 ч. Новосибирск: СГУГиТ, 2020. Ч. 2. С. 22–27.

MANAGEMENT OF TERRITORY DEVELOPMENT BASED ON REGIONAL REGULATIONS FOR PLANNED DEVELOPMENT

T.A. Melnikova, O.E. Lazarev, O.S. Lazareva, I.A. Lepkhin
Tver State Technical University, Tver

Abstract. *Using the Tver Region as an example, this article examines the management of development in accordance with approved and implemented regional urban planning standards (RUPS). The need for urban planning regulation is explained. The key aspects of RUPS approval in the Tver Region and their composition are examined. An analysis of the development of a test plot of land for compliance with certain RUPS requirements is conducted.*

Keywords: *regional urban planning standards, Tver region, regulation, development, normative indicators.*

Об авторах:

МЕЛЬНИКОВА Татьяна Алексеевна – магистрант кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: tatyana-melnikova-2021@mail.ru

ЛАЗАРЕВ Олег Евгеньевич – старший преподаватель кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

ЛАЗАРЕВА Оксана Сергеевна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, Тверской государственной технической университет, г. Тверь, Россия; e-mail: ilia-lepehin@rambler.ru

About the authors:

MELNIKOVA Tatyana Alekseevna – Master's Student of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: tatyana-melnikova-2021@mail.ru

LAZAREV Oleg Evgenievich – Senior Lecturer of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazarev_tvgu@mail.ru

LAZAREVA Oksana Sergeevna – Candidate of Economics, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: lazos_tvgu@mail.ru

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver, Russia; e-mail: ilia-lepehin@rambler.ru