ПРИМЕНЕНИЕ КАТЕГОРИАЛЬНО-СИСТЕМНОЙ МЕТОДОЛОГИИ В ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИЛОЙ ЗОНЫ

Л.А. Ольман, *магистрант*
Омский государственный аграрный университет
(Россия, г. Омск)

Аннотация. *В статье представлено применение категориально-системной методологии для выявления причин, влияющих на соотношения частной и этажной многоквартирной застройки жилой зоны городов и определения тенденций среди типов жилой застройки. Использованы такие методы как построение схем механизма противоречия и развернутой модели гомеостата. Определены регулирующие и управляющие компоненты при планировании и застройке территории города.*

Ключевые слова: *категориально-системная методология, территориальное планирование, зона жилой застройки.*

Городские земли представляют собой важнейший ресурс развития и функционирования города, так как являются одновременно пространственным базисом, объектом недвижимости и природным объектом. Планировка и застройка городских поселений должна основываться на принципе комплексности, основанном на комплексном решении вопросов экономического, социального, экологического, технического и эстетического характера.

Земля как пространственный фактор является элементом, связывающим землеустройство и планировку населенных мест, вследствие того, что землеустройство, являясь системой управления земельным фондом, выполняет определенные функции и мероприятия по организации территории, ее учету и контролю, направленные на рациональное и эффективное использование земель [1].

При планировке и застройке городов зонирование территории происходит с установлением вида преимущественного функционального использования. Жилые зоны предусматриваются в целях создания удобной, здоровой и безопасной среды проживания для населения.

В современной практике организации земель жилой зоны выделяется два основных направления застройки территории: индивидуальная и этажная многоквартирная застройка. В настоящее время увеличивается тенденция к индивидуальному строительству, что обусловлено наилучшими социальными и экологическими условиями.

Для выявления причин, влияющих на соотношение частной и квартирной застройки в городах, представляется целесообразным использование категориально-системной методологии (далее - КСМ), которая представляет собой одну из ветвей системного подхода в философии.

Особенностью КСМ является проработка в ее структуре различных проблем (онтологических, метафизических, мировоззренческих), а также учет психофизиологических особенностей познания, образующих подоснову всякого научного исследования. Применение КСМ к тому или иному предмету исследования предполагает построение категориальных схем, которые облегчают усвоение информации и обработку конкретного содержательного материала [2]. Поэтому и представляется возможным использование КСМ при решении землеустроительных вопросов.

Наиболее универсальным в рамках КСМ является механизм противоречия, так как на его основе строятся и другие модели КСМ. Механизм противоречия представляет собой взаимодействие между несколькими элементами по обмену ресурсами, отличающееся цикличностью и воспроизводимостью, которые обеспечиваются согласованием внутреннего и внешнего противоречия в системе.

В качестве механизма противоречия может быть представлена модель распре-

деления населения между частной и многоквартирной застройкой (рис. 1). Суть механизма противоречия заключается в том, что с увеличением индивидуального строительства снижается количество многоквартирной застройки и наоборот. Такая система устойчива, но слабо регулируема, поэтому нуждается в регулирующем воздействии.

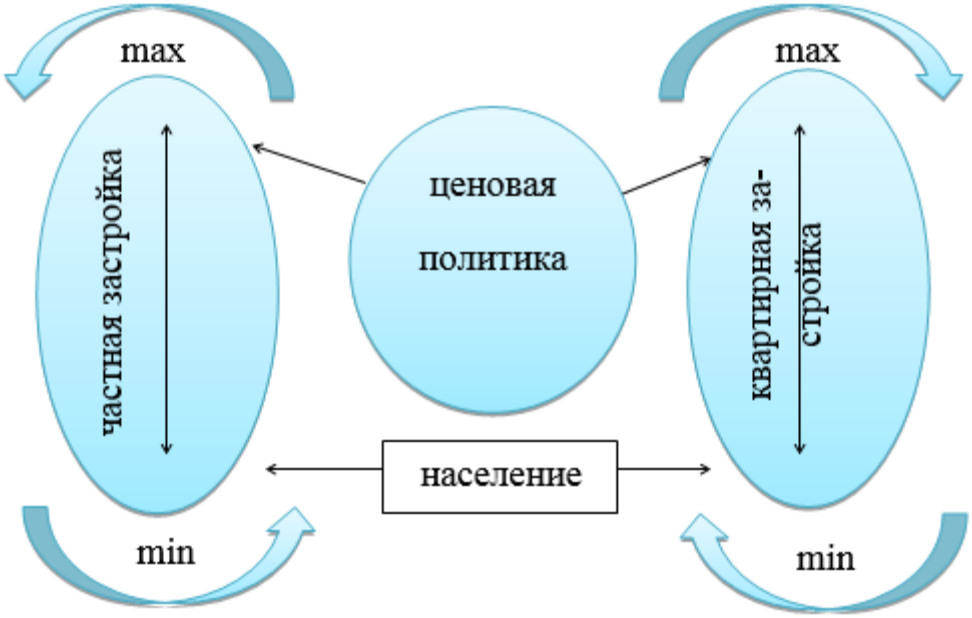

Рис. 1. Механизм противоречия, выражающий распределение населения между типами застройки жилой зоны

Многоэтажное строительство требует больших начальных капиталовложений в производство. Также необходимо учитывать, что при такой застройке не обеспечиваются должным образом комфортные условия жизни жителей города. Индивидуальная застройка в свою очередь дает более высокое качество жизни, но ведет к уменьшению плотности застройки и как следствие увеличению территории города и удалению жилья от центра и культурно-бытового обслуживания. Этому благоприятствует и земельная реформа 2015 года, позволяющая покупать участки не только у других собственников, но и непосредственно у муниципалитета. Такое развитие потребует капиталовложений в развитие транспортной и инженерной инфраструктуры города.

Следовательно, регулирующее воздействие на распределение населения оказывает ценовая, налоговая политика города. Желание жителей жить в частном доме или квартире ограничивается их финансовыми возможностями и степенью доступности конкретного вида жилья.

Для рассмотрения причин влияющих на соотношение типов застройки не достаточно одной модели механизма противоречия. В этих целях перенесем механизм противоречия в развернутую модель гомеостата, которая сохраняя механизм внутреннего противоречия, добавляет так же управляющие компоненты (рис. 2).

Городские поселения, согласно законодательству, проектируются на основе документов территориального планирования, а также правил землепользования и застройки.

Территория для развития городов выбирается с учетом возможности ее рационального функционального использования на основе сравнения вариантов архитектурно-планировочных решений, технико-экономических, санитарно-гигиенических показателей, топливно-энергетических,

водных, территориальных ресурсов, состояния окружающей среды с учетом прогноза изменения на перспективу природных и других условий. При этом необходимо учитывать предельно допустимые нагрузки на окружающую природную среду, ее потенциальные возможности, режим рационального использования территориальных и природных ресурсов для обеспечения наиболее благоприятных условий жизни населения, недопущение разрушения естественных экологических систем и необратимых изменений в окружающей природной среде. Все это должно учитываться специалистами в области градостроительства и землеустройства.

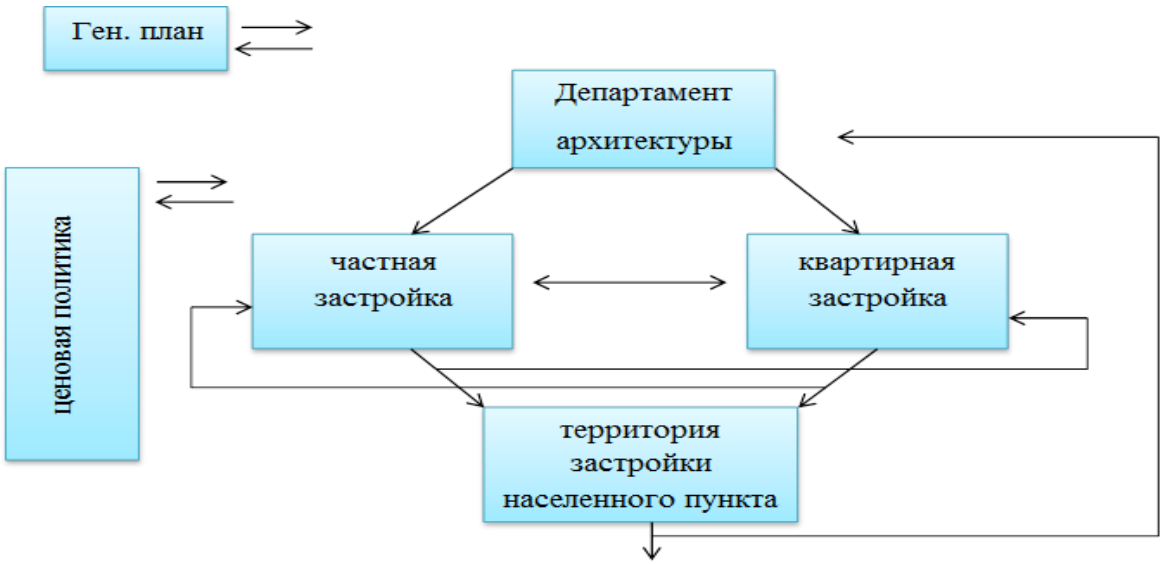

Рис. 2 Развернутая модель гомеостата

Следовательно, в роли управляющего компонента территорией жилой застройки населенного пункта должен выступать генеральный план города, правила землепользования и застройки. А департамент архитектуры в свою очередь должен выполнять регулирующую функцию за соблюдением соответствия развития и организации территории города ее градостроительной документации.

Развернутая модель гомеостата позволяет перенести механизм противоречия внутрь каждого регулятора исполнителя (частная и квартирная застройка), для выражения специальных минимумов и максимумов. Так в качестве противоречащих элементов квартирной застройки выступают точечная застройка и комплексное строительство. Проведенный анализ существующих тенденций жилой застройки в РФ показывает, что темпы ввода жилья могут быть обеспечены не за счет «угасающей точечной застройки», а путем наращивания объемов комплексной жилой застройки территорий крупными девелоперскими организациями при поддержке государственных и муниципальных властей. Отличительной особенностью муниципального земельного девелопмента комплексной жилой застройки является то, что это высокорентабельный, очень доходный и привлекательный для инвестирования вид деятельности [3].

Таким образом, применение КСМ позволяет установить причины, влияющие на соотношение частной и квартирной застройки на территории города и возможность их регулирования. В дальнейшем представляется возможным использование других моделей в рамках КСМ для получения более полной картины, в том числе модель пентаграммы, позволяющей показать в каком состоянии находятся ее элементы и какие функциональные взаимосвязи (отношения взаимопорождения и отношения взаимоограничения и контроля) между ними существуют.

Библиографический список

1. *Артеменко В.В.*, Баскакова В.П., Севостьянов А.В. Планировка сельских населенных мест. – М.: Колос, 1997. – 272 с.
2. *Разумов В.И.* Категориально-системная методология в подготовке ученых: Учебное пособие. – Омск: Омск. гос. ун-т, 2004. – 227 с.
3. *Манухина Л.А.* Развитие муниципального земельного девеломпента комплексной жилой застройки // Недвижимость: экономика, управление. – 2013. – №2. – С. 55-58.

APPLICATION CATEGORICAL SYSTEM METHODOLOGY LAND USE IN THE RESIDENTIAL AREA

L.A. Ollmann, *graduate student*
Omsk state agrarian university
(Russia, Omsk)

Abstract. *The article presents a categorical-system methodology application to identify the causes affecting the ratio of private and apartment buildings residential areas of cities and identify trends among the types of residential development. The following methods are used as a structuring mechanism contradictions and deployed model of the homeostat. Identified regulatory and control components in the planning and development area of the city.*

Keywords: *categorical-system methodology, territorial planning, the area of residential development.*