

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(**Н И У « Б е л Г У »**)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
Кафедра природопользования и земельного кадастра

**ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ
ЗОНИРОВАНИЕ Г. ШЕБЕКИНО БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Выпускная квалификационная работа

студента заочной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
5 курса группы 81001154
Ефимова Константина Владимировича

Научный руководитель
кандидат географических наук,
доцент Соловьев А.Б.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	3
ВВЕДЕНИЕ	5
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ, ЗАДАЧИ И РЕГЛАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	8
1.1. Понятие, задачи, особенности градостроительного зонирования.....	8
1.2. Сущность функционального и экономического Зонирования.....	11
1.3. Особенности градостроительного регламента использования территорий.....	16
1.4. Особенности использования классификатора территорий муниципальных образований.....	22
ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г.ШЕБЕКИНО	31
2.1. Социально-экономическая характеристика города.....	31
2.2. Современная специфика зонирования г. Шебекино.....	36
2.3. Перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города.....	47
ГЛАВА 3. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ Г. ШЕБЕКИНО	53
3.1. Выделение на территории города оценочных участков и формирование оценочных зон.....	53
3.2. Экономическая эффективность ценового зонирования территории.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	70
ПРИЛОЖЕНИЯ	75

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 27.12.91 N 2118-1 (ред. от 04.03.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2013.

2. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества: федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ (ред. от 18.07.2011) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2013

3. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О порядке определения нормативной цены земли: постановление правительства РФ от 15 марта 1997 г. N 319// Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2013.

4. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: постановление правительства РФ от 25 августа 1999 г. N 945 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2013.

5. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2013.

6. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении методики государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений: приказ Росземкадастра от 26.08.2002 N П/307.

7. Российская Федерация. Законы. О местном самоуправлении в Российской Федерации: федеральный закон от 06.07.1991 г., №1551-1 (с изм. и доп., вступающими в силу с 27.01.2013) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2013.

8. Российская Федерация. Законы. О государственном земельном контроле: Постановление Правительства от 15 ноября 2006 г. №689 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2013.

9. Белгородская область. Правительство. Об утверждении программы «Создание системы кадастра недвижимости на территории Белгородской обл. от 27.04.2007 N 94-пп // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2013.

10. Российская Федерация. Законы. Местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ// Консультант плюс.

11. Белгородская область. Правительство. Постановление Белгородской области (2007 – 2011 годы): постановление правительства Белгородской обл. от 27.04.2007 N 94-пп // Справочно-правовая система «Консультант плюс», 2013.

12. Белгородская область. Правительство. Об утверждении программы «Создание системы кадастра недвижимости на территории Белгородской области (2007 – 2011 годы)»: постановление правительства от 27.04.2007 № 94-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2015.

Актуальность выпускной квалификационной работы. Необходимость в получении достоверной оценки стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей.

Современный город – это комплексная социальная и хозяйственная система, в состав которой входит множество разнофункциональных объектов и относительно самостоятельных структур, образующих в совокупности сложное городское хозяйство.

В XXI Россия убедительно подтвердила свое право называться страной городов, при этом преимущественно страной малых городов

Малые города России (численность населения до 50 тысяч) являются административными центрами сельскохозяйственных промышленных районов или осваиваемых территорий. Эти города играют роль своеобразных столиц сельских районов и даже целых регионов. Они – своего рода сосредоточие жизни, «опорные точки» своих территорий, место расположения промышленных предприятий, транспортно-распределительные узлы, научные центры и, зачастую единственные очаги культуры и образования.

В Белгородской области наибольшее число городов составляют малые города – 9 городов из 12. Город Шебекино также относится к малым городам.

Малые города - преимущественно моно города, в этой связи необходим эффективный механизм использования их земельно-имущественного комплекса для пополнения бюджетов муниципальных образований.

Позитивная динамика земельно-имущественного комплекса города, его эффективное структурирование в контексте рыночного реформирования, глобализации и регионализации, во многом сопряжено с рациональным использованием имеющегося ресурсного потенциала и, в первую очередь, с

решением проблем городского землепользования. Это объясняется той особенной ролью, которую земля играет в хозяйственной жизни людей и деятельности всех хозяйствующих субъектов, являясь базисом всеобщего развития.

Характеризуя степень изученности выбранной проблемы, следует отметить, что вопросам структурных изменений землепользования разных уровней, уделяется большое внимание в научной литературе. Непосредственное же воздействие состояния и степени использования земельно-ресурсного потенциала на структуризацию экономики, а также влияние рыночной структуризации на городское землепользование являются недостаточно изученными в научной литературе.

Земля, как всякий ресурс, участвующий в процессе производства, независимо от того, становится ли она товаром (продается-покупается) в условиях перехода к рынку должна иметь денежную оценку. Это особенно относится к земельным ресурсам в городах и населенных пунктах. Любой город представляет собой урбанизированную территорию, которая может быть подвергнута комплексной социально-экономической оценке.

Все эти многочисленные факторы должны быть учтены при дифференциации средней ставки земельного налога в городах по зонам градостроительной ценности, что позволит установить относительно справедливый по налогообложению земель источник пополнения городского бюджета.

Объектом исследования является земельный фонд города Шебекино Белгородской области,

Предметом исследования выпускной квалификационной работы является механизм земельно-оценочного зонирования территории города.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ земельно-оценочного градостроительного зонирования г. Шебекино Белгородской области и обоснование мероприятий по его оптимизации.

В выпускной квалификационной работе решались следующие **задачи**:

- изучить задачи, функции и регламент зонирования городских земель и процедуру их экономической оценки;
- проанализировать существующее функциональное зонирование и планировочную структуризацию города Шебекино, а также систему управления земельно-имущественным комплексом города;
- определить структуру и специфику современного использования земельно-имущественного комплекса г. Шебекино;
- обосновать ряд мероприятий по оптимизации механизмов земельно-оценочного градостроительного зонирования территории г. Шебекино.

Информационную базу исследования представляют материалы Росстата, Белгородского областного комитета государственной статистики, Шебекинского районного комитета государственной статистики, материалы, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, законодательные и нормативные акты Российской Федерации, Администрации Белгородской области, а также Администрации г. Шебекино, управления архитектуры и градостроительства города.

При написании работы были использованы **методы** – сравнительный, картографический, сравнительно-аналитический.

Практическая значимость: результаты исследования могут быть использованы администрацией города Шебекино и департаментом архитектуры и градостроительства.

Структура выпускной квалификационной работы. Выпускная квалификационная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, 3 глав, заключения, списка литературы, приложение.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ, ЗАДАЧИ И РЕГЛАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1. Понятие, задачи, особенности градостроительного зонирования

По результатам проведения зонирования городских земель определяется их экономическая оценка и составляются Правила землепользования и застройки. Зонирование можно определить как классификацию множества объектов городской территории на подмножества по их сходству или различию [НПБ 6].

При этом важное значение имеет выбор методики экономической оценки, основанной на результатах зонирования территории, с помощью которой наиболее полно и объективно можно было бы представить реальную картину городской территории. Результаты зонирования городской территории должны служить исходными данными для экономической оценки и составления Правил землепользования и застройки [НПБ 9].

Градостроительное зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование. Градостроительное зонирование необходимо для рационального использования земельных участков на территории населенных пунктов.

Результатом и документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки.

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки облакаются в правовой акт, принимаемый органами местного самоуправления конкретного муниципального образования. Они регламентируют градостроительную деятельность, устанавливают порядок комплексного развития территории муниципального образования.

Градостроительное зонирование осуществляется на основании утвержденных документов территориального планирования. Карты градостроительного зонирования устанавливают границы территориальных зон. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне [НПБ 5]. Таким образом, при формировании территориальных зон должны использоваться следующие сведения:

- о функциональном зонировании;
- границах земельных участков.

Карта функционального зонирования получается из состава документов территориального планирования.

Создание карты границ земельных участков может быть выполнено в результате загрузки данных ГКН в формате XML-файлов и/или с использованием ресурса "Публичная кадастровая карта".

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- границам муниципальных образований;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

Для создания карты градостроительного зонирования в ГИС "Панорама" используются средства редактора карты и цифровой классификатор `terplan.rsc`.

В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
 - Градостроительный регламент для каждой зоны, как правило, предусматривает несколько видов разрешенного использования. Владельцы недвижимости могут выбирать вид использования в пределах, установленных регламентом [22].

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к

проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний [НПБ 4].

Правила землепользования и застройки регулируют такие процессы, как межевание территорий поселений, формирование земельных участков как объектов недвижимости, предоставление разрешений на строительство.

Результаты градостроительного зонирования (карты территориального зонирования и градостроительные регламенты) могут быть использованы для ведения информационных систем управления градостроительной деятельностью [12]. В ГИС «Панорама» функции информатизации управления градостроительной деятельностью обеспечиваются средствами «Комплекса градостроительных задач».

1.2. Сущность функционального и экономического зонирования

Регулирование застроенной части города с целью оздоровления обстановки и определение относительной стоимости осуществляется в процессе функционального, экономического и кадастрового зонирования. В условиях рыночной экономики зонирование земель - устойчивая форма контроля за использованием территории, средство политической власти. Механизм зонирования направлен на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности [НПБ 8].

Функциональное зонирование - наиболее полная форма учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающая комплекс нормативных параметров (целевое назначение ЗУ, его предельные максимальные и минимальные размеры, коэффициент застройки и т. д.). Это установление и выделение на картографическом материале границ территории по назначению: селитебная, промышленная, транспорта и связи, рекреационные земли, земли лесного и водного фонда и т.д [16].

При зонировании рассматривают структуроформирующие и локальные территории градостроительной системы с территориальным зонированием следующих аспектов её функционирования:

- 1) транспортно-функционального;
- 2) визуально-пространственного;
- 3) природно-экологического;
- 4) историко-культурного;
- 5) инженерно-технического.

С учетом ограничений на использование территорий определяется функциональное назначение территорий и интенсивность их использования.

Данные о видах использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила застройки. При зонировании земель поселений в рамках градостроительного планирования территории выделяются следующие функциональные зоны [НПБ 8]:

- земли сельскохозяйственного использования;
- земли, занятые городскими лесами; земли, занятые водными объектами;
- земли расположения полезных ископаемых и минеральных источников;
- жилые зоны;
- общественно-деловые;
- производственные и складские;
- объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- рекреационные;
- специального назначения.

Итогом зонирования является план зонирования земель:

- графический документ с пояснительной запиской, разработанный в составе генплана города самостоятельно. Определяет состав земель города,

объединенных общими признаками перспективного функционального использования с указанием перспективы и степени эффективности их использования [НПБ 2].

Экономическая оценка городских земель – это один из видов земельно-кадастровых работ, который обеспечивает начисление земельных платежей за пользование ЗУ, независимо от видов собственности. В настоящее время отсутствует единая методика определения ставок платежей за землю в городах. Зонирование территории заключается в выделении экономических зон, относительно однородных по социально – градостроительным характеристикам. Основные требования к выделению экономических зон - это совмещение границ зон с границами кадастровых учетных единиц и сплошное покрытие территории города без пропусков и перекрытий. Методической основой зонирования служит анализ планировочной и функционально - производственной организации территории города [14]. Экономическое зонирование следует связывать исключительно с кадастровым делением. Проект решения зонирования: для города целесообразно установить 20-30 арендных ставок за использование земель [НПБ 17].

Каждому кварталу ГорБТИ (Ростехинвентаризация) приписать свою ставку, в зависимости от кадастровой оценки земель данного квартала. Ставки арендных платежей можно устанавливать в условных единицах (баллах). В этом случае в распоряжении мэра указывается только арендная ставка этой категории земель, а в остальных зонах ставка получается автоматически умножением условной оценки данной зоны на утвержденную ставку. Такое экономическое зонирование позволит более детально и полно учитывать кадастровую оценку земель города [16]. Границы экономических зон, выделенных на исходной итерации, в последующем корректируется по результатам анализа функционально-пространственной организации города. Анализу подвергается ее связанность территории, качество среды, инфраструктурная обеспеченность. Задача зонирования – установление и выделение на картографическом материале границ территории по назначению:

земли сельскохозяйственного назначения; земли промышленности, транспорта, связи; особо охраняемые земли; земли лесного и водного фонда; земли запаса; земли геологии; экономическое зонирование; градостроительное зонирование; земли ограниченные для применения [НПБ 11]. Зонирование включает следующие стадии работ:

1). Подготовительный этап. Подготовка и описание. Постановление местного органа власти о проведении зонирования. На основе этого постановления: сбор и анализ, изучение, идентификация и анализ действующих законодательных, инструктивно-нормативных, проектно-изыскательских, планово-картографических материалов, содержащих информацию о территории города. На основании собранных материалов устанавливается необходимость проведения полевых обследований и геодезических работ.

2). Изготовление плана зонирования территории (План зонирования является исходным материалом при предоставлении ЗУ определенного функционального назначения, а также для установления правового режима использования ЗУ. В качестве планово-картографической основы для составления плана может быть использована копия имеющихся специальных и тематических карт.

3). Составление плана обременений - карта функционального зонирования с нанесением на ней границ ЗУ.

4). Согласование и утверждение материалов. Основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Этап 1. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации [НПБ 9].

Подготовительные работы включают:

- сбор общих сведений о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;

- классификацию земель по землепользователям города, правовому режиму;
- классификацию земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрзон;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных микрзон;
- сбор, проверку достоверности и группировку данных рынка земельных участков по оценочным микрзонам.

Краткая схема представлена на рис.1.1.



Рис.1.1. Основные этапы подготовительных работ при проведении кадастровой оценки земель города.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города.

Территория городов, поселков, сельских населенных пунктов дифференцируется на отдельные зоны, в зависимости от функционального использования земли. При этом выделяют следующие основные зоны (рис.1.2):

- селитебная зона, которая включает жилую застройку всех видов, учреждения культурно-бытового обслуживания, бульвары, скверы и другие виды зеленых насаждений, а также улицы и площади, обслуживающие зону, спортивные сооружения. В селитебной зоне выделяется общегородской общественный центр.



Рис. 1.2. Дифференциация территории городов, поселков на функциональные зоны.

- промышленная и коммунально-складская зона;
- сельскохозяйственная зона, объединяющая земли предприятий, организаций, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан, используемые для сельскохозяйственного производства;
- транспортная зона - зона железнодорожного, водного, внешнего автомобильного транспорта, а также система городского транспорта, включающая улично-дорожную сеть, автобусные парки и т.п.;
- зона отдыха;
- прочие земли.

1.3. Особенности градостроительного регламента использования территорий

Градостроительный регламент – устанавливаемые правилами землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны [1]:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (напр. жилые дома, объекты торговли и повседневного обслуживания, деловые и коммерческие объекты, промышленные предприятия, склады, и пр.);

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например, этажность и плотность застройки, минимально допустимые отступы (расстояния) от стен зданий до границ земельных участков и красных линий, минимальная доля озелененных территорий земельного участка, минимальное количество мест на автостоянках и пр.) [4];

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на:

- основные, допускающие самостоятельный выбор застройщиком предпочтительного вида из их состава для соответствующей территориальной зоны;

- условно разрешенные, разрешение на которые может быть получено только по итогам публичных слушаний;

- вспомогательные, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (напр.: гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры и пр.).

Градостроительное зонирование — это деление (разбивка) земельной территории муниципальных образований (в том числе и поселений) на ча-

сти, в которых определяются территориальные зоны с видами их градостроительного использования и ограничения на их использование (карта градостроительного зонирования муниципального образования) [16].

Градостроительное зонирование существует в условиях рынка недвижимости, когда у объектов недвижимости могут меняться собственники. При этом возникает объективная необходимость установить права на использование и строительное изменение объектов недвижимости таким образом, чтобы они могли сохранять силу и в случаях смены собственников. В этом состоит фундаментальный принцип, присущий всем национальным системам зонирования. Результатом и документом градостроительного зонирования являются правила землепользования и застройки. Земельный кодекс Российской Федерации использует понятие зонирование территорий. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий [НПБ 12]. На карте градостроительного зонирования:

1. Устанавливаются границы территориальных зон. Любой земельный участок относится только к одной территориальной зоне. То есть не допускается формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, размещённых в разных территориальных зонах.

2. Обязательно отображаются границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

Виды и состав территориальных зон представлены на рис.1.3.

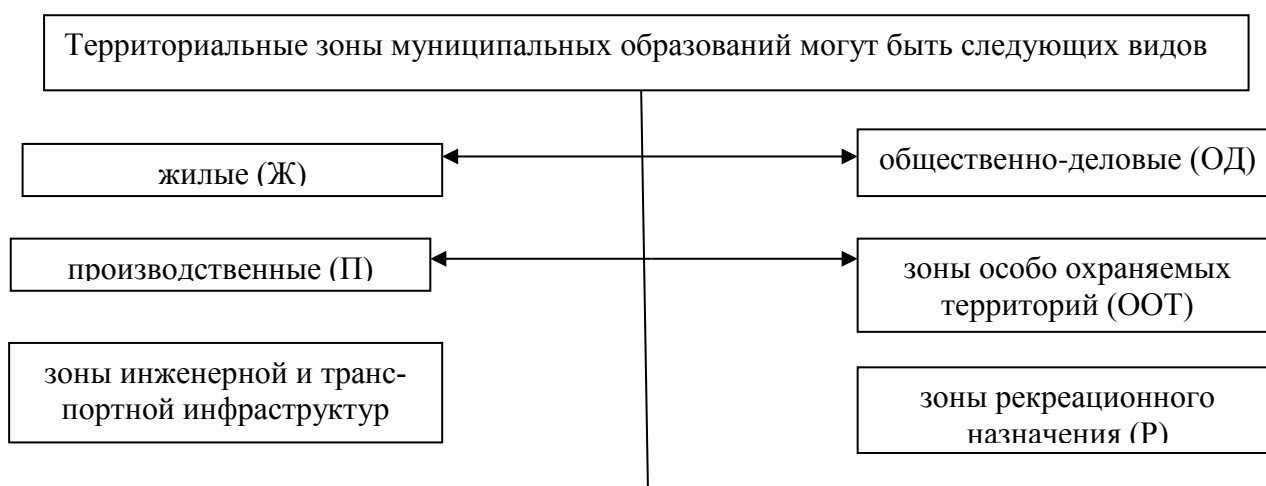




Рис. 1.3. Территориальные зоны муниципальных образований.

Состав территориальных жилых зон:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами (Ж1);
- Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (от 4 этажей и выше) (Ж2);
- Зона смешанной застройки жилыми домами от 1 до 9 этажей (Ж3).

В жилых зонах допускается размещение:

- отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- объектов здравоохранения;
- объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- культовых зданий;
- стоянок автомобильного транспорта;
- гаражей;
- объектов, связанных с проживанием граждан;
- территорий, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Состав территориальных общественно-деловых зон (ОДЗ) [11]:

- Зона объектов многофункционального административно-делового и общественного назначения (ОД1);
- Зона объектов здравоохранения (ОД2);
- Зона объектов науки и образования (ОД3).

ОДЗ предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан [23]. В ОДЗ могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

Состав территориальных зон рекреационного назначения:

- Зона городских парков общего пользования (Р1);
- Зона городских лесов и лесопарков (Р2);
- Зона размещения стационарных учреждений длительного отдыха (Р3).

Состав производственных зон:

- Зона производственных и коммунально-складских объектов III класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П1);
- Зона производственных и коммунально-складских объектов IV класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П2);
- Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П3).

Состав территориальных зон инженерной и транспортной инфраструктуры:

- Зона автомобильных дорог вне застроенных территорий в границах полосы отвода (ИТ1);
- Зона железной дороги в границах полосы отвода в границах полосы отвода (ИТ2);
- Зона инженерных коммуникаций города (ИТ3).
- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (сооружений и коммуникаций ж/д и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно- защитных зон таких объектов [24].

Состав территориальных зон сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ1);
- зона предприятий сельскохозяйственного назначения I – V классов санитарной вредности (СХ2).

Состав зоны специального назначения:

- зона кладбищ и крематориев (С1);
- зона режимных объектов (С2).

Состав иных видов территориальных зон - по усмотрению органов местного самоуправления, определяется с учётом функциональных зон и особенностей использования земельных участков. Допускается формирование нескольких томов «Градостроительное зонирование территории. Градостроительные регламенты» для одного МО в том случае, когда зонирование частей территории и разработка градостроительных регламентов выполняется поэтапно либо территория МО слишком большая (рис.1.4, 1.5).

Укитио
66636101 Рославльское

Карта территориального зонирования
my_zoning [E:_DATA_\Urban\Roslav\my_zoning.sit]

Регламент

- Ж Жилые зоны
 - Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами
 - Основные виды использования территории
 - Отдельно стоящие индивидуальные жи
 - Блокированные 2-х квартирные и мног
 - Здания органов государственной власт
 - Общеобразовательные учреждения (04)
 - Детские дошкольные учреждения (05)
 - Библиотеки, справочные бюро, салоны
 - Поликлиники, амбулатории, центры ме
 - Медицинские кабинеты, аптеки, аптеч
 - Ветеринарные лечебницы для мелких д
 - Магазины продовольственные и проит
 - Сооружения и устройства сетей инже
 - Площадки для сбора мусора в обще
 - Детские игровые и спортивные площа
 - Вспомогательные виды использования те
 - Условно разрешенные виды использовани
 - Ж2 Зона застройки многоквартирными многокв
 - Ж3 Зона смешанной застройки жилыми дома
- ОД Общественно-деловые зоны
 - ОД1 Зона объектов multifunctional а
 - ОД2 Зона объектов здравоохранения
 - ОД3 Зона объектов науки и образования
- Р Рекреационные зоны
 - Р1 Зона озелененных территорий общего поль
 - Р2 Зона городских лесов и лесопарков

Параметры

Ж1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами и блокированными жилыми домами

Вид использования территории
Основные виды использования территории

Функциональное назначение
Детские дошкольные учреждения (05)

Параметры застройки | Формализованные значения | Особые условия

Параметр	Значение
Минимальная площадь земельного участка, кв.м	200
Максимальная площадь земельного участка, кв.м	0
Минимальная допустимая площадь ОКС, кв.м	100
Максимальная допустимая площадь ОКС, кв.м	0
Отступ линии застройки от красной линии со стороны улиц, м	25
Отступ линии застройки от красной линии со стороны проездов, м	300
Минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома, м	25
Минимальный отступ от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений	10
Минимальный отступ от границ соседнего участка до открытой автостоянки, м	0
Максимальная высота ограждения со стороны улиц, м	0
Максимальная высота ограждения между соседними участками, м	0
Предельное количество этажей	3
Предельная высота здания, м	15
Максимальный процент застройки земельного участка	0

Рис.1.5. Форма градостроительного регламента использования территорий.

Тип документа основания
ИСОГД - Виды территориальных зон

- ИСОГД - Состав территориальной зоны
- ИСОГД - Основные виды использования терри
- ИСОГД - Вспомогательные виды использовани
- ИСОГД - Условно разрешенные виды использо

Код	Наименование	№ вида
Ж	Жилые зоны	1
ОД	Общественно-деловые зоны	2
П	Производственные зоны	3
И	Зоны инженерной инфраструктуры	4
Т	Зоны транспортной инфраструктуры	5
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования	6
Р	Зоны рекреационного назначения	7
ООТ	Зоны особо охраняемых территорий	8
К	Зоны специального назначения	9
КЗ	Зоны размещения военных объектов	10
	Иные виды территориальных зон	11

Запись 1 из 11 | Дата изменения: 20.02.2012 9:58:00 | Автор: sa

Рис.1.5. Форма справочников градостроительного регламента.

Автоматизация информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (далее ИСОГД) разработана на основе Постановления Правительства РФ от 9 июня 2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности» и Приказа Министерства регионального развития РФ от 30 августа 2007 г. N 85 «Об утверждении документов

по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности». ИС ОГД состоит из 9 основных разделов. Содержимое разделов ИС ОГД представлено в виде иерархической связи с книгами хранения документов.

1.4. Особенности использования классификатора территорий муниципальных образований

Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (ОКТМО) ОК 033-2013 входит в состав национальной системы стандартизации Российской Федерации.

ОКТМО предназначен для обеспечения систематизации и однозначной идентификации на всей территории Российской Федерации муниципальных образований и населенных пунктов, входящих в их состав, с отражением структуры и уровней территориальной организации местного самоуправления для решения задач сбора, автоматизированной обработки, представления и анализа информации в разрезе муниципальных образований в различных областях экономики, включая статистику, прогнозирование, налогообложение [14].

Муниципальные образования и входящие в их состав населенные пункты объединяются по субъектам Российской Федерации, на территории которых они находятся, и далее располагаются в порядке следования федеральных округов, образованных в соответствии с Указами Президента Российской Федерации от 13 мая 2000 года N 849, от 21 июня 2000 года N 1149, от 19 января 2010 года N 82, от 21 марта 2014 года N 168:

- Центральный федеральный округ;
- Северо-Западный федеральный округ;
- Южный федеральный округ;
- Северо-Кавказский федеральный округ;
- Приволжский федеральный округ;

- Уральский федеральный округ;
- Сибирский федеральный округ;
- Дальневосточный федеральный округ;
- Крымский федеральный округ.

Каждому федеральному округу в ОКТМО соответствует отдельный том.

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (с изменениями) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к муниципальным образованиям относятся:

- муниципальный район - несколько поселений или поселений и межселенных территорий, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения межпоселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;
- городской округ - городское поселение, которое не входит в состав муниципального района и органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения поселения и вопросов местного значения муниципального района, а также могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;
- городской округ с внутригородским делением - городской округ, в котором в соответствии с законом субъекта Российской Федерации образованы внутригородские районы как внутригородские муниципальные образования;

- внутригородской район - внутригородское муниципальное образование на части территории городского округа с внутригородским делением, в границах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Критерии для деления городских округов с внутригородским делением на внутригородские районы устанавливаются законами субъекта Российской Федерации и уставом городского округа с внутригородским делением;

- внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения - часть территории города федерального значения, в границах которой местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

- городское поселение - город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

Входящие в состав муниципальных районов межселенные территории являются территориями, находящимися вне границ поселений [17].

Административным центром сельского поселения, муниципального района является населенный пункт, определенный с учетом местных традиций и сложившейся социальной инфраструктурой, и в котором, в соответствии с законом субъекта Российской Федерации, находится представительный орган соответствующего муниципального образования [24].

Статус и границы территорий муниципальных образований, как это предусмотрено Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (с изменениями), устанавливаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации (далее - законами о муниципальных образованиях).

Объектами классификации в ОКТМО являются территории муниципальных образований:

- муниципальных районов;
- городских округов, городских округов с внутригородским делением;

- внутригородских районов;
- внутригородских территорий (внутригородских муниципальных образований) городов федерального значения;
- городских поселений;
- сельских поселений.

Для упрощения записи наименования объекта классификации в ОКТМО вместо слов "территория муниципального образования" используются слова "муниципальное образование", однозначно идентифицирующие территорию данного муниципального образования [12].

В классификаторе используется иерархический метод классификации.

Исходя из территориальных принципов местного самоуправления, множество объектов классификации подразделяется на группировки, располагаемые на трех ступенях классификации [7].

Первая ступень классификации включает группировки муниципальных образований субъектов Российской Федерации. Ко второй ступени классификации относятся:

- муниципальные районы;
- городские округа, городские округа с внутригородским делением;
- внутригородские территории (внутригородские муниципальные образования) городов федерального значения.

К третьей ступени классификации относятся:

- городские поселения;
- внутригородские районы;
- сельские поселения.

В отдельных случаях на третьей ступени классификации в муниципальные районы могут включаться межселенные территории.

В пределах группировок третьей ступени классификации кодируются населенные пункты.

ОКТМО состоит из двух разделов, включающих муниципальные образования и населенные пункты, входящие в состав муниципальных образований.

Структурно позиции в первом разделе ОКТМО состоят из трех блоков:

- блока идентификации;
- блока наименования объектов классификации;
- блока дополнительных данных.

Блок идентификации объектов классификации включает 8-значные цифровые коды и их контрольные числа (КЧ). Код строится с использованием серийно-порядкового, последовательного и параллельного методов кодирования. Формула структуры кода ОКТМО в первом разделе: XX XXX XXX,

- где: 1, 2 знаки идентифицируют объекты классификации первой ступени классификации;

- 3 - 5 знаки идентифицируют объекты классификации второй ступени классификации;

- 6 - 8 знаки идентифицируют объекты классификации третьей ступени классификации.

Контрольное число для кода рассчитывается по действующей методике расчета и применения контрольных чисел [2].

На первой ступени классификации используется порядковый метод кодирования объектов классификации. 1-й, 2-й знаки кодов в ОКТМО соответствуют 1-у, 2-у знакам кодов ранее действовавшего ОКТМО ОК 033-2005.

На второй и третьей ступенях классификации применяется последовательный метод кодирования объектов классификации. При этом разряды 3 и 6 отведены под признаки соответственно Р1 и Р2, указывающие ступень классификации и вид кодируемого объекта. В этом случае применяется параллельный метод кодирования [2].

Признак второй ступени классификации - Р1 (разряд 3) имеет значения:

3 - внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения;

6 - муниципальный район;

7 - городской округ, городской округ с внутригородским делением;

9 - внутригородская территория города федерального значения (данное значение выделено в связи с недостаточностью резервной емкости в рамках признака со значением "3").

Кодирование автономных округов, округов осуществляется в рамках соответствующих субъектов Российской Федерации, признак второй ступени классификации - P1 (разряд 3) для этих объектов имеет значение:

8 - муниципальные образования автономного округа, округа.

При этом кодирование муниципальных районов и городских округов осуществляется с использованием серий кодов:

810 - 849 - для муниципальных районов;

850 - 898 - для городских округов.

Если в состав края или области входит два автономных округа, признак второй ступени классификации - P1 (разряд 3) для второго автономного округа имеет значение:

9 - муниципальные образования автономного округа.

При этом кодирование муниципальных районов и городских округов осуществляется с использованием серий кодов:

910 - 949 - для муниципальных районов;

950 - 998 - для городских округов.

Фактически значения "8", "9" на второй ступени классификации идентифицируют автономные округа в составе края или областей.

Признак третьей ступени классификации - P2 (разряд 6) имеет значения:

1 - городское поселение;

3 - внутригородской район;

4 - сельское поселение;

7 - межселенная территория.

При этом кодирование городских поселений осуществляется с использованием серий кодов:

01 - 49 - для городских поселений, в состав которых входит город;

51 - 99 - для городских поселений, в состав которых входит поселок.

Блок наименования объектов классификации включает наименования муниципальных образований, установленные законами субъектов Российской Федерации о муниципальных образованиях, построение которых осуществляется по единым требованиям с использованием унифицированных терминов и понятий, принятых в Федеральном законе от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Для сокращения длины наименований выделены наименования группировочных позиций, в которые входят все расположенные ниже позиции. При этом после наименования группировочной позиции ставится косая черта (/), а перед конкретными объектами классификации ставится дефис (-).

В случае недостаточной резервной емкости для кодирования объектов классификации в какой-либо группировке открывается новая группировка с таким же наименованием. При этом в наименованиях этих группировок даются взаимные отсылки.

Блок дополнительных данных включает административные центры для муниципальных районов, сельских поселений и города или поселки для городских округов и городских поселений.

В ряде случаев один населенный пункт является центром нескольких муниципальных образований (муниципального района и городского округа; городского округа и сельского поселения; городского поселения и сельского поселения; нескольких сельских поселений).

В этом случае в первом разделе включается пояснение с указанием наименования муниципального образования, в состав которого входит этот административный центр.

Во втором разделе ОКТМО каждая позиция структурно состоит из двух блоков:

блока идентификации;

блока наименований.

Блок идентификации объектов классификации включает 11-значные цифровые коды и их контрольные числа (КЧ).

Код строится следующим образом. К 8-разрядному коду по ОКТМО муниципального образования, в состав которого входят населенные пункты, добавляются три разряда для кодирования этих населенных пунктов с использованием серийно-порядкового метода кодирования. Формула структуры кода ОКТМО во втором разделе: XX XXX XXX XXX, где: 1 - 8 знаки идентифицируют муниципальные образования, в состав которых входят населенные пункты;

9 - 11 знаки идентифицируют населенные пункты.

Города кодируются серией кодов - от 001 до 049.

Поселки городского типа (рабочие поселки, курортные поселки, дачные поселки, поселки, городские поселки) кодируются серией кодов - от 051 до 099.

Разработка изменений к ОКТМО и его ведение осуществляются в соответствии с ПР 50.1.024-2005 «Основные положения и порядок проведения работ по разработке, ведению и применению общероссийских классификаторов».

Рассмотрим муниципальные образования субъектов Российской Федерации на примере исследуемого района г. Шебекино (табл.1.1).

Таблица 1.1.

**Коды муниципального образования г. Шебекино
Белгородской области**

Код	КЧ	Наименование
14 000 000	9	Муниципальные образования Белгородской области
14 656 000	0	Муниципальный район Шебекинский район и город Шебекино
14 656100	6	Городские поселения муниципального района Шебекинский район и город Шебекино
14 656 101	3	город Шебекино

Нередко собственники и иные правообладатели земельных участков сталкиваются с такой проблемой, как расхождение фактических размеров участка и площади, указанной в документах, подтверждающих право на такой участок.

Установление границ земельного участка в результате проведения кадастровых работ, и внесение их в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН, Кадастр), помогает собственникам быть уверенными в своих правах на землю.

С 1 января 2018 года при отсутствии у земельного участка юридически установленных границ, такой участок исключается из гражданского оборота, т.е. без проведения кадастровых работ правообладатели (будущие правообладатели) не смогут юридически оформить свои права или совершить какие-либо сделки с этой землей.

ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г.ШЕБЕКИНО

2.1. Социально-экономическая характеристика города

Шебекино – административный центр Шебекинского района, областного подчинения, расположенного на самом юге Белгородской области и

граничащего с Харьковской областью Украины – находиться в 35 км к юго-востоку от Белгорода, при впадении р. Нежеголь в р. Корень [5].

Экономико-географическое положение города Шебекино весьма благоприятно. С юго-восточной стороны от Шебекино, в 5 км находится приграничная зона с Харьковской областью (Украина), что благоприятно влияет на международные отношения в сфере промышленности, торговли и культуры. К северо-западу от города на расстоянии 35 км находится областной центр. Этот факт способствует подвижности трудового населения и учащихся в различные учебные заведения.

Современный Шебекино – центр химической, пищевой, машиностроительной промышленности. На территории города и района зарегистрировано 1868 организаций всех форм собственности и хозяйствования, а также 1136 индивидуальных предприятий.

Структура промышленного производства определяется тремя основными видами: производство машин и оборудования (ОАО «Шебекинский машиностроительный завод», ЗАО «Белогорье»); химическое производство (ООО «Завод моющих средств», ООО «Добра-Краска», ООО «Биохим-Сервис», ЗАО «Краски» Шебекино-Мел); производство прочих неметаллических минеральных продуктов (Шебекинский филиал ОАО «Железобетонных изделий», ЗАО «Шебекинский меловой завод», ООО «Производственно - коммерческая фирма Атлас»).

Развито производство пищевых продуктов ОАО «Макаронно-кондитерское производство», ОАО «Шебекинский маслодельный завод». В наличии имеются залежи полезных ископаемых – железная руда (Шемраевское месторождение), мел, песок, глина. На рис. 2.1 отображен удельный вес г.Шебекино в общеобластных показателях.

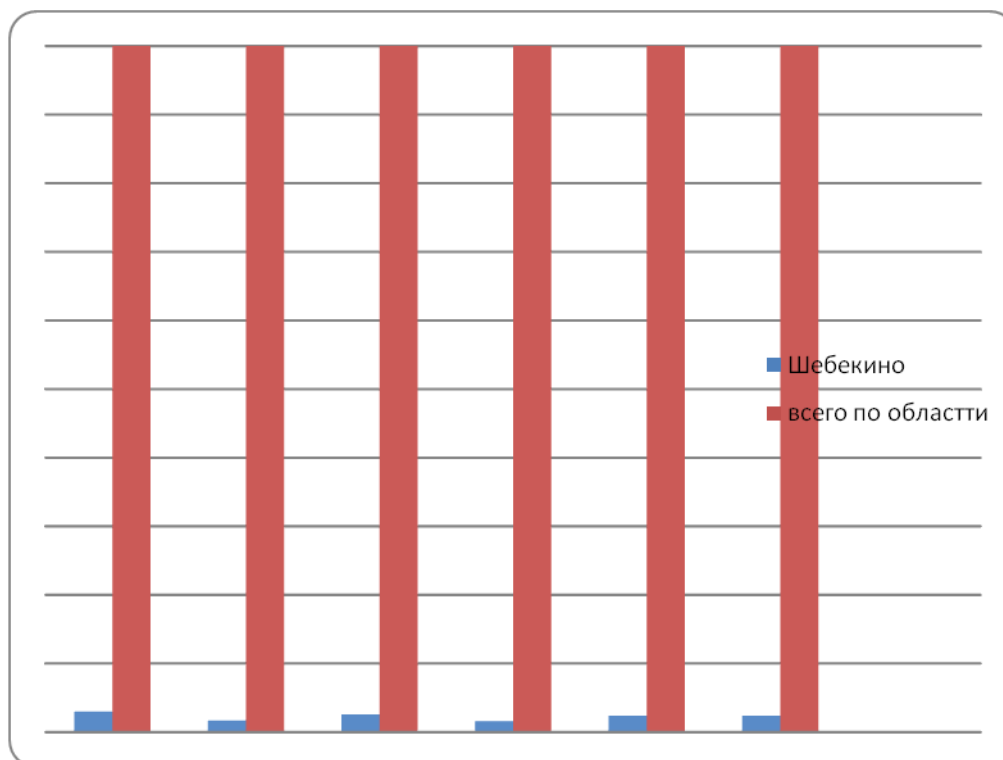


Рис. 2.1. Удельный вес города Шебекино в общеобластных социально-экономических показателях на 1.01.2016 г. (в процентах).

В городе ведется активное строительство жилья и объектов благоустройства. За последние 4 года введено 56,4 тыс. м² общей площади жилых домов, 5,7 км газowych, котельную мощностью 0,6 Гкал в час, построен стадион на 1520 мест. Действует 4 больницы на 610 коек, 6 амбулаторно – поликлинических учреждений на 1080 посещений за смену. 11 детских садов на 2010 мест, 10 образовательных школ. В автотранспортном и промышленно – экономическом техникумах обучаются 1725 студентов.

Начальное и профессиональное образование осуществляют 3 профессиональных училища, Научно-исследовательский и проектный институт поверхностно-активных веществ [17]. Шебекинский район располагается на самом юге Белгородской области и граничит на западе с Белгородским, а на севере с Корочанским районами, на востоке с Новооскольским и Волоковским районами, а южная граница - государственная с Украиной. Удаленность от Москвы составляет более 700 км [16].

Структура территории района:

- 72,6 % - сельхозугодия;
- 19,8 % - леса и кустарники;

- 1,3 % - территории находится под водой;
- 6,3 % - прочие земли.

Территория района в отношении почвенного покрова находится в Средне - Русской провинции черноземной зоны в подзоне черноземов типичных, выделочных и серых лесных почв.

Различие почвообразующих пород, разнообразие элементов рельефа и растительных формаций привели к сложному почвенному покрову района. При полевом почвенном обследовании и последующей генерализации при составлении районной карты было выделено 71 почвенная разновидность.

В наличии имеются залежи полезных ископаемых - железная руда (Шемраевское месторождение), мел, песок, глина. В районе проживает 93200 человек. МО «Шебекинский район и город Шебекино» состоит из 15 административно-территориальных единиц (городское поселение - «город Шебекино» с численностью 51400 и 14 сельских поселений со 102 населенными пунктами) [8].

Административным центром района является город Шебекино, который находится в 39 км к юго-востоку от Белгорода. Город расположен в живописной долине при впадении реки Корень в реку Нежеголь. На территории района, в 15 км., от города расположено Белгородское водохранилище, замечательное место отдыха как местных жителей, так и белгородцев.

Экологическая обстановка в городе Шебекино и в целом по району за последнее десятилетие значительно улучшилась. Однако причина улучшения связана в первую очередь с тем, что основные промышленные предприятия района общегосударственного значения (ООО «Завод моющих средств», ОАО «Биохимический завод», ООО «Завод кормовых концентратов») не работают на полную мощность. Шебекино является одним из основных промышленных городов Белгородской области и занимает в ней пятое место по своему экономическому потенциалу (табл.2.1).

Таблица 2.1.

Структура собственности жилищного фонда МО «Шебекинский район и город Шебекино» на 01.01.2016г.

Вид собственности	Домов, ед.	Площадь, тыс. кв. м	% к общей площади
Муниципальная	Муниципальная	427	28,7
Частная	Частная	24300	71,3

На территории района находится немало памятников истории, архитектуры, природы, а также социальные объекты (табл.2.2):

Таблица 2.2.

Данные, характеризующие количественные параметры социальных объектов, находящихся на балансе МО «Шебекинский район и город Шебекино» по состоянию на 01.01.2016 г.

Социальные объекты	Ед. изм.	Величина
Жилищный фонд	тыс. кв. м	763
Детские дошкольные учреждения	ед.	43
Школы	ед.	42
Учреждения дополнительного образования	ед.	7
Музеи	ед.	1
Клубные учреждения	ед.	43
Спортсооружения	ед.	264
Объекты здравоохранения	ед.	61

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это важнейшая социально-экономическая сфера народного хозяйства, сложный многоотраслевой производственно-технический комплекс. В систему ЖКХ входят предприятия, обеспечивающие: жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство, водоснабжение и водоотведение, коммунальную энергетику (электро, тепло, газоснабжение), внешнее городское благоустройство, включающее дорожно-мостовое хозяйство, санитарную очистку, зелёное хозяйство (озеленение населённых пунктов, цветоводство), коммунально-бытовое обслуживание, гостиничное хозяйство в целом насчитывается более 30 видов услуг. Головной структурой, управляющей жилищно-коммунальным хозяйством города, является Департамент городского хозяйства администрации города [19].

Жилищно-коммунальный комплекс МО «Шебекинский район и город Шебекино» включает в себя жилищный фонд общей площадью 754,4 тыс.

кв. м. объекты водоснабжения и водоотведения, коммунальную энергетику, внешнее благоустройство, включающее дорожное хозяйство, санитарную очистку, озеленение, ремонтно-эксплуатационные предприятия и службы, предприятия бытового обслуживания и т.п. (табл.2.3).

Таблица 2.3.

Основные объекты жилищно-коммунального хозяйства

Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели по состоянию на 01.01.16г.
1	2	3
1. Количество жилых домов различной этажности	ед.	427
2. Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м	763
3. Количество отопительных котельных, работающих на природном газе, в т.ч. расположенных в сельской местности	ед.	52
	ед.	42
4. Общая мощность котельных	Гкал/час.	161,72
5. Протяженность сетей теплоснабжения всего в т.ч.: в г.Шебекино в сельских населенных пунктах	км	61500
		45500
		16000
6. Производительность водозаборных сооружений, в т.ч.: в г.Шебекино в сельских поселениях	т. куб. м/сутки	32
		25,4
		6,6
7. Протяженность сетей водопровода всего в т.ч.: в г.Шебекино в сельских населенных пунктах	км	352,3
		155,3
		197
8. Производительность водоочистных сооружений, в т.ч. в городском в сельских поселениях	куб.м./сут.	55,0
		30,0
		25,0
9. Протяженность канализационных сетей всего в т.ч.: в городе в сельских поселениях	км	69800
		59000
		10800
10. Количество трансформаторных и распределительных подстанций	ед.	627
11. Протяженность сетей электроснабжения	км	1017
12. Протяженность автодорог всего в т.ч. с асфальтовым покрытием	км	576
	км	488,96
13. Число муниципальных предприятий ЖКХ	ед.	6
14. Численность персонала муниципальных предприятий ЖКХ	чел.	564

Обеспечение жителей района качественными коммунальными услугами на сегодня является одной из острейших проблем для администрации

района. Основной причиной возникновения этой проблемы стал износ основных фондов. При этом обеспеченность населения жильем и коммунальными услугами средняя. В районе требуют капитального ремонта водопроводные, тепловые и канализационные сети с частичной их реконструкцией. Необходим ремонт кровель, подъездов, жилых домов.

Также сложным остается решение вопроса обеспечения жильем очередников. Их по состоянию на 01.01.2016г. на учете в администрации района, на предприятиях и в учреждениях состояло 1750 семей, или 4,3% от общего числа семей. Из числа очередников в коммунальных квартирах проживает 3%, в общежитиях - 30%. При этом каждая третья семья состоит на учете для получения жилья 10 лет и более. Для решения назревших проблем в содержании муниципального жилья и обеспечения населения коммунальными услугами в МО «Шебекинский район и город Шебекино» разработаны и утверждены «Программа реформирования жилищно-коммунального хозяйства», «Программа энергосбережения предприятий жилищно-коммунального комплекса». Главной их задачей является перевод отрасли в бездотационную. Рост оплаты за жилье и коммунальные услуги происходит одновременно с принятием мер по социальной защите населения в виде предоставления субсидий и действующих льгот [7].

В условиях дефицита финансовых средств администрация района вынуждена пересматривать и повышать тарифы на коммунальные услуги. Тем не менее, в 2016 г. величина доли тарифа на жилищно-коммунальные услуги, оплачиваемой населением, должна возрасти до 100%, что приведет к появлению новых проблем.

2.2. Современная специфика зонирования г. Шебекино

К городу Шебекино, как административному центру района, тяготеют все населенные пункты района. Площадь земель города – 4055 га. В городе к 2015 году численность населения составила 46,5 тыс. человек. Территория

города имеет сложную конфигурацию плана, вытянутую вдоль реки Нежеголь, которая разделяет его на левобережный и правобережный районы.

Функциональное зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования.

Территория города используется для различных видов градостроительной деятельности. Районы с однотипным использованием территории являются территориальными (функциональными) зонами. На существующей территории города можно выделить следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, сельскохозяйственного использования, санитарно-защитные, естественного ландшафта, специального назначения, режимных территорий.

Планировочная структура отдельных районов города Строитель сложилась индивидуально под влиянием двух факторов: временного (историческое развитие города) и природного (естественный ландшафт). Баланс территории города Шебекино в 2015 году представлен на рисунке 2.2.

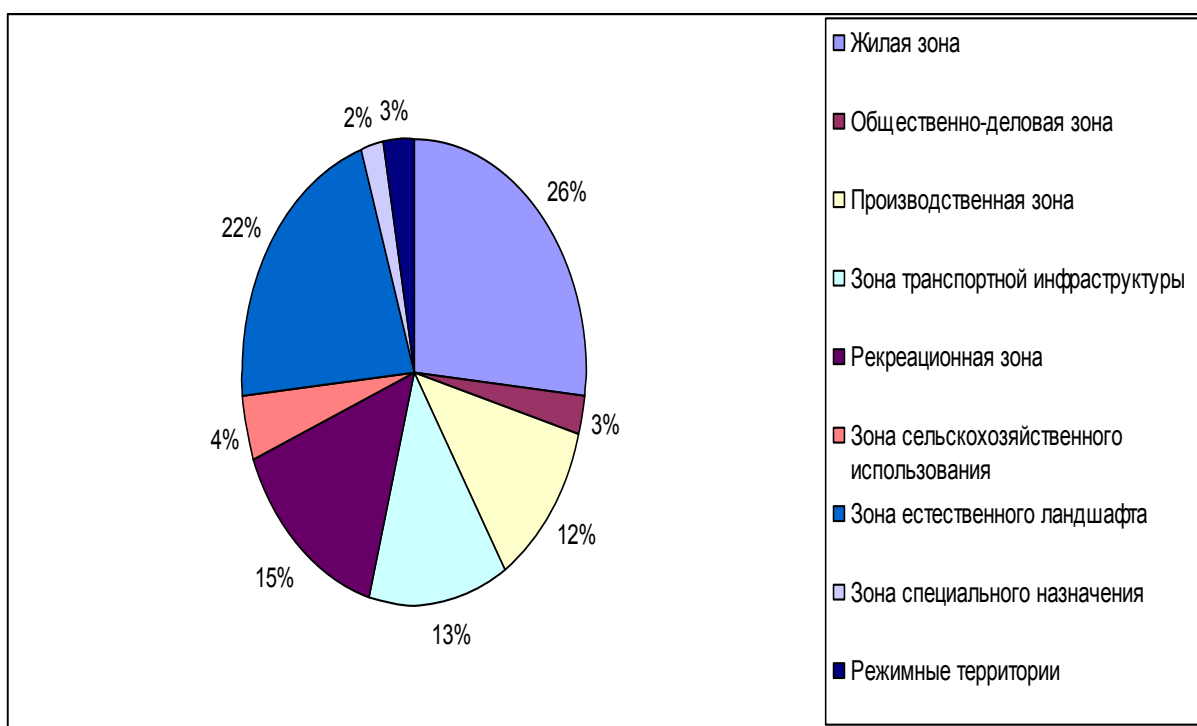


Рис.2.2. Баланс территории города Шебекино

Анализ рисунка свидетельствует о преобладании в городе Шебекино по площади селитебной зоны – 26 % всей территории города. С учетом развития ИЖС площадь селитебной зоны будет расти. Значительный процент занимают: зона естественного ландшафта, рекреационная и зона транспортной инфраструктуры [15].

Основные меридиональные направления и основные широтные направления имеют внешние выходы, вдоль которых исторически разместились одноэтажная застройка, ранее вошедшая в территорию города.

Функциональное зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования.

Центральный планировочный район расположен в самой старой части города, где сохранилась историческая сетка улиц с небольшими прямоугольными кварталами, застроенными 2-3 и 4-5-этажными зданиями, и жилой и общественной застройки со встроенными и отдельно стоящими учреждениями обслуживания.

В последние годы здесь построены жилые здания повышенной этажности (9 – 10 этажей), а также здания банков, контрастирующих с 1-2-этажными историческими зданиями и памятниками истории и архитектуры.

Севернее исторической части города в 50-60-е годы построены микрорайоны многоэтажной застройки (4-5-этажной) со встроенными и отдельно стоящими предприятиями обслуживания.

В северной и северо-восточной части города ведется коттеджное строительство, но с нарушением охранной зоны газопровода высокого давления, проходящего в этом районе [7].

Шебекинский машиностроительный завод» расположен в восточной части города.

Территория усадебной застройки, расположенная в санитарно-защитной зоне комбината, является зоной запрещения нового строительства.

Значительные территории жилой застройки (в основном усадебной) попадают в санитарно-защитную зону и являются территориями запрещения нового строительства [7].

Зеленые насаждения общего пользования в районе представлены бульварами, скверами, садами и парками.

Южный планировочный район представляет собой микрорайоны малоэтажной застройки (1-2 этажа) с учреждениями обслуживания, а также общественного центра этого района. Планировочное решение более свободное, чем в центральной части города, очертания микрорайонов примерно отвечают характеру рельефа. Однако при сравнении с небольшими кварталами старой части города эти микрорайоны диссонируют, подавляют своими размерами.

Архитектурный облик города совершенствуется с каждым годом. Общественный центр связан пешеходной зоной с улицей 5 Августа, вдоль которой сформирован новый архитектурный ансамбль, включающий здание православного храма, прокуратуры района, районного суда и центрального стадиона с усовершенствованным дорожным покрытием. Выполнено комплексное благоустройство общественного центра. Пешеходные пространства дорожек, тротуаров, площадок отдыха обустроены тротуарной плиткой, выполнены ландшафтный дизайн и озеленение, размещены малые архитектурные формы, площадки отдыха, фонтаны. Постоянно ведётся благоустройство улиц.

В 2015 году общая площадь жилого фонда по данным Белгородстата составляет 924,6 тыс.кв.м., из них муниципального жилищного фонда – 129,1 тыс. кв.м., государственного – 10,0 тыс. кв. м. Общая площадь жилых помещений в ветхих и аварийных домах – 8,3 тыс. кв.м [17].

С целью определения основных направлений развития территории на 20-25 лет с выделением первой очереди строительства, проектным институтом «Воронежгражданпроект» в 1970 году был разработан генеральный план г.Шебекино. Проектом предусматривалось увеличение численности населения с 26 тыс.чел до 70 тыс.чел до 1990 года, в том числе на первую

очередь до 35 тыс. чел. Планировалось строительство новых промышленных предприятий и расширение существующих.

Развитие промышленности шло в соответствии с генеральным планом, но более замедленными темпами, отставало развитие сферы обслуживания, в результате чего запланированная численность населения оказалась нереальной. Фактически население г. Шебекино на 01.01.1990 года составило 45,0 тыс.чел. Численность градообразующих кадров вместо намечаемых 24,3 тыс.чел – всего 16,3 тыс.чел. Вместо планируемых 1260,0 тыс.м² общей площади квартир-769,9 тыс.м². Приблизительно в два раза меньше намеченного было построено объектов культурно-бытового и социального обслуживания. В заложенном зонировании города нарушений не было. По генеральному плану осуществлялась застройка III, IV и V микрорайонов[18].

Территориальное развитие города в южном направлении не осуществлялось из-за:

- невозможности реконструкции значительной части жилого фонда,
- построения городских магистралей без учета существующей сети улиц,
- ухудшения экологической обстановки в районе полей фильтрации,
- нереальности выноса подъездной железнодорожной ветки за границу жилой застройки.

Анализируя генеральный план г.Шебекино, выполненный институтом проектирования городов «Гипрогор» г. Москва в 1990 г., на последующий двадцатилетний период можно констатировать, что мероприятия по территориальному планированию осуществлены частично. Прогнозируемая численность населения вместо планируемых 58,0 тыс.чел. в 1990 г, фактически составила 45,6 тыс.чел. По основному варианту генерального плана (5 вариант) предполагалось строительство нового района с многоквартирной жилой застройкой в 4 км к северо-западу от существующего города на правом берегу р.Нежеголь в районе «Макарово поле». Фактически застройка велась преимущественно индивидуальными жилыми домами с приусадебными

участками по предполагаемому, но не взятому за основу 3 варианту территориального развития, к северу от существующей застройки на землях Белгородской ипотечной корпорации.

По сравнению с проектом генерального плана в структуре градообразующих кадров произошли значительные изменения. Более медленными темпами происходил рост численности промышленных кадров, так как намеченного расширения большинства существующих предприятий не произошло.

Предыдущий генеральный план города утратил актуальность, в связи с изменениями норм проектирования, повышением требований к составу документации по территориальному планированию городских поселений, изменением социально-демографической и экономической ситуации в Шебекинском районе.

С позиции сегодняшнего дня задачи, поставленные этим генеральным планом, можно охарактеризовать как оторванные от реальных возможностей города и его строительной базы, а также не учитывающие социальные проблемы общества в целом.

Развитие планировочной организации территории города предусматривает рассмотрение направлений территориального развития города и резервируемых территорий под селитебную застройку за расчетный срок. Освоение под новое жилищное строительство свободных от застройки территорий – мкр. «Восточный», «Восточный 2» – в юговосточном направлении; мкр. «Северный», «Северный 2» – в северной части города; мкр. «Южный», мкр. в районе ул. Докучаева – в южном направлении. Отвод земли под застройку домами усадебного типа в северной части города мкр. Крапивенский;

Рассмотрение вариантов территориального развития города:

1. В пойменной части реки Нежеголь.

2. В южном направлении от центральной части города, в районе Шебекино поля.

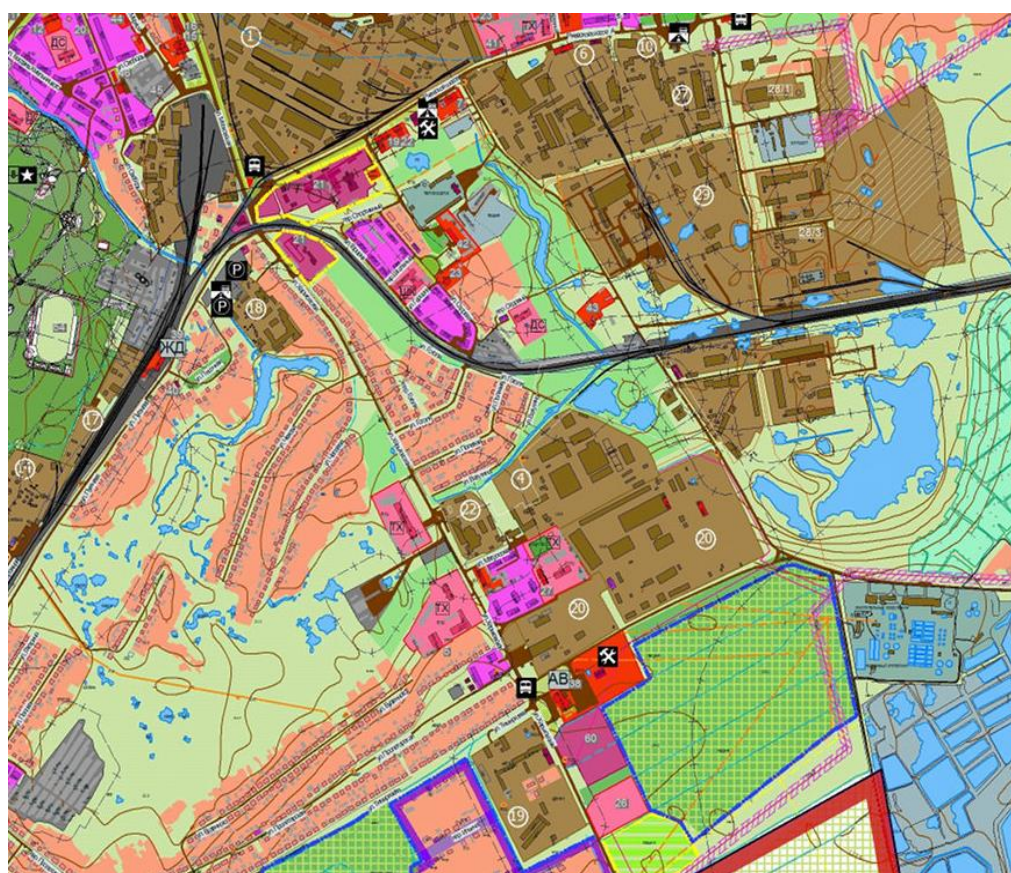
3. В северном направлении от существующей селитебной территории вдоль автодороги на Корочу.

4. За границей городской черты в юго-западной части города.

5. В северо-западной части города, занимает территорию на правом берегу р. Нежеголь за лесным массивом.

6. Реконструкция в центральной части города, в зоне средней этажности.

Рассмотрим зонирование г. Шебекино на рис.2.3, 2.4.



УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ	НАИМЕНОВАНИЕ ЗОНЫ
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ГОРОДСКОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ, ПАРКИ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ
	ОТКРЫТЫЕ СПОРТИВНЫЕ СООРУЖЕНИЯ
	ПРОЧЕЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ, УЛИЧНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ, ЛЕСОПОЛОСЫ
	ГЛФ
	ВОДНЫЕ ПОВЕРХНОСТИ, РЕКИ, ОЗЕРА
	ОВРАГИ, БАЛКИ
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ (ДОМА И БАЗЫ ОТДЫХА, ЛЕТНИЕ ЛАГЕРЯ, ТУРБАЗЫ)
	ПЛЯЖИ
	ПОЙМЕННЫЙ ЛАНДШАФТ
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР
	ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПРЕДПРИЯТИЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОРГАНИЗАЦИИ
	ЗОНА КОММУНАЛЬНЫХ ХОЗЯЙСТВ И ГОРОДСКОГО ТРАНСПОРТА
	ТЕРРИТОРИЯ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ, СТАНЦИИ И ОСТАНОВКИ
	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Рис. 2.3. Зонирование г. Шебекино.



Рис.2.4. Зонирование г. Шебекино.

Территориальный рост городского поселения «город Шебекино» возможен на резервируемых, свободных от застройки территориях, пригодных для жилой застройки.

Основные мероприятия по решению задач территориального планирования:

- реализация приоритетных национальных проектов – «Здоровье», «Доступное комфортное жилье – гражданам России», «Образование», «Развитие АПК» постановление губернатора Белгородской области №231 от 31.12.2003 г. «О стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2016 года»;
- окончательное формирование и внедрение нового финансово-кредитного механизма, с учетом обеспечения доступности жилья для всех категорий населения;
- строительство социального и арендного жилья за счет бюджетных и внебюджетных источников финансирования. Реконструкция государственного, муниципального и частного жилищных фондов и выведение ветхих и аварийных помещений из жилищного фонда; снос ветхого фонда.
- формирование комплексной жилой среды, отвечающей социальным требованиям доступности объектов и центров повседневного обслуживания, общественного транспорта, объектов отдыха, озеленения.
- формирование планировочных центров и осей, развитие узловых элементов планировочного каркаса.

Проектом предусматривается формирование планировочных центров на резервируемых территориях с учетом сформированных существующих планировочных центров города [5].

Ступенчатая система обслуживания включает в себя учреждения обслуживания повседневного спроса с нормативными радиусами обслуживания, а так же учреждения общерайонного значения. Максимальное приближение к жилой зоне объектов соцкультбыта ведет к комфортности обслуживания населения, сокращает затраты на строительство, а также на одновременную сдачу в эксплуатацию жилья и соцкультбыта.

Проектная организация территории призвана определить направление территориального развития городской застройки с целью создания единого города и установления четкой системы городских магистралей, что позволит организовать удобную транспортную связь между жилыми районами и местами приложения труда.

Жилой фонд. Жилищно-коммунальный комплекс городского поселения включает в себя жилищный фонд, объекты водоснабжения и водоотведения, коммунальную энергетику, внешнее благоустройство, включающее дорожное хозяйство, санитарную очистку, озеленение, ремонтно-эксплуатационные предприятия и службы.

Возрастает благоустройство жилищного фонда города, однако часть жилищного фонда не отвечает современным требованиям обеспеченности жильем на 1-го человека, морально и физически устарела. На расчетный срок обеспеченность жилым фондом будет выше, чем в существующем сохраняемом и составит 24,1 кв.м на человека вместо 20,7 кв. м.

Наибольший удельный вес в структуре жилищного фонда городского поселения занимает частный жилой фонд.

Для расчета объемов нового жилищного строительства необходимо определить целесообразные объемы реконструкции существующего жилого фонда.

Реконструкция и модернизация жилых кварталов представляет собой непрерывный процесс преобразования и обновления планировки и застройки с целью улучшения условий жизнедеятельности населения и обеспечения эффективного функционирования всех элементов города.

Для этих целей была проанализирована существующая застройка индивидуальными жилыми домами в городской черте, которая морально и физически устарела.

Реконструктивные мероприятия могут быть трех видов: сплошная одновременно осуществляемая реконструкция с полным преобразованием квартала, включая снос ветхих, строительство новых и ремонт опорных зданий; выборочная последовательно осуществляемая реконструкция местного значения, состоящая в сносе, замене или ремонте отдельных опорных зданий; локальная модернизация комплекса зданий, сооружений и архитектурных форм в пределах узловых участков планировочной структуры, обеспечивающая изменение режима использования территории. Убыль жилого

фонда связана в основном с *выборочной* реконструкцией кварталов одноэтажной застройки, созданием общегородского центра, благоустройство улиц общегородского и местного значения.

Предполагаемая убыль малоценного жилого фонда составит 173 жилых дома, общей площадью 15570 кв.м., при усредненной площади одной квартиры 90 кв.м.

По назначению сносимый фонд распределяется ориентировочно следующим образом: по улице Шевченко – 24 одноэтажных домов; ул. Чкалова – 26 домов; ул. Фрунзе – 5 домов, ул. Володарского – 15 домов; ул. Мичурина – 12 домов; пер. Песчаный – 13 домов; пер. Ломоносова – 10 домов; ул. Кирова – 12 домов; пер. Коммунальный – 21 дом; ул. Петровского – 35 дом.

Структура нового жилищного строительства по типу застройки принята следующей (табл.2.4):

Таблица 2.4

Основные технико–экономические показатели

Наименование показателя	Единица изм.	Существующее положение на 2006 г.	Первая очередь 2007-2012	Расчетный срок 2025 г.
Население				
Всего населения в ч.:	тыс. чел	45,6	49,3	59,2
Самодетельное из них:	тыс. чел	28,7	29,5	35,5
Градообразующая группа	%	12,08	13,3	15,98
Обслуживающая группа	%	4,3	4,42	8,9
Территория				
Городское поселение	га	4078*	218**	6453
Всего:	га	1275	1471,2	1940
Плотность населения, человек на гектар	чел/га	11,2	12,0	9,2
Жилой фонд городского поселения				
Всего общей площади в т.ч.:	тыс.кв.м	924,6	1043,6	1410,6
многоквартирная застройка	тыс.кв.м		-	37,4
Блокированная малоэтажная застройка	тыс.кв.м		-	127,6
Усадебная застройка	тыс.кв.м		119,04	1245,6

Средняя обеспеченность жильем	кв.м/чел.	20,3	21,3	23,3
Средняя плотность жилого фонда	тыс.кв.м/га	0,22	0,22	0,23
Зеленые насаждения общего пользования				
Общая площадь зеленых насаждений в пределах городской черты - всего, в т.ч.:	га		1	
- лесопарки		408,0	328	
- городские леса				
Удельный вес площади зеленых насаждений в общей площади земель в пределах городской черты, %		55,0	600	
		295,0	483,5	
		10,0	4,9	

Основными исходными данными при определении необходимых территорий для перспективного развития города явились:

- перспективная численность населения на расчетный срок – 54,3 тыс. чел.;
- объем нового капитального жилищного строительства, в соответствии с постановлением губернатора Белгородской области «О стратегии развития жилищного строительства на территории Белгородской области до 2010 г.» составит – 675 тыс. кв. м. общей площади, с учетом реальных возможностей развития строительной базы города;
- объем убыли жилого фонда – 15,5 тыс. кв. м.;
- нормативные показатели СНиП 2.07.01-89*.

Территории, необходимые для развития города определены с учетом плотности заселения жилых районов – 185 чел./га для нового капитального строительства и 15 чел./га для индивидуального строительства. Основным стратегическим направлением дальнейшего развития жилищного строительства городского поселения следует считать:

- Создание более комфортных условий для проживания людей.
- Увеличение темпов роста строительства.
- Увеличение объемов строительства индивидуального жилья.

- Увеличение жил. обеспеченности одного жителя городского поселения.

Основным стратегическим направлением дальнейшего развития жилищного строительства городского поселения следует считать:

- Увеличение объемов строительства индивидуального жилья.
- Увеличение жил. обеспеченности одного жителя городского поселения.

2.3. Перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города

Потенциальная площадь территорий, резервируемых в проектируемых границах городского поселения, с учетом территорий находящихся в существующих границах городской черты г. Шебекино:

- общая площадь территории нового строительства – 1745 га, с учетом территорий реконструкции под многоквартирную застройку в центральной части;

- производственная территория – 160,0 га
- ландшафтно-рекреационная территория – 320,0 га
- лесопарковая территория – 600,0 га

На этих территориях будет размещаться коттеджная и блокированная застройка, общественные центры. Планируется реконструкция малоценного жилья под многоквартирную застройку в центральных районах города.

Потенциальная численность населения по генплану на резервируемых территориях жилых массивов составит 8,8 тыс. чел., в т.ч. многоквартирная застройка – 4,7 тыс. чел.

Численность населения на расчетный срок по генплану определена - 54,3 тыс. чел. (прирост составит 9,8 тыс.чел), на первую очередь до 2012 года - 48,9 тыс.чел (прирост составит 1,6 тыс.чел).

Развитие планировочной организации территории города предусматривает рассмотрение направлений территориального развития города и резервируемых территорий под селитебную застройку за расчетный срок:

- Освоение под новое жилищное строительство свободных от застройки территорий – мкр. «Восточный», «Восточный 2» – в юговосточном направлении; мкр. «Северный», «Северный 2» – в северной части города; мкр. «Южный», мкр. в районе ул. Докучаева – в южном направлении.

- Отвод земли под застройку домами усадебного типа в северной части города мкр. Крапивенский.

Рассмотрение вариантов территориального развития города:

1. В пойменной части реки Нежеголь.
2. В южном направлении от центральной части города, в районе Шебекино поля.
3. В северном направлении от существующей селитебной территории вдоль автодороги на Корочу.
4. За границей городской черты в юго-западной части города.
5. В северо-западной части города, занимает территорию на правом берегу р. Нежеголь за лесным массивом.
6. Реконструкция в центральной части города, в зоне средней этажности.
7. Развитие промышленной зоны в южном и юго-восточном направлении в санитарной зоне очистных сооружений.
8. Увеличение объемов нового жилищного строительства до 1608,4 тыс. м², при средней обеспеченности 24,1 м² общей площади квартир на 1 человека.

Общественные территории сосредотачивают в себе основную массу функций и рабочих мест обслуживания, культуры, досуга, туризма, образования, администрации и в деловой сфере, образуют функциональную и архитектурно-пространственную основу планировочного каркаса территории городского поселения [18].

Развитие общественно-деловых зон предусматривает: формирование пространственно развитой полицентрической системы центров и подцентров; развитие общественных функций на территориях, образующих фронт застройки главных улиц и площадей; формирование общественно-деловых центров в транспортных узлах. Значимость градообразующих элементов города растет от периферии к центру. Основной концепцией построения городских жилых и промышленных территорий является построение радиальной системы улиц, сходящихся к городскому центру, расположенному касательно к основной планировочной природной оси реки Нежеголь. Доминирующим элементом в формировании пространства центра города служат живописные берега реки с набережной и большим зеркалом воды.

Городской общественный центр г.Шебекино размещается на месте исторически сложившегося центра города, который формируется зданием городской, районной администрации, узлом связи, торговым центром, Домом культуры, Храмом, гостиницей с рестораном.

Настоящим генпланом предусмотрено дальнейшее развитие социальной инфраструктуры, общественных территорий и общественного центра.

Основная планировочная ось нового жилого района направлена в сторону общегородского центра и связана с ним через лугопарк, проектируемый в пойме реки Нежеголь. (приложение).

Данная территория является планировочным продолжением центрального ядра и с этой точки зрения представляет собой большой градостроительный интерес.

Высокая характеристика правобережной части позволит создать в этом районе живописный и благоприятный для проживания, своеобразный комплекс [5].

Этот вариант территориального развития представляет собой градостроительную ценность с точки зрения архитектурно-планировочного формирования двух берегов реки Нежеголь, оптимальное расселение по отношению к местам приложения труда. Существующий городской центр полу-

чает при этом мощное развитие в новом жилом районе. В этом случае достигается четкое зонирование территории, упорядочивается транспортная структура центральной части города и взаимосвязь двух берегов.

Часть территории поймы подсыпается для организации здесь спортивного центра. В него входят стадион, спортивный корпус с плавательным бассейном, корты, спортивные площадки, детская спортивная площадка, открытая площадка для занятий воздушным спортом, организованы специальные велодорожки и терренкуры, также предусматривается маршрут для конных прогулок, от спортивного комплекса в новом жилом районе до существующего конно-спортивного комплекса.

Связь между центром города и спортивным центром осуществляется по пешеходному мосту через реку Нежеголь.

При дальнейшем развитии города Шебекино предусмотрено освоение территории, располагающейся в северо-западной части города за лесным массивом. Основным и важным аргументом является тот фактор, что уровни загрязнения на рекомендуемой территории не превышают предельно-допустимой концентрации вредных веществ. Площадка имеет значительные размеры 155.0га, с возможностью дальнейшего развития, удобно связана с основными кадровыми предприятиями города. Леса, прилегающие к этой территории могут служить зоной кратковременного и длительного отдыха.

Для обеспечения удобной внутрирайонной связи и связи с городскими территориями необходимо провести ряд подготовительных работ по обеспечению транспортной и пешеходной взаимосвязи.

Создание дополнительных и реконструкцию основных транспортных магистралей будет обеспечивать связь рассматриваемой территории с существующими городскими районами и устройством соответствующих конструкций через р. Нежеголь с выходом на ул. Ленина в центр города [16].

Центр нового жилого района размещается на пересечении автомагистралей связывающих жилой район с промышленностью, центром города, подцентрами и другими селитебными образованиями.

На его территории размещается: кинотеатр, библиотека, АТС, предприятия торговли и культурно-бытового назначения. Он акцентируется жилыми зданиями средней этажности. Вдоль всей продольной оси проходит бульвар от которого в районе остановок общественного транспорта в сторону леса ведут пешеходные бульвары [15].

При развитии в северной части города формируется система взаимосвязей подцентров, центра района и города. Для связи с существующей центральной зоной города и местами приложения труда необходимо строительство автодороги с выходом в существующую одноэтажную застройку на ул. Андрмашевского, далее ул. Молчанова, устройством моста через р. Корень с выходом на ул. Белгородскую и на основную магистральную улицу города. Необходимо предусмотреть реконструкцию существующих улиц.

Центр района обслуживает, в основном, индивидуальную жилую застройку. Он имеет связь с подцентрами района через пешеходные бульвары и выход на пойменную террасу реки Корень, который формируется зданиями торгового центра, КБО, библиотекой, АТС, зданием детского сада.

Проектом предусматривается зона реконструкции в центральной части города. В связи с тем, что в городе имеется малоэтажный и малоценный фонд в зоне застройки домами средней этажности, с большей степенью морального износа, потребность в территории для нового строительства может быть удовлетворена путем реконструкции существующей застройки, что придаст новый облик и городскому центру [14].

Наиболее высокая этажность в центральной части города (до 5 этажей). Новое строительство многоквартирных жилых домов связано со сносом одноэтажного жилья, которое занимает ценные городские территории в зоне многоквартирной застройки.

Кроме того, при этом обеспечивается наиболее рациональное использование таких территорий, оборудованных инженерными коммуникациями. Достигается наибольшая плотность в центральных районах с лучшими транспортными условиями.

Доминирующими элементами в организации пространства служат берега и набережная реки Нежеголь. Большую роль в композиции генерального плана отводится лугопарковой зоне, которая является связующим звеном между существующей застройкой, центром города и новыми районами.

Максимальное приближение к жилой зоне объектов соцкультбыта ведет к комфортности обслуживания населения, сокращает затраты на строительство, а также ведет к одновременной сдаче и жилья и соцкультбыта.

ГЛАВА 3. ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ

Г. ШЕБЕКИНО

3.1. Выделение на территории города оценочных участков и формирование оценочных зон

Этап 1.

- сбор общих сведений о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;
- классификацию земель по землепользователям города, правовому режиму;
- классификацию земель по функциональному использованию;
- классификацию земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрзон;
- оценку текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных микрзон с уточнением их границ и площадей;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных микрзон;
- сбор, проверку достоверности и группировку данных рынка земельных участков по оценочным микрзонам.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города.

Территория городов, поселков, сельских населенных пунктов дифференцируется на отдельные зоны, в зависимости от функционального использования земли. При этом выделяют следующие основные зоны:

- селитебная зона, которая включает жилую застройку всех видов, учреждения культурно-бытового обслуживания, бульвары, скверы и другие виды зеленых насаждений, а также улицы и площади, обслуживающие зону, спортивные сооружения. В селитебной зоне выделяется общегородской общественный центр.

- промышленная и коммунально-складская зона, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, транспорта, энергетики, связи, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;

- сельскохозяйственная зона, объединяющая земли предприятий, организаций, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан, используемые для сельскохозяйственного производства;

- транспортная зона — зона железнодорожного, водного, внешнего автомобильного транспорта, а также система городского транспорта, включающая улично-дорожную сеть, автобусные парки и т.п.;

- зона отдыха, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, имеющие почвозащитное, водоохранное, санитарно-гигиеническое и рекреационное значение;

- прочие земли, объединяющие другие категории земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например, земли обороны, запаса и другие.

Территории выделенных функциональных земельных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные оценочные микрзоны в зависимости от их использования и расположенных на них видов, а в необходимых случаях и подвидов объектов недвижимости [НПБ 6].

Например, на землях жилой застройки, занимающих, как правило, значительную часть территории поселения, выделяются в отдельные оценочные микрзоны земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;

-малоэтажной жилой застройки без приусадебных земельных участков;

- многоэтажной секционной застройкой (3—5 этажей),
- многоэтажной секционной застройкой (6—9 этажей);
- многоэтажной секционной застройкой (10—12 этажей) и т.д.

Земельные участки с малоэтажными благоустроенными или не полностью благоустроенными жилыми домами можно подразделить на следующие виды объектов недвижимости: земельные участки с жилыми кирпичными, рубленными, щитовыми, панельными и другими домами [НПБ 7].

Земельные участки с жилыми многоэтажными домами можно подразделить на оценочные микрзоны по видам объектов недвижимости, то есть участки с многоквартирными пятиэтажными домами, панельными, кирпичными, улучшенного качества, элитными домами-новостройками и т.д. Количество микрзоны определяется с учетом плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности социально-культурными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей [НПБ 9] .

В качестве границ оценочных микрзон принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа — реки, озера, овраги, обрывы и т.п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, эстакады, трубопроводы, насыпи, мосты и т.п.);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непроизводственного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных угодий.

В границах оценочных микрзон устанавливаются параметры типичных земельных участков по общей площади, площади застройки, форме, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

Этап 3. Исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель [НПБ 11].

На основе анализа данных, полученных различными методами оценки земельных участков, в каждой оценочной микроне определяется кадастровая стоимость земли как усредненная величина по конкретному виду использования или максимальное значение из возможных видов использования. Основными методами обработки исходной рыночной информации являются регрессионный корреляционный анализ и статистический метод группировок.

Рыночные цены в расчете на единицу площади земли типичных земельных участков устанавливаются:

- по незастроенным земельным участкам с учетом рыночных цен на аналогичные участки, скорректированных на время продажи;

- по земельным участкам, застроенным объектами недвижимости с применением затратного метода, предусматривающего вычитание восстановительной стоимости за минусом износа из текущей рыночной цены конкретного объекта недвижимости, а также техники остатка дохода, приходящегося на земельный участок.

В зависимости от реальной ситуации на рынке недвижимости применяются и другие методы.

В случаях получения существенно различающихся оценочных стоимостей земли в пределах одной оценочной микроне для различных видов использования выделяются дополнительные оценочные микроне.

Оценочные микроне, близкие по значению кадастровой стоимости земли, объединяются в оценочные зоны. При этом одна оценочная зона может быть представлена несколькими локальными участками на территории поселения.

Количество оценочных зон зависит от диапазона оценочных стоимостей микрон. Как показывает практика оценки рыночной стоимости земли в городах с устойчивым рынком недвижимости, количество выделяемых

оценочных зон зависит от численности жителей населенного пункта. Количество оценочных зон может составлять от 3 в городах до 20 тысяч человек и до 10 и более в городах с населением свыше 500 тысяч человек.

Этап 4. Ценовое зонирование территории города.

В результате проведенной оценки земельных участков в районах жилой и коммерческой застройки, выделяемых для индивидуального жилищного строительства, используемых для ведения приусадебных, садоводческих и огороднических хозяйств, устанавливаются показатели стоимости земли по оценочным микрорайонам города.

Данная процедура включает две стадии [НПБ 16].

На первой стадии полученные данные наносятся на кадастровую карту города и осуществляется ценовое зонирование территории города, а именно формирование на основе полученных показателей кадастровой стоимости по микрорайонам отдельных оценочных зон. Оценочной зоной является часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков.

Объединение отдельных микрорайонов в оценочные зоны осуществляется на основе соблюдения следующих принципов:

- близость значений показателей стоимости земельных участков;
- территориальное единство расположения микрорайонов;
- общность инженерной инфраструктуры, однородность положительного или отрицательного воздействия граничащих с микрорайонами крупных инженерных сооружений или объектов.

Полученные стоимостные характеристики земельных участков наносятся на план города и выполняются работы по ценовому зонированию городских земель, которые совмещаются с результатами функционального зонирования территории города [НПБ 15].

На второй стадии показатель цены земли в среднем по городу принимается за единицу, а по каждой оценочной зоне рассчитываются коэффициенты градостроительной ценности территории, которые составляют значение соответственно больше или меньше единицы.

При расчете коэффициентов относительной ценности территории для каждой городской зоны может учитываться влияние определенных групп факторов [15]. Например, для селитебной зоны первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

1. Транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения.
2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории.
3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения.
4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.
5. Состояние окружающей среды, санитарные условия.
6. Инженерно-геологические условия строительства.
7. Рекреационная ценность территории.
8. Престижность территории.

Для промышленной и коммунально-складской зоны большое значение имеют следующие факторы:

1. Уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей.
2. Условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов.
3. Градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Величина коэффициентов определяется на основе статистического и причинно-следственного анализа рыночных данных, утвержденных нормативов по градостроительству, опроса и экспертных оценок специалистов.

В заключении проводится логический и сравнительный анализ полученных результатов. Логический анализ состоит в том, что цена земли, как правило, должна снижаться от центра к периферийным районам города. При отклонении от этой тенденции устанавливаются причины сложившегося положения [25].

Сравнительный анализ производится путем установления зависимости коэффициентов градостроительной ценности земель по каждой оценочной зоне города и рыночных цен продаж на земельные участки и объекты недвижимости.

Этап 5. Оформление результатов кадастровой оценки.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете и предоставляются на рассмотрение органам местного самоуправления. Органы местного самоуправления публикуют результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам в открытой печати с рекомендациями по дальнейшему использованию опубликованных данных. После обсуждения опубликованных результатов кадастровой оценки они утверждаются решением органа местного самоуправления, вносятся в государственный земельный кадастр и с начала следующего года вступают в силу. Внесенные в государственный земельный кадастр значения кадастровой стоимости земельного участка не подлежат изменению в течение года [3].

Результаты кадастровой оценки городских земель, как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости, могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;

- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Рыночная оценка единичных земельных участков городских земель, с одной стороны, основывается на их кадастровой стоимости, а с другой стороны, предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета ценообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель [14].

Методики оценки земли.

Самый распространенный способ рыночной оценки земли — метод прямого сравнительного анализа продаж исходя из данных о сделках за предшествующие 3-6 месяцев.

При применении этого метода сначала выявляются фактические продажи участков на соответствующем рынке или его сегментах. Далее проверяется информация о сделках, с целью подтверждения хотя бы одной стороной ее законности и экономической целесообразности. Сумма продажной цены корректируется в зависимости от характеристик оцениваемого и сопоставимого участка. При условии того, что оцениваемый участок превосходит сопоставимый по какому-либо параметру, его фактическая цена увеличивается, а если уступает, то цена уменьшается. Такое уточнение цены может проводиться в трех основных формах: в рублях, в процентах по каждому фактору и в совокупной поправке [23].

При оценке земли учитывают все основные характеристики, имеющие стоимостное значение для покупателя: размер, форма, местоположение, коммуникации, рельеф и др.

Для сравнения используют следующие единицы измерения: для участков, приобретаемых для сельскохозяйственного, промышленного назначения и для жилищного строительства — цена за 1 га; в центральных частях городов для офисов, магазинов и т.п. — цена за 1 м²; для коммерческих целей в городах — цена за 1 фронтальный метр; в районах жилой, дачной застройки при стандартных по форме и размерам участках — цена за 1 лот; при необходимости соблюдения правил зонирования по ограничению величины здания — цена за единицу плотности, т.е. коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка [16].

В качестве единицы для сравнения по застроенным участкам могут применяться: цена за 1 м² общей или чистой площади; цена за 1 м³ складов, элеваторов и др.; цена за 1 место — парковки, в гараже и др.

На основе ряда фактических продаж определяется средняя или типичная стоимость единицы сравнения для каждой однородной группы (страты) участков. При этом используется расчет медианной (середина ранжированного ряда) или средней цены продажи за единицу сравнения. Обычно прием единицы сравнения применяется в случаях, когда участки сильно отличаются один от другого по размерам, но относительно сходны по другим параметрам.

Важную роль в оценке экономического использования земельных ресурсов играет характер собственности на них. Однако в последние годы доля земель, находящихся в собственности юридических лиц увеличивается.

Пока наибольшая часть земель населённых пунктов находится в муниципальной собственности. Однако эта доля уменьшается, за счёт перехода собственности в частные руки.

Максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости города Шебекино – 121,49 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 116,97 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 114,40 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки. Это говорит о развитости рынка земель данных видов функционального использования.

Минимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости города – 22,29 руб/кв.м – земли под военными объектами, 22,56 руб/кв.м – прочие земли, 26,18 руб/кв.м - земли под обособленными водными объектами.

Высокая кадастровая стоимость земель в городе Шебекино сложилась потому, что развивается индивидуальное жилищное строительство; развит рынок земельных участков под магазинами, универсамами, рынками, ресторанами, парикмахерских и других предприятий бытового обслуживания – именно эти земли имеют высокую арендную плату.

Минимальные удельные показатели различны, низкая кадастровая стоимость сложилась из-за не высоких показателей, которые учитываются при государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, прежде всего это:

1. Численность населения.
2. Площадь населённого пункта.
3. Степень удалённости от районного и областного центра.

В результате проведённого нами исследования главным недостатком работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов Шебекинского района является: проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов по делению территории, в следствии чего удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по административным районам, поселениям, кадастровым кварталам.

Мы предлагаем проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов таким образом, чтобы кадастровая стоимость рассчитывалась для каждого земельного участка в составе земель населённого пункта.

Основными формами платы за землю в соответствии с действующим законодательством являются земельный налог и арендная плата. В городах основой определения размера земельного налога являются зоны градостроительной ценности территории (или экономические оценочные зоны).

Согласно положениям ст. 65 Земельного кодекса и гл. 31 Налогового кодекса РФ для налогообложения должна использоваться кадастровая стоимость земельного участка. Наиболее важным с точки зрения сбора земельных платежей являются земли населённых пунктов.

В виде налогов и арендной платы за использование земель населённых пунктов было собрано около 85% всех платежей за землю.

Ставки земельного налога в городах устанавливаются в соответствии с региональными методиками, которые различаются, прежде всего, набором параметров и характеристик, учитываемых при определении ценности земельных участков.

В 2001 г. Земельным кодексом предписывался переход к налогообложению земли от кадастровой стоимости земельных участков (рис. 3.1).

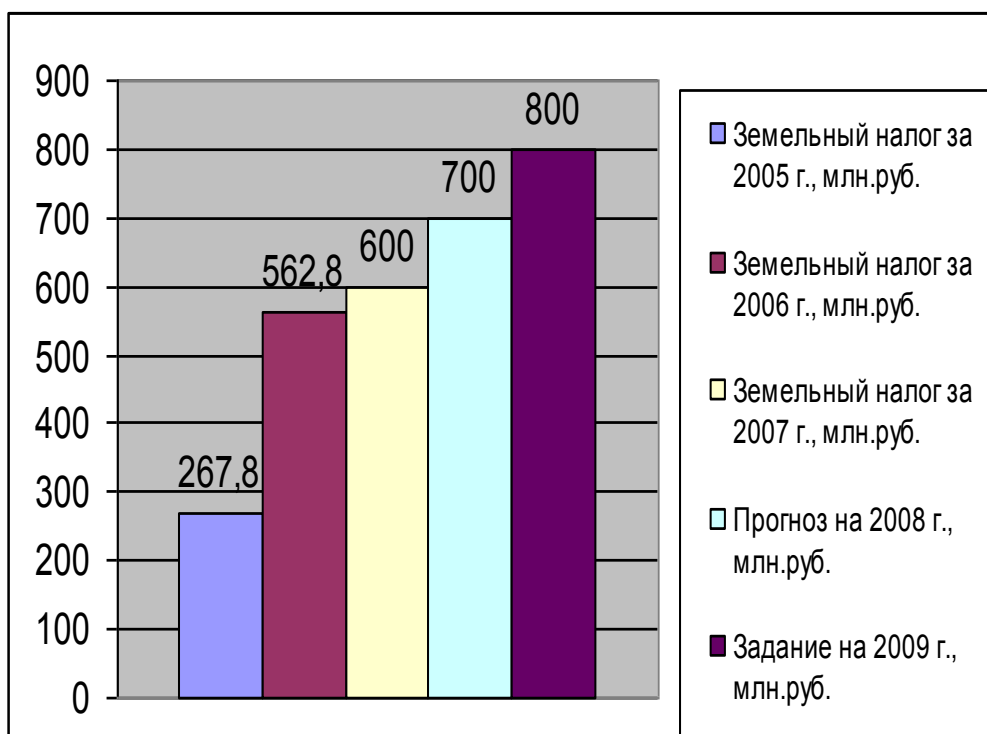


Рис.3.1. Соотношение сумм земельного налога на территории города Шебекино за 2005-2009 года

С принятием Федерального закона от 29.11.2004г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации» в стране была кардинально изменена система налогообложения земли. С целью повышения эффективности использования земельных ресурсов и была принципиально реформирована система налогообложения земли, которая с 1 января 2006 г.

Как свидетельствуют данные, показанные на рисунке 3.3, именно правильное законодательное закрепление расчета ставок по земельному налогу значительно повышает рост поступления в местный бюджет. В соответствии с постановлением Правительства Белгородской области № 448-ПП от 12.11. 2012 года со второго квартала 2013 года действуют новые удельные показатели кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Данные по городу Шебекино и усредненные показатели по Шебекинскому району приведены в таблице 3.1.

**Удельные показатели кадастровой оценки земель
(2013, руб./кв.м.)**

Земли	Многоэтажной застройки	Земли под домами и ИЖ застройки	Дачных и садоводческих объединений	Гаражей и автостоянок	Под объектами торговли, общепита и бытобслуж.	Под военными объектами	Под объектами оздоровит. и рекр. назначения	Сельхоз. использования	Под лесами в послеениях	Под водным и объектами	Прочие	Средний показатель
Г. Шебекино	2604,5	228	228,3	172,7	152	1144	1207,1	63,36	0,45	4,31	228	490
Шебекинский район	1661,7	84,1	84,11	166,7	149	576	1207,7	63,36	0,45	4,31	524	219

Вовлечение в гражданский оборот выявленных земельных участков обеспечит дополнительные поступления в бюджетную систему области порядка 30 млн. рублей.

В отношении земельных участков, за использование которых не поступают земельные платежи, органами местного самоуправления совместно с налоговыми органами проводится работа по принудительному взысканию существующей задолженности. В настоящее время на основании утвержденных результатов инвентаризации многоэтажных домов ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Белгородской области осуществляет внесение сведений в базу данных ЕГРЗ и поэтапную передачу этих сведений в налоговые органы. Аналогичная работа проведена в отношении встроенных и пристроенных нежилых помещений.

В ходе проведения инвентаризации органами местного самоуправления совместно с территориальными отделами Управления Роснедвижимости по Белгородской области и межрайонными инспекциями ФНС России установлено существенное расхождение в количестве земельных участков внесенных в базы данных названных служб, в том числе по причине несовместимости программных продуктов.

В связи с этим в настоящее время на территории муниципальных районов и городских округов области проводится работа по идентификации земельных участков и приведению в соответствие существующих баз данных.

Кроме того, совместно с управлением информатизации аппарата губернатора области разрабатывается программный продукт для учета не только объектов недвижимости, но и земельных участков, на которых они расположены, и предусмотренных за их использование земельных платежей по полному кругу плательщиков.

Важную роль в определении размеров платежей играет земельная рента. В условиях города земельная рента образуется в результате синтеза природных, антропогенных и природно-антропогенных факторов. В зависимости от способа распределения земельная рента может повышать благосостояние всего городского сообщества (как ассоциированного собственника городских земель) или только отдельной его части. В последние года достаточно большие площади земель, находящихся в собственности субъекта РФ и муниципалитета были переданы в пользование на праве аренды. Что обеспечило значительные поступления в бюджет г. Шебекино.

Вовлечение в гражданский оборот выявленных земельных участков обеспечит дополнительные поступления в бюджетную систему области порядка 30 млн. рублей. В отношении земельных участков, за использование которых не поступают земельные платежи, органами местного самоуправления совместно с налоговыми органами проводится работа по принудительному взысканию существующей задолженности.

В настоящее время на основании утвержденных результатов инвентаризации многоэтажных домов ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Белгородской области осуществляет внесение сведений в базу данных ЕГРЗ и поэтапную передачу этих сведений в налоговые органы.

Аналогичная работа проведена в отношении встроенных и пристроенных нежилых помещений.

В результате реализации вышеперечисленных мероприятий общий объем дополнительных платежей по всему массиву обследованных объектов составит 16,2 млн. рублей в год.

В ходе проведения инвентаризации органами местного самоуправления совместно с территориальными отделами Управления Роснедвижимости по Белгородской области и межрайонными инспекциями ФНС России установлено существенное расхождение в количестве земельных участков внесенных в базы данных названных служб, в том числе по причине несовместимости программных продуктов.

В связи с этим в настоящее время на территории муниципальных районов и городских округов области проводится работа по идентификации земельных участков и приведению в соответствие существующих баз данных.

Кроме того, совместно с управлением информатизации аппарата губернатора области разрабатывается программный продукт для учета не только объектов недвижимости, но и земельных участков, на которых они расположены, и предусмотренных за их использование земельных платежей по полному кругу плательщиков.

Важную роль в определении размеров платежей играет земельная рента. В условиях города земельная рента образуется в результате синтеза природных, антропогенных и природно-антропогенных факторов. В зависимости от способа распределения земельная рента может повышать благосостояние всего городского сообщества (как ассоциированного собственника городских земель) или только отдельной его части. В последние года достаточно большие площади земель, находящихся в собственности субъекта РФ

и муниципалитета были переданы в пользование на праве аренды. Что обеспечило значительные поступления в бюджет г. Строитель.

И земельный налог, и арендная плата за землю имеют общую рентную сущность, однако выражают разные экономические отношения. Земельный налог выражает отношения между государством и земельным собственником или землепользователем, основывающиеся на властном подчинении собственника воле государства.

Регулируя величину земельного налога, земельная рента может изыматься городом в свою пользу. Арендная плата представляет собой имущественные отношения, основывающиеся на самостоятельности и равенстве собственника и арендатора. Т.е. арендная плата представляет собой взнос, который в соответствии с достигнутым соглашением арендатор платит арендодателю за право использовать принадлежащий ему земельный участок. Общим верхним пределом и арендной платы, и земельного налога является земельная рента.

В основе изменения системы налогообложения земли и определения платежей за землю должен быть реализован, прежде всего, научный подход, а не стремление обеспечить скорейшее пополнение бюджета. Та часть дохода от использования отдельного участка земли в городе, которая обусловлена его местоположением, природными свойствами, инженерной инфраструктурой и пр., должна возвращаться обществу в виде рентных платежей, и от нее необходимо четко отделять доход земельного участка, обусловленный деятельностью его владельца.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основным градообразующим фактором и причиной роста городов является развитие промышленности. Особое место в функционировании городов занимает городское хозяйство, представляющее собой совокупность организаций и предприятий различных отраслей. Эти организации и предприятия призваны создавать благоприятные условия проживания населения на территории города. Таким образом, городское хозяйство характеризуется сложностью составляющих его элементов. Причем от слаженности действий каждого из них зависит жизнедеятельность и жизнеспособность всего города.

К общим направлениям градостроительной деятельности относятся:

- функциональное зонирование территории и комплексная территориальная организация производства и расселения населения;
- планомерное преобразование сложившейся городской застройки в упорядоченную систему расселения;
- развитие транспортных систем и улично-дорожной сети;
- повышение уровня инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории, развитие инженерных коммуникаций и объектов;
- использование и обогащение природных ландшафтов;
- совершенствование архитектурно-художественного облика существующей и перспективной застройки.

Можно выделить факторы, которые характеризуют использование городских земель: доходы населения, повышение жилищных стандартов, стоимость земельных участков, уровень развития городского хозяйства и средств коммуникации, планировочные концепции и стандарты.

Основным инструментом регулирования землепользования в городах является зонирование (функциональное, административное и экономическое). Территориальные зоны представляют собой отдельные территории, границы которых фиксируются (выделяются) на основании решений органов государственной власти или местного самоуправления. Эти зоны выделяются для целей административно-хозяйственного регулирования имущественных отношений в пределах каждой зоны (земель сельскохозяйственного назначения, природоохранные, градостроительные, промышленные и другие зоны). Под зонированием застроенных территорий понимается выделение в границах города зон различного функционального назначения. Механизм зонирования направлен на уменьшение вероятности конфликта между различными видами городской деятельности. По выделенным зонам устанавливается правовой режим использования земель.

Функциональное зонирование городских территорий представляет собой наиболее общую форму учета разнообразных требований к рациональному землепользованию, включающую комплекс нормативных параметров (целевое назначение участка, его размеры, коэффициент настроенности участка, доля озелененных и открытых пространств и другие). При зонировании рассматриваются структуроформирующие и локальные территории градостроительной системы транспортно-функционального, визуально-пространственного, природно-экологического, историко-культурного, инженерно-технического назначения.

Итогом зонирования является план зонирования земель, представляющий собой графический документ, разрабатываемый в составе генплана города с пояснительной запиской. Этот документ определяет состав земель города, объединенных общими признаками перспективного функционального использования с указанием перспективы и степени эффективности их

использования. В условиях рыночной экономики зонирование земель предопределяет устойчивую форму контроля за использованием территории.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Антонова, В.П. Оценка земли / В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. – М., 2006. – 367 с.
2. Антонова, В.П. Оценка земли / В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 2007. – 288 с.
- 3 . Быстров, Г.Е. Земельное право / Г.Е. Быстров, А.В. Бабанов, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2006. – 707 с.
- 4 . Варламов, А.А. Земельный кадастр / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, С.Н. Захарова. – М.: ГУЗ, 2001. – 104 с.
- 5 . Варламов, А.А. Земельный кадастр В 5 т. Т.1. Теоретические основы земельного кадастра / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 384 с.
- 6 . Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 5 т. Т.3. Государственная регистрация и учёт земель / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.
- 7 . Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 5 т. Т.4. Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 464 с.
- 8 . Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 5 т. Т.2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.
- 9 . Варламов, А.А. Земельный кадастр: В 5 т. Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А.А. Варламов. – М. : КолосС, 2006. – 266 с.
10. Галимская, К.К. География Белгородской области / К.К. Галимская. – Воронеж: Центрально-Чернозёмное изд-во, 1996. – 105 с.

11. Голубева, Н.В. Плата за землю: Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации [Текст] / Н.В. Голубева. – М.: Деловой двор, 2009. – 151 с.
12. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2011 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.kadastr.ru.
13. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2012 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.kadastr.ru.
14. Дудников, Ю.З. Новая система налогообложения земельных участков – переходный период [Текст] / Ю.З. Дудников // Кадастровый вестник. – 2006. – №3 . – С. 21-26.
15. Затолокина Н.М. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях их интенсивного использования (на примере Белгородской области) / Н.М. Затолокина // Проблемы региональной экологии. – 2007. – №6. – С.62-66.
16. Затолокина Н.М. Проблемы и тенденции управления земельными ресурсами / Н.М. Затолокина, И.С. Королева // Проблемы региональной экологии. – 2009. – №1. – С.91-93.
17. Затолокина Н.М. Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости [Текст] / Н.М. Затолокина, В.А. Юшин // Научные ведомости Белгородского государственного университета. – Белгород: НИУ «БелГУ», 2011. – №9 (104). – Вып. 15. – С. 191-194.
18. Затолокина Н.М. Структура землепользования и земельные отношения на территории Белгородского района Белгородской области / Н.М. Затолокина, А.Н. Петин // Природноресурсный потенциал, экология и устойчивое развитие регионов России: сб. материалов IV Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза: РИО ПГСХА, 2006. – С. 93-96.
19. Затолокина Н.М. Экологические проблемы землепользования в Белгородском районе Белгородской области / Н.М. Затолокина, А.Н. Петин // Экологические проблемы современности: сб. ст. II Междунар. науч.-практ. конф. – Пенза, 2006. – С. 149-152.

20. Затолокина Н.М. Экологические проблемы в структуре землепользования на территории Белгородского района Белгородской области / Н.М. Затолокина // География, экология, геология: первый опыт научных исследований: материалы Междунар. науч. конф. студентов и аспирантов, посвященной 155-летию выдающегося исследователя Приднепровья В.А. Домгера. – Д.: Изд-во ДНУ, 2006. – С.22-25.

21. Затолокина Н.М. Оценка эколого-географического состояния угодий территории интенсивного хозяйственного освоения на примере Белгородского района Белгородской области / Н.М. Затолокина, А.Н. Петин // Регион – 2006: общественно-географические аспекты: материалы Междунар. науч.-прак. конф. студентов и молодых ученых. – Харьков: ИРО Харьковского национального университета им. В.Н. Каразина, 2006. – С. 223-226. 22

22. Затолокина Н.М. Почвообразование как процесс ресурсобеспечения ценными почвами Белгородского района Белгородской области / Н.М. Затолокина // Региональные географические достижения Украины и сопредельных стран: сб. науч. тр. – Луганск: Альма-матер, 2006. – С.26-27. 9. Затолокина Н.М. Учет экологического фактора в планировании использования земель на примере Белгородского района Белгородской области [Электронный ресурс] / Н.М. Затолокина // Ассоциация «Совет муниципальных образований Белгородской области». – Белгород: ИРПиЗ, 2010. – 45 с. – http://www.asmobel.ru/pages.php?url=/methodic_1

23. Затолокина Н.М. Использование в регионе с интенсивным хозяйственным освоением земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / Н.М. Затолокина // Современное Российское право: проблемы, пути совершенствования: сб. ст. IV Междунар. науч.-прак. конф. – Пенза: Приволжский Дом знаний, 2010. – С.95-97.

24. Затолокина Н.М. Обоснование коэффициентов по арендной плате (на примере муниципального района «Губкинский городской округ» Белгородской области) [Электронный ресурс] /Н.В. Ширина, Н.М. Затолокина // Совет муниципальных образований Республики Марий Эл. – Йошкар-Ола, 2011. – <http://portal.mari.ru/smo/Pages/main.aspx>.

25. Козырь, О.М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) [Текст] / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2003. – № 2. – С.20 – 25.

26. Лойко, П.Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в 21 веке [Текст] / П.Ф. Лойко. – М.: Земля, 2000. – 342 с.

27. Львов, Д.С. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе [Текст] / Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Г.И. Микерин, С.А. Смоляк // Вопросы оценки. – 2006. – № 4. – С. 25 – 32.

28. Макорин, Г.Н. Эффективность массовой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости в муниципальном образовании [Текст] / Г.Н. Макорин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 12. – С. 40-49.

29. Мальков, А.В. Экономические основы, методы и эффективность зонирования межселенных территорий Белгородской области: дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / А.В. Мальков ; Гос. ун-т по землеустройству. – Москва, 2008. – 163 с.

30. Маркович, Ж. Кадастровая оценка: эффективность и применение [Текст] / Ж. Маркович. – М.: Изд-во РУДН, 2007. – 436 с.

31. Межевой план [Электронный ресурс] / Сайт Роснедвижимости по Белгородской области. – Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

32. Межевой план земельного участка [Электронный ресурс] / Сайт актуальных семинаров для практикующих юристов. – Режим доступа: <http://www.2m.ru/content/service/cadastral/4.php>.

33. Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений : утв. Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307.

34. Методика Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации / Государственный комитет Российской Федерации по земельной политике. – М., 2000.

35. Нестерова, О.А. Почему необходима государственная кадастровая оценка земель? [Текст] / О.А. Нестерова // Земельный вестник России. – 2001. – № 1. – С. 5 – 6.

36. Официальный сайт Росреестра по Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

37. Петин, А.Н. Экология Белгородской области : учебник / А.Н. Петин, Л.Л. Новых, В.И. Петина и др.; под ред. А.Н. Петина. – М.: Изд-во МГУ, 2002. – 189 с.

38. Петрова, Г.В. Комментарий к Закону об оценочной деятельности в Российской Федерации / Г.В. Петрова. – М.: Юстицинформ, 2002. – 88 с.

Приложение

Приложение

