

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

**Функциональное зонирование Ровеньского района:
современное состояние и трансформации**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001404
Сорока Олега Андреевича

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Соловьев А.Б.

БЕЛГОРОД 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	6
ГЛАВА 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ: ПРАВОВАЯ ОСНОВА, СПЕЦИФИКА, ВИДЫ.....	8
1.1. Виды зонирования территорий в России.....	8
1.2. Градостроительное зонирование и его особенности.....	12
1.3. Кадастровое зонирование территории.....	17
1.4. Оформление, согласование и утверждение схем зонирования земель муниципального образования.....	20
ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ФУНКЦИОНАЛЬНО- ПЛАНИРОВОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РОВЕНЬСКОГО РАЙОНА.....	24
2.1. Общая характеристика Ровеньского района Белгород- ской области.....	24
2.2. Современная специфика функционально- планировочного зонирования территории Ровеньского района.....	27
2.3. Анализ планировочной структуры поселка городского типа Ровеньки и других крупных поселений райо- на.....	32
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНО - ПЛАНИРОВОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАЙОНА.....	38
3.1. Выявление проблем и недостатков используемого зони- рования.....	38
3.2. Совершенствование системы зонирования территории района.....	40
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	54
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	57

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 ноября 2001 г. №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
3. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс» ». - Режим доступа: www.consultant.ru
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 №190-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: www.consultant.ru
5. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации от 1 августа 2007 г. // Справочно-правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: www.consultant.ru
6. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ// Справочно-правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: www.consultant.ru
7. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
8. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 г. от 30.11.2010г. №2136-р // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.
9. Белгородская область. Правительство. Законы. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района от 20 декабря 2004 года N 159 // Справочно-правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: www.consultant.ru

10. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области от 12.11.12. 2012 года. № 448 – пп // Справочно-правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: www.consultant.ru

11. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Белгородской области от 12.11.2012 года, № 448 // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

12. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Белгородской области 23.11.2015 № 414-пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

13. Белгородская область. Правительство. Постановления. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Белгородской области от 21.11.2016 №418 пп // Справочно-правовая система «Гарант», 2018.

14. Белгородская область. Правительство. Распоряжения. О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов на территории Белгородской области Распоряжение Правительства Белгородской области от 14.12.2015 № 659-рп Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Зонирование территории - это ее разграничение с выделением особых зон и определением для каждой из них целевого назначения, приоритетных функций и соответствующих режимов использования.

Функциональное зонирование представляет собой деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования. Оно осуществляется на основе схем землеустройства, схем использования и охраны земельных ресурсов, природоохранной, землеустроительной, градостроительной и иной документации на уровне субъектов Российской Федерации и их муниципальных образований.

Решения по зонированию территории принимают, исходя из следующих основных принципов:

- ориентации на интенсивное использование и рациональную организацию;
- установления научно обоснованного баланса земель различного назначения,
- сохранения особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий и местностей с ценным историко-культурным наследием и создания необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры;
- четкого разграничения земель сельскохозяйственного, лесохозяйственного, природоохранного назначения и урбанизированных территорий с закреплением в законодательном порядке соответствующих режимов их функционального использования;
- охраны окружающей природной среды и обеспечения экологической безопасности;
- рационального использования природных ресурсов; обеспечения наиболее благоприятных организационно-территориальных условий для ведения сельского хозяйства.

Объектом исследования выступает территория Ровеньского района Белгородской области.

Предметом данного исследования является специфика современного функционально-планировочного зонирования административного района.

Цель выпускной квалификационной работы - исследование факторов формирования и современной специфики функционально-планировочного зонирования района, а также определение трендов его трансформации.

Такая постановка цели обуславливает необходимость решения следующих задач:

- Изучить правовые основы, ретроспективные и современные подходы к градостроительному и кадастровому зонированию территории;
- Исследовать факторы формирования и проанализировать функциональное зонирование территории Ровеньского района Белгородской области на современном этапе его развития;
- Определить факторы формирования и проанализировать планировочную структуру поселка городского типа Ровеньки и других крупных поселений района;
- Выявить существующие проблемы и обосновать механизмы совершенствования системы функционально-планировочного зонирования территории района.

Практическая значимость исследования состоит в возможности применения полученных результатов для повышения эффективности использования земельно-имущественного комплекса Ровеньского района. В частности, оптимизации кадастровой оценки и механизма налогообложения.

Методы, используемые в ходе проведения данного исследования: ГИС-технологий, картографический, сравнительно-географический, статистический, системный, аналитический.

Информационной базой исследования послужили материалы Администрации Ровеньского района, фондовые данные отдела архитектуры и градостроительства, отдела земельных правоотношений администрации района, а

также факты и сведения, опубликованные в научной литературе и периодической печати, сети Интернет. Данные по тематике ВКР собирались и анализировались автором в процессе прохождения производственных и преддипломной практики непосредственно в администрации Ровеньского района Белгородской области.

Структура ВКР. Работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, 3 глав, заключения, списка использованных источников и приложения. Общий объем работы 65 страниц.

ГЛАВА 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ: ПРАВОВАЯ ОСНОВА, СПЕЦИФИКА, ВИДЫ

1.1. Виды зонирования территорий в России

Зонирование - определение территории земель с установлением их целевого назначения и режима использования. Термин «зонирование» происходит от слова «зона». Земли, леса воды, недра и другие природные объекты делятся на конкретные участки, территории, зоны; выделяются зоны в атмосфере и даже в космосе [4].

Зонирование необходимо для введения соответствующих мониторингов и кадастров, учета природных объектов, правильного рационального их использования, надлежащей охраны.

Особое распространение зонирование территории получило в западноевропейских странах, США и Канаде, где зоны определяют основные направления развития землепользования на перспективу [11].

Зонирование территории осуществляют на основе схем землеустройства, схем использования и охраны земельных ресурсов, природоохранной, землеустроительной, градостроительной и иной документации на уровне субъектов Российской Федерации и их муниципальных образований [2].

Решения по зонированию территории принимают, исходя из следующих основных принципов в комплексной ее организации: ориентации на интенсивное использование и рациональную организацию; установления научно обоснованного баланса земель различного назначения, сохранения особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий и местностей с ценным историко-культурным наследием и создания необходимой инженерно-транспортной инфраструктуры; четкого разграничения земель сельскохозяйственного, лесохозяйственного, природоохранного назначения и урбанизированных территорий с закреплением в законодательном порядке соответствующим

ших режимов их функционального использования; охраны окружающей природной среды и обеспечения экологической безопасности; рационального использования природных ресурсов; обеспечения наиболее благоприятных организационно-территориальных условий для ведения сельского хозяйства [16,17].

Организацию зонирования земель на уровне областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения) осуществляют соответствующие уполномоченные органы областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения). Проект (схема) зонирования земель утверждается соответствующими представительными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения). Классификатор целевого назначения земель разрабатывается на основе проектов (схем) зонирования земель и утверждается местными исполнительными органами областей (города республиканского значения, столицы), районов (городов областного значения). Целевой режим использования территории, определенный при зонировании земель является для субъектов земельных правоотношений обязательным. Зонирование земель проводится по решению местных исполнительных органов и осуществляется за счет бюджетных средств [3].

Представляется целесообразным рассмотреть все существующие сейчас в России виды зонирования территорий. Зонирование территорий для осуществления градостроительной деятельности предусмотрено в Градостроительном кодексе РФ (ст. 37 и др.) [НПБ 4].

Данный вид зонирования проводится для обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности людей, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей среды, сохранения особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, охраны памятников истории и культуры, сельскохозяйственных и лесных угодий [14].

Территориальные зоны, их границы и правовой режим определяются в схемах зонирования, которые разрабатываются при подготовке градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке. Данные о правовом режиме территориальных зон, в том числе виды разрешенного использования и иные ограничения, включаются в правила застройки.

Вопросы зонирования территорий поселений регулируются в ЗК РФ (ст. 85 и др.) и в Градостроительном кодексе РФ (ст. 40 и др.) [НПБ 2, 4]. Земли поселений являются единственными землями в РФ, состав которых устанавливается нормами о зонировании территорий. Земли поселений делятся на территориальные зоны, на которые разбивается вся территория городских и сельских поселений [НПБ 2].

Каждая территориальная зона обладает специфическим правовым режимом, обусловленным ее назначением.

Правовая природа функционального зонирования определяется правовой природой территориального планирования, которое представляет собой планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (пункт 2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) [НПБ 4].

Этот вывод также находит подтверждение в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2009 по делу № 78-Г09-22, в котором отмечается, что определение в генеральном плане функциональных зон является прогнозируемым развитием территорий муниципальных образований [16].

Установлением или изменением границ населенных пунктов является: 1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования; 2) утверждение или из-

менение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях). Таким образом, утверждение или изменение документов территориального планирования устанавливает или изменяет границу категории земель населенных пунктов и воздействует на правовой режим земель [13].

Документы территориального планирования являются обязательными для органов государственной власти и органов местного самоуправления при принятии ими решений и реализации таких решений (часть 3 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации) [НПБ 10].

Такие решения могут быть приняты или реализованы, в том числе на основании карты функциональных зон, которая является неотъемлемой частью документов территориального планирования муниципальных образований. Решение, принятое или реализованное на основании такой карты (но не сама карта) может повлиять на права и обязанности участников земельных правоотношений.

Таким образом, функциональное зонирование не является способом определения правового режима функциональных зон и земель в границах таких зон. Вместе с тем функциональное зонирование может опосредованно повлиять на права и обязанности участников земельных правоотношений [НПБ].

Функциональное назначение зон определяется с момента вступления в силу нормативного правового акта об утверждении соответствующего документа территориального планирования муниципального образования. Проект документа территориального планирования проходит процедуру публичных слушаний, в процессе которой, население может влиять, в том числе, на определение функционального назначения функциональных зон. Таким образом, публичные слушания по проектам документов территориального планирования являются формой участия населения в определении прогнозируемого развития территории.

1.2. Градостроительное зонирование и его особенности

Градостроительное зонирование – это деление (разбивка) земельной территории муниципальных образований (в том числе и поселений) на части, в которых определяются территориальные зоны с видами их градостроительного использования и ограничения на их использование (карта градостроительного зонирования муниципального образования) [6].

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.

Состав территориальных жилых зон:

1. зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
2. зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
3. зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
4. зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
5. зоны застройки иных видов.

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):

1. зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
2. зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
3. зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
4. ОДЗ иных видов.

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.

В ОДЗ могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

Состав территориальных производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур:

1. коммунальные зоны (зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли);
2. производственные зоны (зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду);
3. иные виды зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур (сооруже-

ний и коммуникаций ж/д и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Состав территориальных зон сельскохозяйственного использования

1. Зоны сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями-садами, виноградниками и др.);

2. Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения;

Примечание: зоны сельскохозяйственного назначения в том числе и зоны сельскохозяйственных угодий) могут включаться в состав территориальных зон в границах черты населённых пунктов.

Состав территориальных зон рекреационного назначения:

1. Зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами;

2. Зоны в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Состав территориальных зон особо охраняемых территорий:

1. Земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Состав территориальных зон специального назначения:

1. Зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления;

2. Зоны, занятые иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Состав иных видов территориальных зон, по усмотрению органов местного самоуправления, определяется с учётом функциональных зон и особенностей использования земельных участков.

Основной задачей вертикальной планировки является построение проектной поверхности городской территории для:

1) застройки (определение участков с недопустимо крутыми склонами, с рельефом, ограничивающим длину зданий, и локализация участков, не удобных для застройки по рельефу, определение наиболее важных для создания силуэта города точек рельефа);

2) улиц (определение участков, не пригодных по рельефу для прокладки улиц) и установление наиболее выгодных трасс городских магистралей;

3) организации поверхностного стока (исследование водоразделов и тальвегов, выявление возможных трасс для коллекторов ливневой и хозяйственно-фекальной канализации).

Вертикальная планировка осуществляется с наибольшим сохранением естественного рельефа и с наименьшим объемом земляных работ. Во всех случаях преобразования рельефа следует учитывать необходимость сохранения почвенного покрова для зеленого строительства.

Мероприятия по вертикальной планировке должны, как правило, осуществляться до застройки районов города.

Благоустройство рельефа весьма разнообразно по приемам: искусственное создание рельефа при сплошной подсыпке территории, организация рельефа в условиях обвалования затопляемой территории, вертикальная планировка при гористом рельефе и другие случаи [13].

Практика градостроительства показывает, что почти нет территорий, полностью не пригодных для городской застройки. Многие города развивают новое строительство на весьма неблагоприятных территориях, осуществляя предварительно мероприятия по их инженерной подготовке и благоустройству. С другой стороны, нет и территорий, полностью пригодных для застройки в их естественном состоянии [5]. Любые территории требуют осуществления на них обязательных элементов инженерной подготовки – вертикальной планировки и организации поверхностного водоотвода. Освоение неудобных территорий оказывается возможным благодаря применению новых методов работ и прогрес-

сивной техники для их выполнения, так, например, использованию земснарядов и других машин, обеспечивающих быстрое выполнение работ по намыву больших объемов грунта, необходимого для повышения уровня затапливаемой территории, при сравнительно невысокой стоимости работ.

Следует отметить, что города, расположенные на территории с резко выраженным пересеченным рельефом, всегда имеют крайне изменчивые термические и ветровые условия. Проветривание улиц в этих условиях становится сложным, что учитывается при их трассировании.

Наиболее жесткие условия предъявляются к рельефу территорий, отводимых для промышленности и железнодорожного транспорта, требующих минимальных уклонов поверхности. На второе место следует отнести жилые районы, которые хотя и могут располагаться на территории со значительными уклонами, но за счет некоторых неудобств как в начертании уличной сети, вынужденной приспособливаться к рельефу, так и во внутренней организации микрорайонов и кварталов. На третье место следует отнести территории, предназначенные для парковых зеленых зон, так как они несравненно более свободны в выборе рельефа, пересеченность которого при умелом использовании улучшает общее впечатление от ландшафта.

1.3. Кадастровое зонирование территории

Кадастровое зонирование территории представляет собой деление территории на кадастровые единицы в целях организации системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Кадастровое зонирование территории непосредственно связано с процедурой государственной регистрации земельных участков и связанных с ними объектов недвижимого имущества. В связи с этим, в основу кадастрового зонирования территории положен принцип цельности и неделимости объекта недвижимости или имущественного комплекса.

Результаты кадастрового зонирования отражаются на схеме кадастрового зонирования территории.

Схема кадастрового зонирования территории муниципального образования предназначена для графического отображения системы элементов кадастра, местоположения, формирования кадастровых участков.

Основными кадастровыми единицами являются кадастровые округа, зоны, блоки, массивы, кварталы, участки.

На стадии кадастрового зонирования рассмотрены объекты до уровня кадастрового квартала.

Кадастровое зонирование - процесс, в результате которого земли делятся на определенные участки, которые принято называть кадастровыми единицами. Границы данных участков-единиц наносятся на специализированные карты.

Кадастровое зонирование используется в качестве наиболее удобного способа построения единой и цельной системы, позволяющей осуществлять управление землями. В соответствии с законодательством, все земельные участки, права собственности, которые подлежат оформлению, должны быть оформлены единым образом с внесением их в документы кадастрового учета.

Кадастровое зонирование и его результаты отражаются в специализированных документах-схемах. Далее данные, представленные в этих схемах отражаются на кадастровых картах и позволяют более четко следить за территориями.

Кадастровое деление (зонирование) является одним из важнейших этапов в системе ведения Государственных Земельного и Градостроительного кадастров. От методов его проведения во многом зависит устойчивость границ и номеров кадастровых единиц, кадастровых номеров земельных участков (постановление Правительства Российской Федерации от 6 сентября 2000 г. № 660), присваиваемых в процессе государственного кадастрового учета, порядок их изменения при совершении сделок, степень сложности определения местоположения земельных участков.

Процесс ведения Государственного Земельного кадастра включает описание; и индивидуализацию земельного участка как объекта кадастрового учета. Индивидуализация земельного участка осуществляется путем присвоения ему таких характеристик, которые позволяют однозначно выделить его из множества других земельных участков. Одной из таких характеристик является кадастровый номер, присваиваемый земельному участку в процессе государственного кадастрового учета. Кадастровый номер сохраняется за земельным участком до тех пор, пока участок существует как единый объект зарегистрированного права. Соблюдение уникальности кадастровых номеров колоссального множества земельных участков, расположенных на территории Российской Федерации и находящихся в постоянном обороте, возможно лишь при условии существования и строгого соблюдения единой системы правил формирования и учета кадастровых номеров земельных участков.

Инструментом, с помощью которого обеспечивается система формирования уникальных, не повторяющихся на территории Российской Федерации кадастровых номеров земельных участков, является кадастровое деление территории, Российской Федерации кадастровых номеров земельных участков, является кадастровое деление территории.

Под кадастровым делением понимается деление территории на иерархически соподчиненные кадастровые единицы и их нумерация в целях формирования кадастровых номеров земельных участков.

Таким образом, конечной целью кадастрового деления территории является формирование уникальных кадастровых номеров земельных участков.

Результатом кадастрового земельного деления является создание документов в структуре Государственного Земельного кадастра, обеспечивающих государственный кадастровый учет земельных участков и определение их местоположения. Под кадастровыми единицами понимается обобщенное наименование территориальных единиц разного уровня в системе кадастрового зонирования кадастровых округов, кадастровых зон (районов), кадастровых массивов, кадастровых кварталов (перечислены в иерархическом по-

рядке сверху вниз), границы которых признаны, удостоверены, зарегистрированы в установленном порядке, имеющих номер в соответствующей позиции кадастрового номера земельного участка. Деление территории на кадастровые единицы осуществляется базисными линиями. Под базисной линией понимается общая граница двух или нескольких смежных кадастровых единиц. Точками пересечения базисных линий формируются отрезки границ, разделяющие территорию кадастровых единиц. Совокупность отрезков границ, образующих замкнутую линию, определяет границу территории кадастровой единицы.

Базисные линии могут совпадать с границей административно-территориального деления.

При проведении базисных линий по линейным элементам природно-планировочной структуры территории целесообразно приближать их к проектным осевым линиям транспортных коммуникаций и фарватерам или серединам рек, водохранилищ, каналов.

Базисные линии кадастровых единиц, проводимые по линейным объектам природно-планировочной структуры, не должны выходить за границы этих объектов, совпадая с их границами. Острова с расположенными на них земельными участками при необходимости могут выделяться в самостоятельные кадастровые единицы. Границы этих кадастровых единиц могут совпадать с территориями островов либо формироваться по правилам выделения кадастровых единиц по рекам.

1.4. Оформление, согласование и утверждение схем зонирования земель муниципального образования

Территориальное планирование развития муниципальных районов, поселений и городских округов осуществляется посредством разработки градостроительной документации.

При разработке градостроительной документации необходимо руководствоваться Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, федеральными градостроительными нормативами и правилами, нормативно-техническими документами в области градостроительства, государственными стандартами, федеральными специальными нормативами и правилами, градостроительными нормативами и правилами субъектов Российской Федерации (территориальными градостроительными нормативами и правилами), региональными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и местными нормативами градостроительного проектирования.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительная документация муниципальных образований подразделяется на виды:

- документы территориального планирования;
- документация по планировке территорий;
- документы градостроительного зонирования.

Документы территориального планирования муниципальных образований включают в себя:

- схемы территориального планирования муниципальных районов;
- генеральные планы поселений;
- генеральные планы городских округов.

Документация по планировке территорий муниципальных образований включает в себя:

- проекты планировки территорий;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков.

Документы градостроительного зонирования муниципальных образований включают в себя:

- правила землепользования и застройки межселенных территорий муниципальных районов, подлежащих застройке;

- правила землепользования и застройки поселений;

- правила землепользования и застройки городских округов.

Координация и научно-методическое обеспечение разработки градостроительной документации муниципальных образований осуществляется Министерством регионального развития Российской Федерации и уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области градостроительной деятельности.

Градостроительная документация муниципальных образований разрабатывается на основании задания на разработку градостроительной документации выдаваемого уполномоченными органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности или по согласованию с ними иными заказчиками.

Рекомендуемый состав основных сведений, включаемых в задание на разработку градостроительной документации, может быть при соответствующих обоснованиях уточнен заказчиком.

Решение органов местного самоуправления о разработке градостроительной документации или о внесении в нее изменений подлежит опубликованию в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Материалы районной схемы зонирования земель для целей налогообложения содержат краткую пояснительную записку с расчетными таблицами и графические материалы.

В пояснительной записке излагаются основные принципы зонирования земель, обоснование необходимости применения тех или иных коэффициентов на природные и социально-экономические условия и порядок расчета рекомендуемых поправочных коэффициентов к базовым ставкам земельного налога.

На графическом материале отображаются границы, номера и названия кадастровых кварталов; населенные пункты, их наименование и администра-

тивный уровень; основные массивы орошаемой и неорошаемой пашни (для земледельческой зоны); обводнение и культурно-техническое состояние кормовых угодий (для пустынных и полупустынных зон); дорожная сеть с отображением ее качества; пригородная зона и зоны с особыми условиями пользования землей; другие основные элементы плана; границы зон для целей налогообложения с указанием рекомендуемых поправочных коэффициентов к базовым ставкам земельного налога.

Схема зонирования земель для целей налогообложения по району согласовывается с районным исполнительным органом, уполномоченным органом по земельным отношениям, налоговым органом и утверждается районным представительным органом.

ГЛАВА 2. СПЕЦИФИКА ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РОВЕНЬСКОГО РАЙОНА

2.1. Общая характеристика Ровеньского района Белгородской области

Ровеньский район замыкает юго-восточную часть Белгородской области. В современных границах на юге он граничит с Новопсковским и Белокуракинским районами Луганской области Украины, на востоке - с Россошанским и Ольховатским районами Воронежской области, на севере - с Алексеевским и на западе - с Вейделевским районами Белгородской области [1].

Район самый удалённый от областного центра – он расположен в 280 километрах от Белгорода. Площадь района составляет - 1369 км² (Рис.2.1.).



Рис.2.1. Ровеньский район Белгородской области

Ровеньский район образован в июле 1928 года. До 1954 года район входил в состав Воронежской области. С января 1954 года Ровеньский район, как

территориальное звено местного самоуправления, представляет собой часть территории Белгородской области и является самоуправляемой административно-территориальной единицей. Административный центр – поселок Ровеньки [7].

Рельеф местности представляет волнистую равнину. Наибольшие по высоте возвышенности – платообразные участки водоразделов. Особенностью рельефа местности является наличие большого количества балок и оврагов.

Климат умеренно-континентальный. Среднегодовая температура воздуха составляет + 6,2 С. Продолжительность теплого периода 234 дня, холодного – 131 день. Среднегодовое количество осадков 275 мм.

Водные ресурсы района представлены реками, ручьями, родниками, болотами, прудами, подземными водами. Самая большая река – Айдар с притоками Лозная и Нагольная. По территории района протяженность реки – 45 км, общая протяженность – 264 км, впадает река Айдар в Северский Донец.

Основными почвами являются черноземы: типичные, выщелочные, карбонатные и серые лесные почвы [8]. Механический состав почв в основном тяжелосуглинистый. Небольшую часть территории района занимают меловые обнажения на склонах балок, а в пойме р. Айдар – супеси. Полезные ископаемые – кирпичные, гончарные, огнеупорные и тугоплавкие глины. Имеются месторождения мела и песка, которые используются в народном хозяйстве.

Флора типична для среднерусской степи. Общее число видов, произрастающих в нашем крае, нельзя считать окончательно установленным, насчитывается более 1300 дикорастущих видов. На территории района произрастает около 100 редких растений, занесенных в Красную Книгу. По характеру растительности территория является лесостепной. Общая площадь лесов составляет 3,36 %; сельхозугодия – 83,6 %, из них пашня – 63 %.

Фауна – это сочетание лесных и степных видов. Насчитывается более 60 видов диких животных, многие из которых подлежат охране. В Красную Книгу занесены животные, встречающиеся на территории района: лось, европейский олень, косуля, куница, горностай. По наблюдениям специалистов в районе зарегистрировано 165 ви-

дов пернатых, в том числе 139 видов гнездящихся птиц. Среди них более 20 редких и исчезающих видов.

В настоящее время район представляет собой регион с развитой экономикой, социальной сферой и богатыми культурными традициями.

В соответствии с законом Белгородской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» в муниципальном образовании «Ровеньский район» образованы 1 городское и 11 сельских поселений, на территории которых находится 50 населённых пунктов [НПБ 8].

Площадь основных населенных пунктов Ровенького района представлена на рисунке 2.2.

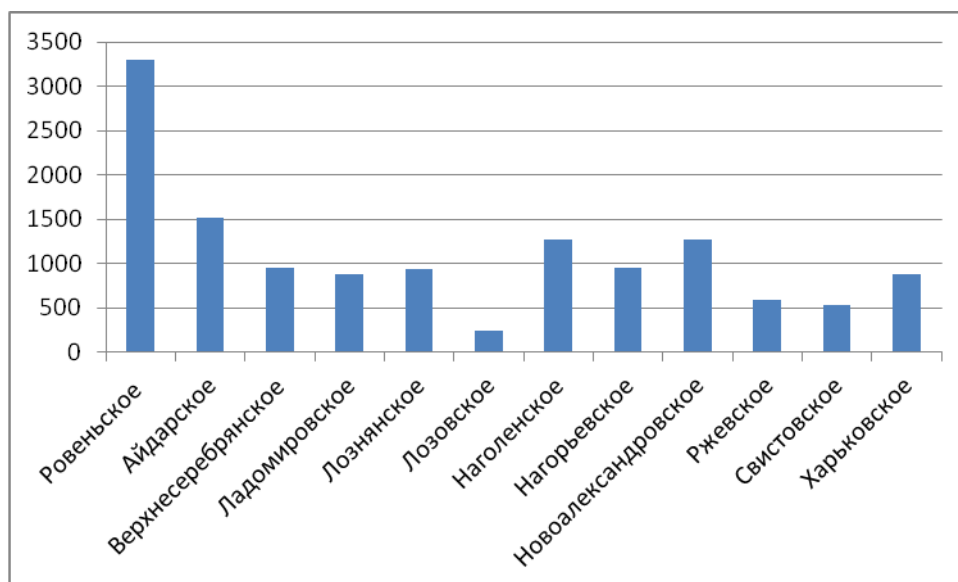


Рис.2.2. Площадь основных населенных пунктов Ровенького района, в га

Численность населения района на 1 января 2017 года составляет 23,8 тыс. человек, из которых 59,2 % (14,1 тыс. человек) проживают в сельской местности и 40,8 % (9,7тыс. человек) – в городской. Доля района в общей численности населения области – 1,6 %. Плотность населения муниципального образования составляет 17,4 человек на 1 кв.км (в области 56,4 чел. на 1 кв.км).

Поселок Ровеньки имеет автобусное сообщение со всеми населенными пунктами района, областным центром, а также с железнодорожными станциями г. Валуйки

Белгородской области и г. Россошь Воронежской области. Всего в районе имеется 441 км автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием.

Район полностью газифицирован. Газовые сети насчитывают около 541 км. На территории района осуществляют свою деятельность 6 промышленных, 18 сельскохозяйственных предприятий, транспортные, строительные организации, предприятия малого бизнеса и индивидуальные предприниматели.

Ведущее место в экономике района занимает сельское хозяйство. Его доля составляет 35,3% в обороте организаций по видам экономической деятельности. Общая площадь пашни в обработке сельскохозяйственных предприятий составляет на 1 сентября 2017 года 70036 га.

В структуре земельного фонда Ровеньского района преобладают земли сельскохозяйственного назначения и земли поселений (Рис. 2.3.).

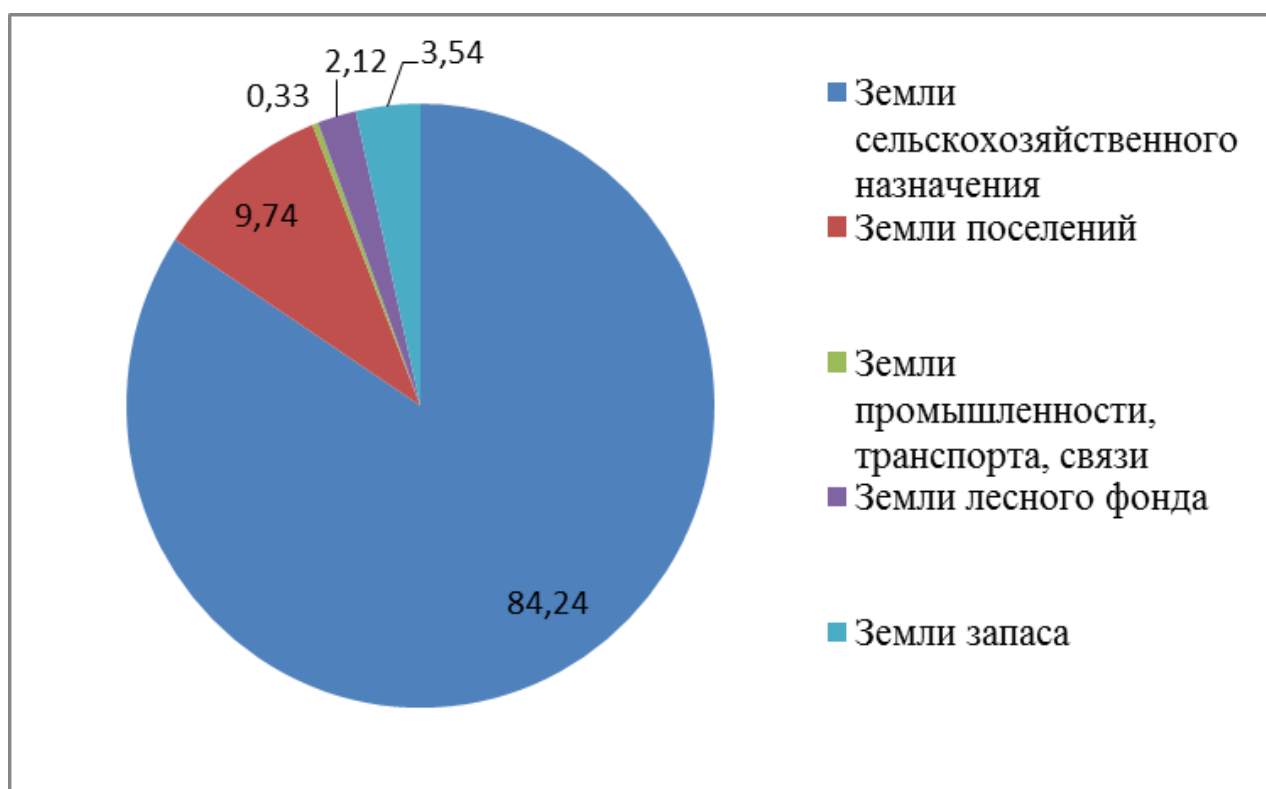


Рис.2.3. Структура земельного фонда Ровеньского района, в %

Основными направлениями сельскохозяйственного производства района являются: развитие молочного животноводства, производство зерновых, сахарной свеклы, подсолнечника, кормовых культур.

Промышленными предприятиями на территории района являются: ОАО «Содружество», ООО «Хлеб», ООО «Ритм», ГУП «Ровеньская типография», ООО «Правоторово». Ими выпускаются: масло животное, сыр жирный, сухое обезжиренное молоко, цельномолочная продукция, хлебобулочные изделия и безалкогольная продукция, осуществляется переработка зерна и подсолнечника. В районе активно проводятся мероприятия по телефонизации и информатизации района, ведется строительство объектов производственного, социального назначения, строительство жилья по программе индивидуального жилищного строительства.

На территории района находится 176 объектов розничной торговли, объектов общественного питания (кафе, столовые), 49 предприятий по оказанию бытовых услуг населению, функционируют учреждения здравоохранения, образования и культуры, кредитно-финансовые и страховые организации.

Богато культурное и историческое наследие района. На территории района существует краеведческий музей, находится 16 памятников воинской славы, 1 памятник культуры и 3 памятника архитектуры – это Троицкий храм в п. Ровеньки, храм Святых первоверховных апостолов Петра и Павла в с. Ивановка, храм Святого Тихона в с. Нижняя Серебрянка.

2.2. Современная специфика функционально-планировочного зонирования территории Ровеньского района

На картосхеме градостроительного зонирования Ровеньского района устанавливаются границы территориальных зон (Рис.2.4.).



Рис. 2. 4 Функциональное зонирование Ровенского района

Зонирование территории Ровеньского района, в зависимости от современного использования территории, определяет:

- виды территориальных зон по их основному использованию;
- границы территориальных зон;
- индексы территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку [26].

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Виды и индексация основных территориальных зон Ровеньского района:
Ж - жилые зоны (Приложение);

Ц - общественно-деловые многофункциональные зоны (Ц1, Ц2, Ц3, Ц4);

О - общественно-деловые специализированные зоны (О1, О2, О3);

П - производственные зоны (П1, П2, П3, П4);

Т - зоны транспортной инфраструктуры (Т1, Т2, Т3, Т4, Т5); И - зоны инженерной инфраструктуры;

С - зоны специального назначения (С1, С2, С3); Р - зоны рекреационного назначения (Р1, Р2, Р3);

Пл - зоны природного ландшафта (Пл1, Пл2, Пл3, Пл4, Пл5); Сх - зоны сельскохозяйственного использования (СХ-1, СХ-2); Л - зоны лесохозяйственного назначения.

Жилые зоны - предназначены для размещения жилой застройки, как основного вида использования территории. В Генеральном плане жилые зоны

разделены на 4 вида: зона многоэтажной жилой застройки, зона среднеэтажной жилой застройки, зона сблокированной коттеджной застройки, зона жилой застройки индивидуальными домами коттеджного типа с приусадебными участками.

В жилых зонах к основному виду разрешенного использования относится также размещение встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, объектов здравоохранения, дошкольного, начального и среднего образования.

В качестве условно разрешенных видов использования, - объектов торговли, культурно-бытового обслуживания, культовых зданий, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Общественно-деловые многофункциональные и специализированные зоны - предназначены для размещения центров деловой, финансовой и общественной активности, как основного вида использования территории, в том числе административные, научно-исследовательские учреждения и организации, культовые здания, объекты предпринимательской деятельности, учреждения здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, гостиницы, спортивные комплексы, объекты среднего профессионального и высшего образования, иные здания, строения и сооружения инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимые для обслуживания общественно-деловых зон, гостевые и встроенно-пристроенные стоянки легкового автомобильного транспорта, скверы и бульвары.

Сопутствующие объекты капитального строительства, разрешенные для размещения в общественно-деловых зонах: жилые комплексы, отдельные жилые дома, школы, детские сады, спортивные сооружения и детские игровые площадки.

Производственные зоны - предназначены для размещения промышленных и коммунально-складских объектов, объектов инженерной и транспортной

инфраструктур, а также, для организации санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ), в соответствии с техническими регламентами отдельных предприятий и организаций.

В производственных зонах допускается размещение объектов: торговли, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего, профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, общественно-деловых центров и прочих учреждений, связанных с их обслуживанием производственных зон. В производственных зонах допускается размещение подземных и многоэтажных гаражей, комплексов кооперативных гаражей боксового типа, стоянок автомобильного транспорта, при заводских скверов и бульваров, спортивных сооружений.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов городского и внешнего транспорта, включающих: территорию воздушного транспорта, отводы магистральной линии железной дороги, трассы автомобильных магистралей городского и районного значения в красных линиях Генерального плана, жилые улицы, а также территории водного транспорта, проектируемые под речной вокзал и пассажирские пристани для прогулочных катеров в зоне рекреации.

В пределах зон транспортной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, скверов, открытых автостоянок.

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения инженерных коммуникаций и коммуникаций связи.

В пределах зон инженерной инфраструктуры допускается размещение сопутствующих объектов, а также размещение скверов, бульваров, спортивных и прочих объектов, связанных с обслуживанием данной территориальной зоны.

Зоны специального назначения предназначены для размещения: кладбищ и крематория, полигона бытовых отходов и мусороперерабатывающего завода, озеленения санитарно-защитных зон.

Зоны рекреационного назначения предназначены для организации мест отдыха населения жителей населенных пунктов района.

В зоны рекреационного назначения входят территории: парков, скверов, бульваров, садов, городских лесов, лесопарков, пляжей, небольшие спортивные и игровые площадки, территории детского отдыха, ботанический сад, зоопарк, особо охраняемые природные территории [23].

В зонах рекреационного назначения допускается размещение сопутствующих объектов обслуживания (не более 5% от территории конкретного объекта рекреации). К ним относятся не стационарные культурно-зрелищные объекты (летние эстрады, летние кинотеатры, летние кафе, временные киоски: объекты здравоохранения и питания), а также подъезды и гостевые стоянки открытого типа легкового и городского автотранспорта, остановочные павильоны. На территориях зон рекреационного назначения не допускается строительство каких либо объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Зоны природного ландшафта - территории, не пригодные либо ограниченно пригодные для строительства, выделенные, как сохраняемый для рекреационных и природоохранных целей ландшафт, не включенный в прочие территориальные зоны [22].

К зонам природного ландшафта отнесены: овраги, балки, крутые склоны, пойменные луга, овражные тальвеги, болота, а также территории нарушенного ландшафта - бывшие карьеры и изрытости, требующие рекультивации. Назначение природоохранных территорий охрана естественного городского ландшафта с частичным использованием зоны в рекреационных целях.

Зоны сельскохозяйственного использования - представлены земельными участками, занятыми комплексами садоводств, а также земельными участками сельскохозяйственного использования для ведения растениеводства, зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, используемыми в целях ведения сельскохозяйственного производства.

Зоны лесохозяйственного назначения - территории лесопитомников. Лесопитомники предназначены для выращивания саженцев деревьев и кустарников для озеленения города.

Ровеньской муниципальной район является частью Старооскольского планировочного района и Валуйского подрайона, в который входят: Волоконовский Муниципальный район, Вейделевский район, Валуйский Муниципальный район. Роль планировочного центра выполняет поселок городского типа Ровеньки, село Айдар, село Новоалександровка.

Транспортная магистраль 1Р187, выполняет функцию главной планировочной оси Ровеньского района, которая обеспечивает внутриобластные связи с Вейделевским, Алексеевским, Волоконовским, Валуйским, Новооскольским районами.

Развитие планировочных подрайонов осуществляется путем совершенствования транспортной и инженерной инфраструктуры, создания природоохранных зон, зон памятников истории и культуры, рекреационных зон.

Структурообразующий планировочный каркас района представлен поселком Ровеньки, сетью сел, поселков и хуторов, осуществляющих функции центров систем и подсистем расселения, и сетью межселенных коммуникаций, обеспечивающих их внешние связи на межрегиональном, региональном и внутрирайонном уровнях.

Планировочный каркас усиливается, его структура усложняется. В первую очередь это касается Ладомировского узла, улучшаются условия связей с Алексеевским, Вейделевским районами. Существенно он усиливается в северной, западной и северо- западной части района.

Поселок Ровеньки – районные центр, центр первого ранга, центр Ровеньского планировочного подрайона, в составе которого Верхнесеребрянское, Лознянское, Лозовское , Наголенское сельские поселения.

Айдар-центр второго ранга, центр Айдарского сельского поселения, в составе которого Свистовское, Ржевское, Нагорьевское сельские поселения.

Новоалександровка – межселенный центр, центр второго ранга, центр Новоалександровского подрайона, в составе которого Харьковское и Ладомировское сельские поселения.

Главными планировочными осями являются: Ось областного значения образованная транспортными магистралями (1Р187) – Новый Оскол-Валуйки-Ровеньки; Старобельск-Ровеньки-Нагольное-Россошь; Старобельск - Ровеньки-Айдар-Новоалександровка-Жабское-Ладомировка;

Оси местного значения: Вейделевка-Лозная - Ровеньки; Александровка-Ровеньки; Ровеньки-Ивановка-Лозовое; Ровеньки-Нагольное-Нагорье-Ржевка-Копанки-Степное; Ровеньки-Айдар-Новоалександровка-Харьковское-Масловка; Вейделевка-Айдар – Нагорье - Россошь.

2.3. Анализ планировочной структуры поселка городского типа Ровеньки и других крупных поселений района

Городское поселение поселок «Ровеньки» является административным центром муниципального образования «Ровеньский район». На западе муниципальное образование городское поселение поселок «Ровеньки» граничит с сельским поселением Лознянское, на севере с Айдарским и Наголенским сельскими поселениями, на востоке с сельским поселением Лозовское, на юге с сельским поселением Верхнесеребрянское и Харьковской областью Украины. Через пос. Ровеньки в меридиональном направлении проходит дорога территориального значения 1Р195 соединяющая Россошь и Старобельск, к которой запада примыкает дорога 1Р187 идущая из Нового Оскола через Валуйки и Вейделевку. Расстояние от районного центра п. Ровеньки до города Белгорода составляет 270 км.

В настоящее время городское поселение поселок «Ровеньки» представляет собой поселение с развитой экономикой, социальной сферой и богатыми культурными традициями.

В соответствии с законом Белгородской области «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» в муниципальном образовании «Ровеньский район» образовано 11 сельских поселений и 1 городское поселение – поселок Ровеньки, на территории которого находятся 9 сельских населённых пунктов.

Таблица 2.1.

Список сельских населенных пунктов Ровеньского поселения

Наименование поселения, сельских населенных пунктов	Численность населения, человек
х. Двуреченка	9
х. Зубков	4
с. Ивановка	208
х. Клиновы	161
х. Лихолобов	95
х. Озерный	24
х. Стенки	0
х. Шевцов	3
х. Шияны	195
Итого	699

Численность населения городского поселения поселок «Ровеньки» на 1 января 2018 года составляет 40,8 % (9,6 тыс. человек), из которых 699 человек проживают в сельской местности.

Основным стратегическим направлением дальнейшего развития жилищного строительства поселка следует считать:

- Создание более комфортных условий для проживания людей.
- Увеличение темпов роста строительства.
- Увеличение объемов строительства индивидуального жилья.
- Увеличение жилищной обеспеченности одного жителя городского поселения.

В настоящее время общая площадь жилого фонда городского поселения составляет 243,5 тыс. м².

Общий жилой фонд поселка на первую очередь строительства может составить порядка 297,5 тыс.м² и численности населения 1592 чел. Среднегодовые объемы строительства на первую очередь составляют до 0,8 тыс. м²/год.

Общий жилой фонд поселка Ровеньки на расчетный период может составить порядка 314 тыс.м² и численности населения 11192 чел.

Структура нового жилищного строительства по типу застройки принята следующей:

Реализация областной программы «Оказание содействия добровольному переселению в Белгородскую область соотечественников, проживающих за рубежом» может положительно повлиять на рост численности населения в районе.

Потенциальная площадь территорий, резервируемых в новых границах городской черты поселка Ровеньки составляет 96,5 га. На этих территориях будет размещаться коттеджная и блокированная застройка, общественные центры (Приложение). Потенциальная численность населения на резервируемых территориях жилых массивов составит 2280 человек.

Следовательно, к первой очереди строительства до 2018 года в городском поселении можно отнести резервируемые территории, предназначенные под индивидуальное жилищное строительство.

На территории поселения проектируется застройка индивидуальными жилыми домами следующих, отведённых для этой цели, земельных участков в п.г.т Ровеньки:

- Участок № 1 – застройка ул.Кандыбина и ул.Кушнарёва – 137 жилых домов с количеством жителей 480 чел., 32га.

-Участок № 2 – засройка ул.Кравцова и ул. «Дорожная» - 83 жилых дома с количеством жителей 290 чел., 10,88 га.

- Участок № 3 – застройка ул. «Айдарская» - 63 жил.дома с кол.жит.- 220чел., 15,8 га.

- Участок № 4 - застройка ул.Ленина - 54 жилых дома, кол- во жит.-190 чел., 10,95 га.

- Участок №5- застройка ул.Докучаева – 81 жилых дом, кол-во жит.-280 чел., 19,9 га.

- Участок №6-застройка ул.Подгорная- 18 жил. Домов, кол-во жит.- 60 чел., 3,3 га.

- Участок №7 квартал жилой застройки «Северный» - 156 жилых домов, с количеством жителей 550 чел., 5,5 га

Прогнозируемый прирост населения Ровеньского поселения на расчетный срок до 2025 года может составить 2280 человек. Таким образом, при оптимистическом прогнозе численность населения в поселении Ровеньки, в основном за счет миграции населения из соседних поселений, может составить 11880 человек. Площадь территории Ровеньского поселения в существующих границах составляет 33916 га.

Основными формами платы за землю в соответствии с действующим законодательством являются земельный налог и арендная плата [НПБ 3].

Граница Ровеньской поселковой черты на расчетный срок будет расширяться, согласно проекту генерального плана. В существующих границах площадь земель Ровеньского поселения составляет 3305 га. В проектируемых границах площадь Ровеньского поселения будет составлять – 3381 га.

В городских поселениях 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 [НПБ 2,3]. Наиболее важным с точки зрения сбора земельных платежей являются земли населенных пунктов. В виде налогов и арендной платы за использование земель населенных пунктов было собрано около 85% всех платежей за землю [27].

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 2001 г. Земельным кодексом предписывался переход к налогообложению земли от кадастровой стоимости земельных участков [НПБ 2].

С принятием Федерального закона от 29.11.2004 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации» в стране была кардинально изменена система налогообложения земли [НПБ 6].

Результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области были утверждены Постановлением правительства Белгородской области от 21.11.2016 №418 пп [НПБ 12]. Удельные показатели кадастровой стоимости земель отдельных функциональных зон поселка Ровеньки представлены на рисунке 3.1.

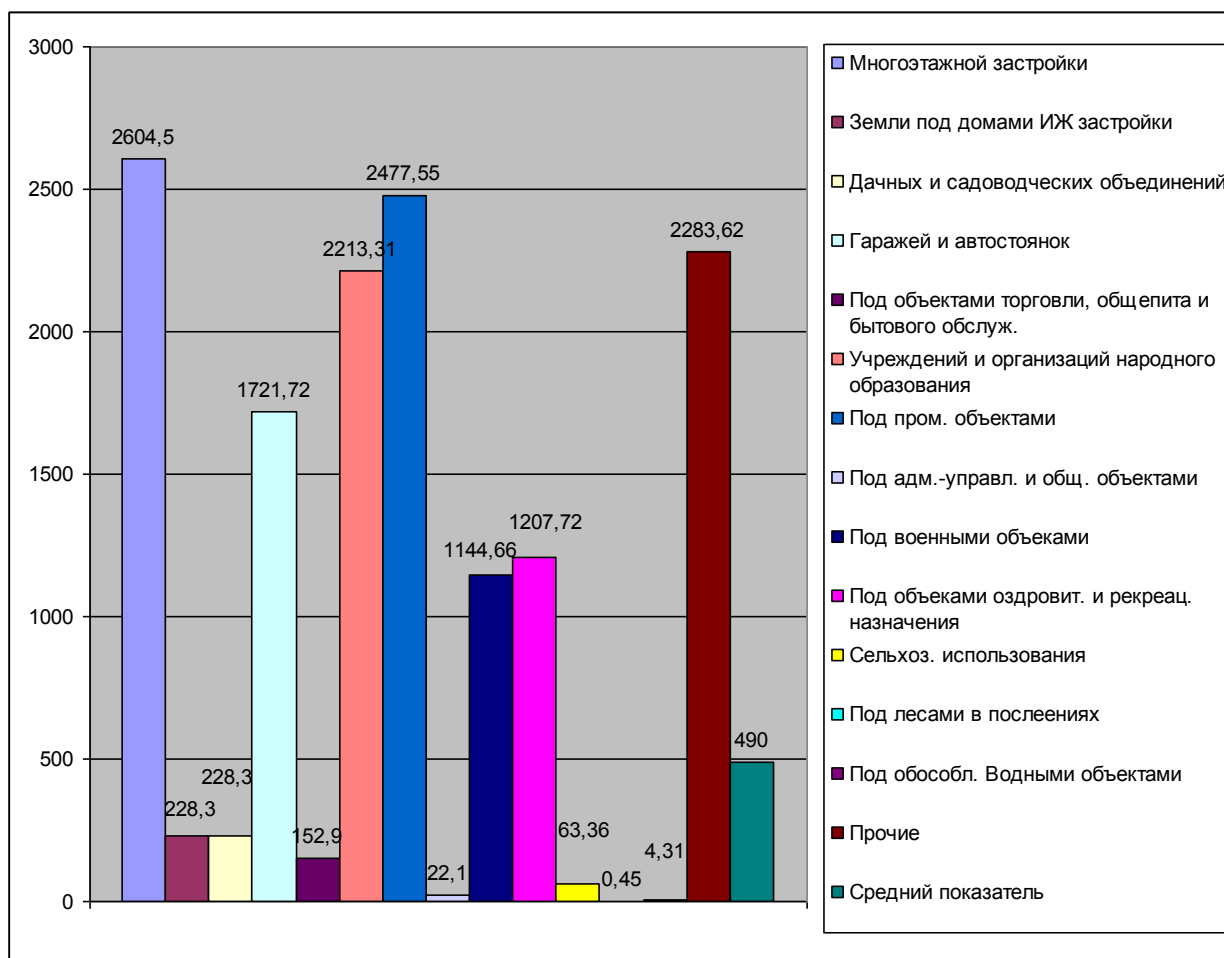


Рис.3.2. Удельные показатели кадастровой стоимости земель поселка городского типа Ровеньки (руб./кв.м.) в 2018 году

Анализ рисунка 3.3. свидетельствует о преобладании в поселке городского типа Ровеньки 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.

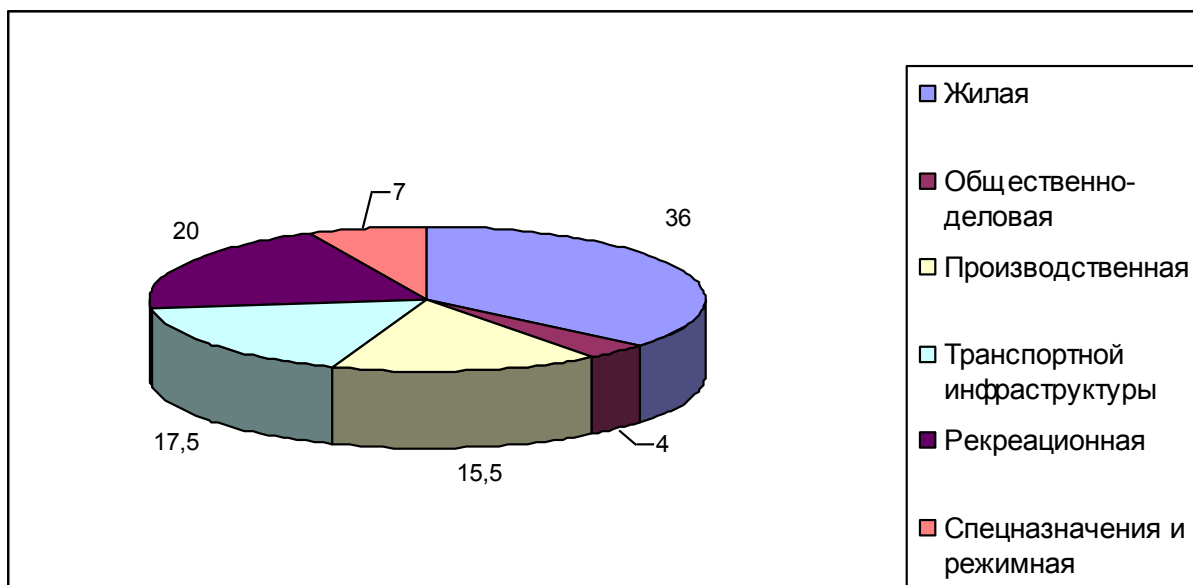


Рис. 3.3. Баланс территории поселка Ровеньки, в %

Граница Ровеньской поселковой черты на расчетный срок будет расширяться, согласно проекту генерального плана. В существующих границах площадь земель Ровеньского поселения составляет 3305 га [28]. В проектируемых границах площадь Ровеньского поселения будет составлять – 3381 га.

Общественный центр поселка Ровеньки размещается на месте исторически сложившегося центра. Здесь расположены административные здания. Предусмотрено дальнейшее развитие социальной инфраструктуры, общественных территорий и общественного центра.

В поселке Ровеньки общественный центр располагается на пересечении улиц: им. Ленина и ул. им. Кирова. В поселке Ровеньки исторически сложилось 7 общественных подцентров, которые объединены магистральными улицами общепоселкового значения и главными улицами поселка. Общественные подцентры расположены на пересечении улиц:

- ул. им. Ленина и ул. им. Степана Разина;

- ул. им. Степана Разина и ул. им. Р. Люксембург в районе МУП «Коммунальщик»;
- ул. им. Ленина в районе профессионального технического училища;
- ул. им. Докучаева и ул. Озерная;
- ул. Красна Площадь и ул. им. Николая Островского;
- ул. Колхозная Площадь и ул. Круглая;
- ул. им. Данцева и ул. Московская.

Проектируемые жилые районы усадебной жилой застройки прилегают к магистральным улицам общепоселкового значения и будут иметь в перспективе минимальный набор социально-бытового обслуживания повседневного спроса. Жители проектируемых жилых районов усадебной застройки будут пользоваться объектами периодического спроса в общественном центре поселения и ближайших к ним подцентрах в 15 минутной транспортной доступности.

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

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНО-ПЛАНИРОВОЧНОГО ЗОНИРОВАНИЯ РАЙОНА

3.1. Выявление проблем и недостатков используемого зонирования

На наш взгляд зонирование населенных пунктов в Ровеньском районе Белгородской области выполнено с недостаточной точностью, генеральный план разработан формально просто как выполнение требований Градостроительного кодекса. Необходимо четко понимать последствия формального подхода в оценке качества и состава земельно-кадастровых и градостроительных работ. Градостроительное зонирование и Правила землепользования и застройки является основным документом муниципального образования, определяющим территориальные зоны и перечень разрешенных видов использования земельных участков, входящих в их состав [28].

Как показало исследование, в настоящее время приходится сталкиваться со случаями, когда внутри зоны с четко определенными для нее видами разрешенного использования оказываются исторически существующие объекты, назначение которых не соответствует регламенту зоны. Также, к сожалению, при зонировании не соблюдены требования законодательства о том, что границы территориальных зон не должны пересекать границы земельных участков и населенных пунктов [25].

Для выявления недостатков землепользования, нами был выполнен анализ функционально - планировочного зонирования территории поселка городского типа Ровеньки, путем совмещения кадастрового плана территории населенного пункта с схемой территориального планирования. В результате, было установлено, что границы территориальных зон были установлены без учета сведений о существующих границах земельных участков.

Во-первых, несколько земельных участков в кадастровом квартале 23:40:0507004, согласно сведениям ЕГРН относятся к землям лесного фонда, а фактически размещены в границе населенного пункта, в связи с чем, правооб-

ладатели земельных участков не смогут свободно распоряжаться свои имуществом.

Во-вторых, установление границ территориальных зон без учета сведений о существующих границах земельных участков неминуемо привело к фактам пересечений границ территориальных зон с границами земельных участков в кадастровом квартале 23:40:0507033, 23:40:0507034, 23:40:0507004. Вследствие этого правообладатели вышеуказанных земельных участков не смогут зарегистрировать свои права, продать участок, получить разрешение на строительство и т.д.

На наш взгляд необходимо поменять вид функционального использования некоторых земельных участков, это продиктовано необходимостью приведения данных ЕГРН в соответствие с зонированием территории. В селе Айдар зона сельскохозяйственного использования не установлена, рассматриваемые земельные участки фактически расположены в зоне малоэтажной застройки, поэтому проектом предлагается изменить вид разрешенного использования с «Садово-дачные товарищества» на «Индивидуальное жилищное строительство», так как фактически на данных земельных участках расположены индивидуальные дома,

Приведенные нами факты несоответствия территориального зонирования сведениям ЕГРН неминуемо определяет необходимость внесения изменений в уже утвержденные Правила землепользования и застройки, корректировку схемы территориального зонирования и внесения изменений в сведения ЕГРН.

Корректировка схемы проводится в 3 этапа:

1 этап – сбор и анализ исходной информации, выявление допущенных ошибок;

2 этап – корректировка схемы территориального зонирования;

3 этап – согласование и утверждение схемы.

При этом затраты на внесение изменений и сроки выполнения этих работ часто оказываются равными разработке новых документов. В конкретном

случае мы предлагаем изменить границу населенного пункта, с целью включения земельных участков населенных пунктов, оказавшихся за пределами границы, изменить тип некоторых зон, в соответствии с размещенными в этих зонах объектами недвижимости.

Вследствие реализации проектных предложений увеличится размер уплачиваемого земельного налога. За земельные участки, которые согласно существующему территориальному зонированию не вошли в границу населенных пунктов, собственники уплачивают земельный налог согласно действующему законодательству в соответствии с видом разрешенного использования в процентах от кадастровой стоимости. Так же, сумма налога увеличится за счет изменения вида разрешенного использования. В результате реализации предложений доходы в местный бюджет увеличатся за счет дополнительных налоговых поступлений и арендной платы. Помимо экономической эффективности проектные предложения имеют социальную значимость, которая заключается в том, что в результате устранения пересечений границ территориальных зон земельных участков, а также установление территориальных зон для всех земельных участков собственники смогут реализовать свои права.

3.2. Совершенствование системы зонирования территории района

Основная цель территориального планирования Ровеньского района заключается в создании предпосылок повышения эффективности управления развитием территории за счет принятия градостроительных решений, которые должны способствовать:

- улучшению условий жизнедеятельности населения района, улучшению экологической обстановки, эффективному развитию инженерной, транспортной, производственной и социальной инфраструктуры, сохранению историко-культурного и природного наследия, обеспечению устойчивого градостроительного развития района;

- решению стратегических проблем и оперативных вопросов планирования развития района с учетом особенностей и проблем пространственной организации ее территории;
- взаимному согласованию интересов района в сфере градостроительной деятельности, с соответствующими интересами поселений, интересами соседних муниципальных образований области;
- градостроительному регулированию использования территории района и связанной с ней недвижимости административно-правовыми и экономическими способами;
- снижение факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В итоге, основная цель должна способствовать достижению устойчивого развития территории района на основе его согласованного планирования на всех территориальных уровнях управления территорией района, с учетом сохранения благоприятной среды жизнедеятельности для существующего и будущих поколений и обеспечения благоприятных условий социального и экономического развития общества.

Основными задачами территориального планирования района являются определения характера:

- развития опорного пространственного каркаса района;
- планировочного районирования территории района;
- планировочного зонирования территории района;
- мер восстановления, сохранения и использования (охрана) природного и историко- культурного наследия;
- мер улучшения экологической ситуации, охрана и воспроизводство потенциала биосферных ресурсов;
- развития социальной и производственной инфраструктуры как основы использования современных технологий;
- развития рекреационно-туристической инфраструктуры района;
- развития транспортных и других инженерных инфраструктур райо-

на.

В целях повышения надежности снабжения района электроэнергией, обеспечения электроэнергией граждан и повышения качества их жизни предлагается создать, проработать возможности использования альтернативных источников электроэнергии.

В Айдарском сельском поселении Ровеньского района планируется строительство солнечной электростанции "Рудник". В связи с этим в проекте внесения изменений в схему территориального планирования предполагается изменение назначения зоны «сельскохозяйственного использования», ограниченной земельными участками:

- с кадастровым номером 31:24:0000000:876, общей площадью 8,4 га;
- с кадастровым номером 31:24:0605007:48, общей площадью 16,65 га;
- с кадастровым номером 31:24: 0605007:49, общей площадью 16,8 га;

в «промышленную» зону для размещения данного производственного объекта, с учетом анализа использования территории поселения, возможных направлений развития и действующих ограничений этой территории.

Технико-экономические показатели солнечной электростанции:

- установленная мощность (по фотоэлектрическим модулям) - 15 МВт;
- площадь участка - 30 га;
- коэффициент использования установленной мощности - не менее

14% в среднем по году, в течение 15 лет;

- срок службы - 25 лет;
- постоянный персонал - отсутствует;
- оперативное обслуживание - удаленное из центра управления

станциями;

- техническое обслуживание производится выездными бригадами;
- охрана - на аутсорсинге.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, к вопросам значения муниципального района в области дорожной деятельности относится

дорожная деятельность в отношении автомобильных дорог местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района.

В границах Ровеньского района планируется строительство автодороги 5 категории местного значения между населенными пунктами Пристенъ Айдарского сельского поселения и Новоалександровка Новоалександровского сельского поселения.

Схема территориального планирования Ровеньского района, с учётом данных основных технико-экономических показателей района на срок действия документов территориального планирования, проектов документов территориального планирования поселений Ровеньского района и действующих градостроительных нормативов предусматривает строительство 3 объектов учреждений детского дошкольного образования:

в городском поселении «Поселок Ровеньки»:

- детский сад в п. Ровеньки, расположенный на кадастровом плане территории с условным номером 31:24:0905061-3У1;

- детский сад в п. Ровеньки, расположенный на кадастровом плане территории с условным номером 31:24:0905010-3У1;

- в Наголенском сельском поселении: 1 объект в с. Нагольное, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 31:24:1002004:106.

В материалах схемы территориального планирования Ровеньского района учтено размещение учреждения начального профессионального образования в п. Ровеньки.

Учреждение начального профессионального образования «Учебно- лабораторный корпус» размещено в кадастровом квартале 31:24:0905033.

Схема территориального планирования Ровеньского района, на срок действия документов территориального планирования, проектов документов территориального планирования поселений Ровеньского района и действующих градостроительных нормативов предполагает строительство учреждений относящихся к области физической культуры и спорта: в городском поселении «Поселок Ровеньки»: Спортивный комплекс с ледовой ареной в п. Ровеньки,

расположенный на земельном участке с кадастровым номером 31:24:0000000:656; Спортивный комплекс в поселке Ровеньки в кадастровом квартале 31:24:0906002:102; в Верхнесеребрянском сельском поселении: Спортивный зал в с. Верхняя Серебрянка в кадастровом квартале 31:24:1203002.

Санитарная очистка в Ровеньском районе проводится только в посёлке Ровеньки, а на остальной территории, населённые пункты даже с относительно большой численностью населения не имеют возможности для механизированной очистки.

Полигон по захоронению твёрдых бытовых отходов находится на окраине п. Ровеньки и занимает площадь 2га. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона более 500м. Под полигон отведен участок, с учётом наличия зелёных насаждений в санитарно-защитной зоне и земляных насыпей, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путём устройства перехватывающих водоотводных каналов для отвода этих вод в открытые водоёмы. На полигоне принимаются отходы 4 и 5го классов опасности.

Схема территориального планирования Ровеньского района предполагает строительство объектов, относящиеся к области утилизации и переработке бытовых и промышленных отходов:

- в Верхнесеребрянском сельском поселении: пункт сбора и временного хранения ТБО в с. Верхняя Серебрянка в кадастровом квартале 31:24:1201001;

- в Айдарском сельском поселении:

- пункт сбора и временного хранения ТБО в с. Айдар в кадастровом квартале 31:24:0605002.

- пункт сбора и временного хранения ТБО в с. Пристенъ в кадастровом квартале 31:24:0601001.

- Предполагается изменение границ населенных пунктов Ровеньского района

1. Изменение границы Айдарского сельского поселения

В соответствии с п.1 ст.19 Закона Белгородской области от 20.12.2004 г.№159 «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» предусмотреть включение в границы Айдарского сельского поселения территорию в границах кадастрового квартала 31:24:0607001.

2. Изменение границы Нагорьевского сельского поселения

В соответствии с п.1 ст.19 Закона Белгородской области от 20.12.2004г. №159 Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района" предусмотреть исключение из границ Нагорьевского сельского поселения территорию в границах кадастрового квартала 31:24:0607001.

3. Изменение границы Ржевского сельского поселения

В соответствии с п.1 ст.19 Закона Белгородской области от 20.12.2004г.

№159 "Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района" предусмотреть исключение из границ Ржевского сельского поселения территорию в границах кадастрового квартала 31:24:0607001.

4. Изменение границы городского поселения «Поселок Ровеньки»

В соответствии с п.1 ст.19 Закона Белгородской области от 20.12.2004г. №159 «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района» предусмотреть исключение из границ городского поселения «Поселок Ровеньки» территорию в границах кадастрового квартала 31:24:1004001.

5. Изменение границы Наголенского сельского поселения

В соответствии с п.1 ст.19 Закона Белгородской области от 20.12.2004г.

№159 "Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района" предусмотреть включение в границы Наголенского сельского поселения территорию в границах кадастрового квартала 31:24:1004001.

6. Изменение назначения территориальной зоны в Айдарском сельском по-

селении

В соответствии с постановлением главы администрации Ровеньского района «О разработке проектов о внесении изменений в схему территориального планирования муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области» изменить назначение зоны «сельскохозяйственного использования», ограниченной земельными участками:

- с кадастровым номером 31:24:0000000:876, общей площадью 8,4 га;
- с кадастровым номером 31:24:0605007:48, общей площадью 16,65 га;
- с кадастровым номером 31:24: 0605007:49, общей площадью 16,8 га;

в «промышленную» зону для размещения производственного объекта, с учетом анализа использования территории поселения, возможных направлений развития и действующих ограничений этой территории.

Изменение назначения территориальной зоны в Айдарском сельском поселении в соответствии с постановлением главы администрации Ровеньского района "О разработке проектов о внесении изменений в схему территориального планирования муниципального района «Ровеньский район» Белгородской области изменить назначение зоны «сельскохозяйственного использования», ограниченной земельными участками:

- с кадастровым номером 31:24:0000000:876, общей площадью 8,4 га;
- с кадастровым номером 31:24:0605007:48, общей площадью 16,65 га;
- с кадастровым номером 31:24: 0605007:49, общей площадью 16,8 га;

в «промышленную» зону для размещения производственного объекта, с учетом анализа использования территории поселения, возможных направлений развития и действующих ограничений этой территории.

В состав зон с особыми условиями использования территорий, установление которых необходимо при размещении объектов местного значения в МО «Ровеньский район» входят:

- санитарно-защитные зоны производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, объектов коммунального назначения, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду оби-

тания и здоровье человека, I – V классов опасности;

- коридоры и охранные зоны основных инженерных коммуникаций – линий электропередач, газопроводов;

- зоны (территории), подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций и их последствий.

Вокруг объектов и производств – источников негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарными нормативами устанавливаются санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитные зоны по своему функциональному назначению являются защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме. Нормативный размер санитарно-защитной зоны обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами.

Размеры санитарно-защитной зоны определяются санитарными правилами и нормами, и могут быть изменены в порядке, определённом этими нормами, по результатам лабораторных исследований атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух на территории санитарно-защитной зоны и на ее границе.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и по-

лупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

К объектам местного (районного) значения, для которых в соответствии с санитарными правилами и нормами устанавливается санитарно-защитная зона, на территории Ровеньского муниципального района относятся:

- Объекты инженерной инфраструктуры – солнечная электростанция. Для солнечных электростанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа, мощности на основании расчетов физического воздействия на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

По данным типовых технико-экономических показателей солнечных электростанций наличие охранных зон для солнечной электростанции «Рудник» не требуется;

- Объекты, относящиеся к области утилизации и переработки бытовых и промышленных отходов - планируется перспективное размещение площадок временного накопления бытовых и мусорных отходов с санитарно-защитной зоной 100 м;

- Объекты, относящиеся к области физической культуры и массового спорта, для которых необходимо установление санитарно-защитной зоны, на территории МО «Ровеньский район» отсутствуют.

- Автодорога 5 категории Пристень-Новоалександровка не требует установления санитарно-защитной зоны.

Создание на территории МО «Ровеньский район» иных объектов, которые могут являться источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, документами территориального планирования Ровеньского района не планируется.

Схема территориального планирования Ровеньского района на межселенных территориях предполагает размещение объекта местного значения - солнечной электростанции «Рудник». Существующая функциональная зона пло-

площадью 41,85 га - зона сельскохозяйственного использования проектом внесения изменений в схему территориального планирования Ровеньского района изменяется на зону промышленного использования площадью 41,85 га.

Промышленное производство в районе представлено в основном предприятиями пищевой и сельскохозяйственной отрасли. Предполагается дальнейшее развитие этих отраслей. Основным стратегическим направлением развития Ровеньского района является выделение площадок под строительство новых производств.

Генеральным планом намечается дальнейшее развитие промышленных и коммунально-складских территорий. Проектом учтено развитие агропромышленного комплекса Ровеньского района в том числе городского поселения. На территории поселения ведется строительство 4 комплексов по производству птицеводческих объектов объемом 60 млн. шт. в год в каждом предприятии. Остальные объекты животноводческого комплекса приостановили производство и в настоящее время не используются по назначению. По проекту генерального плана промышленные предприятия в городском поселении сохраняют за собой занимаемые ими площадки.

Промышленные предприятия и коммунально-складские объекты предусматриваются размещать на территории сложившихся промышленных районов и узлов:

- полную или частичную реконструкцию производственных территорий путем обновления, уплотнения их застройки и создания разветвленной транспортно-инженерной и природоохранной инфраструктур, обеспечивающих рациональное и эффективное использование территорий.

- модернизацию производственных объектов, предусматривающую использование безотходных технологий, оборотное и последовательно-повторное водоснабжение, организацию санитарно-защитных зон за счет снижения уровней загрязнения окружающей среды промышленными предприятиями;

- создание на территории производственных зон развитой системы культурно-бытового обслуживания трудящихся, размещение на предзаводских террито-

риях административных зданий, общественных, научно-технических и учебных центров.

В целях улучшения санитарно-гигиенических условий в городе на всех промышленных предприятиях должны быть осуществлены эффективные мероприятия по борьбе с выбросами от производственных процессов в атмосферу и производственных стоков в водоемы как в пределах городского поселения, так и на прилегающих к нему территориях.

Весомый вклад в развитие экономики района вносит аграрный сектор.

Аграрно-промышленный комплекс, имеющий огромный природно-ресурсный потенциал, благодаря изменениям, происходящим в последние годы в законодательной базе и в организации местного самоуправления, укрепит свои позиции и получит дальнейшее развитие.

Максимально возможная переработка полученной сельхозпродукции даст возможность обеспечить круглогодичную занятость трудоспособного сельского населения, стимулирует развитие малого предпринимательства. В районе ведется реализация приоритетного национального проекта «Развитие АПК»..

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Ровеньский район расположен на юго-востоке Белгородской области, на южных склонах Средне-Русской возвышенности. Район граничит на севере с Алексеевским, на востоке – с Россошанским и Ольховатским районами Воронежской области, на юге – с Новопсковским и Белокуракинским районами Луганской области Украины, на западе – с Вейделевским районом Белгородской области. Расстояние от районного центра п. Ровеньки до города Белгорода составляет 270 км.

Ведущее место в экономике района занимает сельское хозяйство. Его доля составляет 35,3% в обороте организаций по видам экономической деятельности. Общая площадь пашни в обработке сельскохозяйственных предприятий составляет на 2017 год - 70036 га. Основными направлениями сельскохозяйственного производства района являются: развитие молочного животноводства, производство зерновых, сахарной свеклы, подсолнечника, кормовых культур.

Функционально-планировочное зонирование является одним из базовых элементов регулирования территориального развития Ровеньского района, определяющим хозяйственно-градостроительную направленность использования территорий функциональных зон.

Величина функциональных зон установлена на основе результатов комплексной оценки территории и анализа социально экономической ситуации в населенных пунктах Ровеньского района.

Ровеньской муниципальный район является частью Старооскольского планировочного района и Валуйского подрайона, в который входят: Волоконовский Муниципальный район, Вейделевский район, Валуйский Муниципальный район. Роль планировочного центра выполняет поселок городского типа Ровеньки, село Айдар, село Новоалександровка.

Структурообразующий планировочный каркас района представлен поселком Ровеньки, сетью сел, поселков и хуторов, осуществляющих функции центров систем и подсистем расселения, и сетью межселенных коммуникаций,

обеспечивающих их внешние связи на межрегиональном, региональном и внутрирайонном уровнях.

Планировочный каркас усиливается, его структура усложняется. В первую очередь это касается Ладомировского узла, улучшаются условия связей с Алексеевским, Вейделевским районами. Существенно он усиливается в северной, западной и северо-западной части района.

Поселок Ровеньки – районный центр, центр первого ранга, центр Ровеньского планировочного подрайона, в составе которого Верхнесеребрянское, Лознянское, Лозовское, Наголенское сельские поселения.

Айдар - центр второго ранга, центр Айдарского сельского поселения, в составе которого Свистовское, Ржевское, Нагорьевское сельские поселения.

Новоалександровка – межселенный центр, центр второго ранга, центр Новоалександровского подрайона, в составе которого Харбковское и Ладомировское сельские поселения.

Главными планировочными осями являются: ось областного значения образованная транспортными магистралями (1Р187) – Новый Оскол-Валуйки-Ровеньки; Старобельск-Ровеньки-Нагольное-Россошь; Старобельск - Ровеньки-Айдар-Новоалександровка-Жабское-Ладомировка;

Оси местного значения: Вейделевка-Лозная - Ровеньки; Александровка-Ровеньки; Ровеньки-Ивановка-Лозовое; Ровеньки-Нагольное-Нагорье-Ржевка-Копанки-Степное; Ровеньки-Айдар-Новоалександровка-Харьковское-Масловка; Вейделевка-Айдар - Нагорье- Россошь.

Анализ свидетельствует о преобладании в поселке городского типа Ровеньки 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.

В существующих границах площадь земель Ровеньского поселения составляет 3305 га. В проектируемых границах площадь Ровеньского поселения будет составлять – 3381 га.

В поселке Ровеньки общественный центр располагается на пересечении улиц: им. Ленина и ул. им. Кирова. В поселке Ровеньки исторически сложилось 7 общественных подцентров, которые объединены магистральными улицами общепоселкового значения и главными улицами поселка.

Как показало исследование, в настоящее время приходится сталкиваться со случаями, когда внутри зоны с четко определенными для нее видами разрешенного использования оказываются исторически существующие объекты, назначение которых не соответствует регламенту зоны. Также, к сожалению, при зонировании не соблюдены требования законодательства о том, что границы территориальных зон не должны пересекать границы земельных участков и населенных пунктов.

Основными перспективными направлениями функционального зонирования территории Ровеньского района являются:

- территориальное развитие центральной осевой группы базовых населенных пунктов района, соответственно иерархии: с. Айдар, ;
- территориальное развитие складывающихся урбанизированных территорий вокруг развивающихся сельских поселений;
- развитие и формирование рекреационных территорий вдоль реки Айдар; сохранение и развитие особо охраняемых природных территорий: заказников, памятников природы;
- концентрация социальной инфраструктуры и населения в «узловых» населенных пунктах;
- упорядочение функциональной структуры территории.

На наш взгляд необходимо поменять вид функционального использования некоторых земельных участков, это продиктовано необходимостью приведения данных ЕГРН в соответствие с зонированием территории. В селе Айдар зона сельскохозяйственного использования не установлена, рассматриваемые земельные участки фактически расположены в зоне малоэтажной застройки, поэтому проектом предлагается изменить вид разрешенного использования с «Садово-дачные товарищества» на «Индивидуальное жилищное

строительство», так как фактически на данных земельных участках расположены индивидуальные дома,

Территориальный рост городского поселения поселок Ровеньки возможен на резервируемых, свободных территориях, пригодных для жилой застройки.

Основные предлагаемые мероприятия по решению задач территориального планирования Ровеньского района:

- Качественно-количественное развитие жилых зон предусматривается за счет освоения под новое жилищно-гражданское строительство свободных от застройки территорий в северном, северо-западном и северо-восточном направлении. Совершенствование застройки жилых зон предусматривает: увеличение многообразия жилой среды и застройки, отвечающей запросам различных групп потребителей, размещение различных типов жилой застройки (многоквартирной многоэтажной, средней этажности, малоэтажной блокированной с приквартирными участками, коттеджной).

- 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 нескольких планировочных центров в северо-восточном и восточном направлениях.

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

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Атлас «Природные ресурсы и экологическое состояние Белгородской области»: Учебно-справочн. метод. пособие / Под ред. Ф.Н. Лисецкого, В.А. Пересадько, С.В. Лукина, А.Н. Петина. – Белгород: Белгородская областная типография, 2005. – 179 с.
2. Барсукова Г.Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал КубГАУ. – Краснодар, 2017. – № 125. – С. 408-428.
3. Барсукова Г.Н. Экономика землеустройства учеб. пособие / Г.Н. Барсукова, Д.К. Деревенец. – Краснодар, КубГАУ, 2013. – С. 294.
4. Варламов, А. А. Лойко П. Ф., Ломакин Г.В., Петров Н. Е., Гальченко С. А. Научные основы земельного кадастра. // Под ред. А. А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ - М., 1995. - 144 с.
5. Варламов А. А., Хисматулов О. Т., Левин Б. Г. Земельный кадастр субъекта Федерации. - Пермь: «Денор», 1997. - 272 с.
6. Гармаш, Л. П. Потенциал развития и использования земельных ресурсов / Гармаш Л. П. <http://adventure-world.ru/node/1810>
7. Галимская, К.К. География Белгородской области / К.К. Галимская, Л.И. Рондикова. – Воронеж, 1986. – 104 с.
8. География Белгородской области / Под ред. Г. Н. Григорьева. – Белгород: Изд-во БГУ, 1996. – 144 с.
9. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области/ Белгород. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Белгородской области в 2015, Белгородская облтипография, 2016.- 189 с.
10. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
11. Земельный кадастр в зарубежных странах : учеб. пос. под ред. Варламова А.А. - М.; ГУЗ, 1996.

12. Игнатов, В. Г. Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт: Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. /В.Г. Игнатов, В.И. Бутов – М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
13. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.
14. Комов, Н. В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне./ Н. В. Комов, Д. Б Аратский. Нижний Новгород: Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
15. Кресникова Н. Образование земельных участков в аграрной сфере России // Право и экономика. 2008. № 10. С. 102-109.
16. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие/ П.В. Кухтин. – СПб.: Питер, 2005. – 384 с.
17. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин – СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
18. Лазарев А.А. Основы градостроительства. – М., 2005. –100 с.
19. Сай, С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города / С. И. Сай . – М.: Фонд развития отечественного книгоиздания, РАГС, 2001. – 192 с.
20. Панасенкова,Т.В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. / Т. В. Панасенкова. - Ростов на Дону: Издательство Южного федерального университета. – 2009. – 300 с.
21. Панасенкова, Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений / Т. В. Панасенкова // Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
22. Парамонов, А.В. К вопросу повышения эффективности использования земель поселений / А.В. Парамонов // Земельный вестник России. - 2004. - № 4. - С. 17-20.

23. Прока, Н.И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий / Н.И. Прока // Вестник Орел ГАУ. –2011. - № 5.

24. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шемаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

25. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

26. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.

27. Сайт Белгородстата [Электронный ресурс].-URL: <http://www.oblstat.belnet.ru>

28. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru> (дата обращения 12.03.2018).

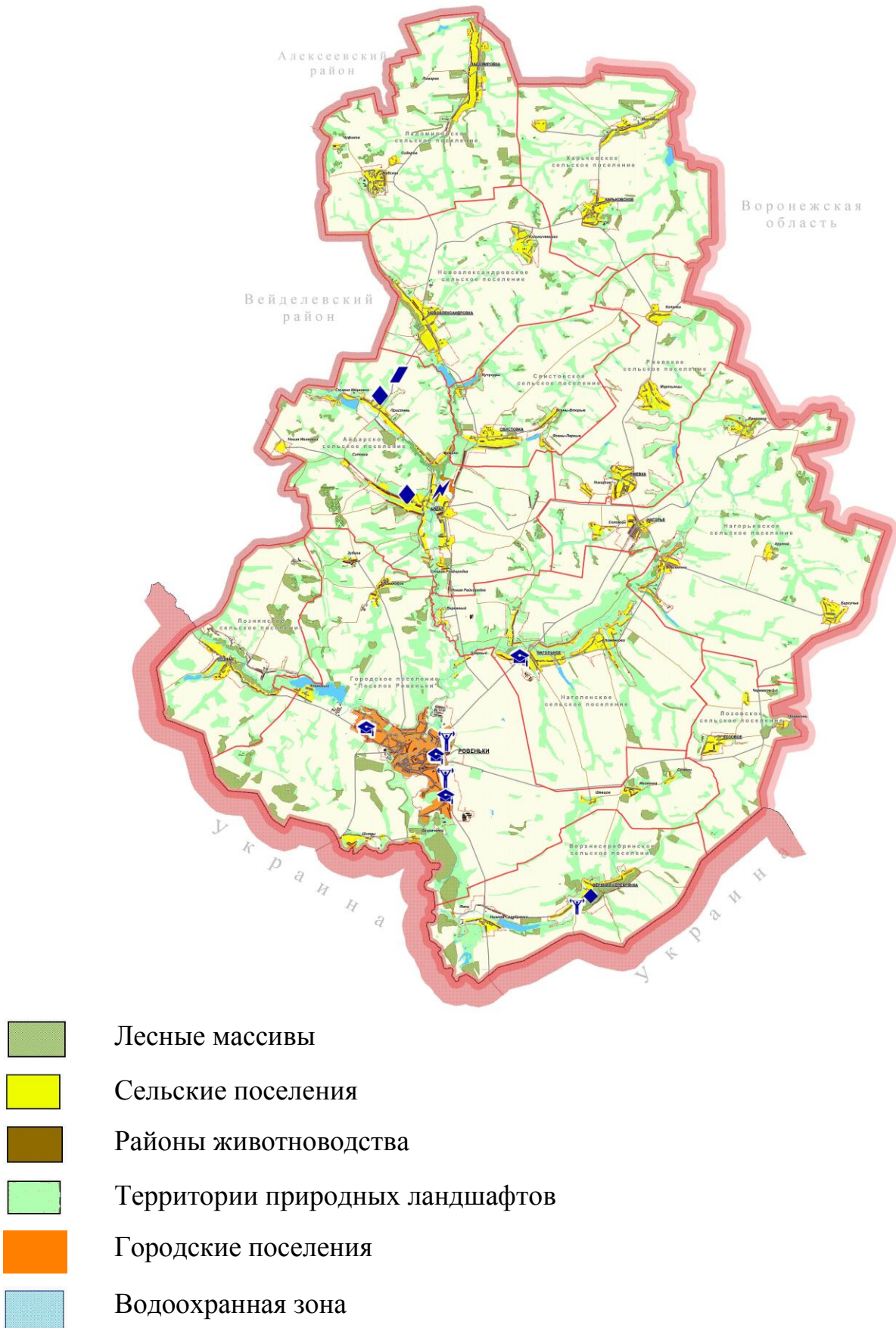


Рис. 1 Карта границ населенных пунктов района









-  Районы животноводства
-  Районы растениеводства
-  Лесонасаждения
-  Автомобильные дороги регионального значения
-  Автомобильные дороги местного значения
-  Газопровод регионального значения

Рис. 2 Функциональное деление села Ладомировка














-  Районы животноводства
-  Районы растениеводства
-  Территории резервируемые для общественно деловой и жилой застройки
-  Складские и промышленные объекты
-  Рекреационные зоны
-  Объекты, относящиеся к электроснабжению населения
-  Водоохранная зона
-  Автомобильные дороги регионального значения
-  Автомобильные дороги местного значения значения
-  Газопровод регионального значения
-  Объекты культурного наследия

Рис. 3. Функциональное деление ПГТ Ровеньки









-  Районы животноводства
-  Лесонасаждения
-  Районы растениеводства
-  Автомобильные дороги местного значения
-  Газопровод регионального значения
-  Объекты культурного наследия

Рис. 4 Функциональное деление села Харьковское

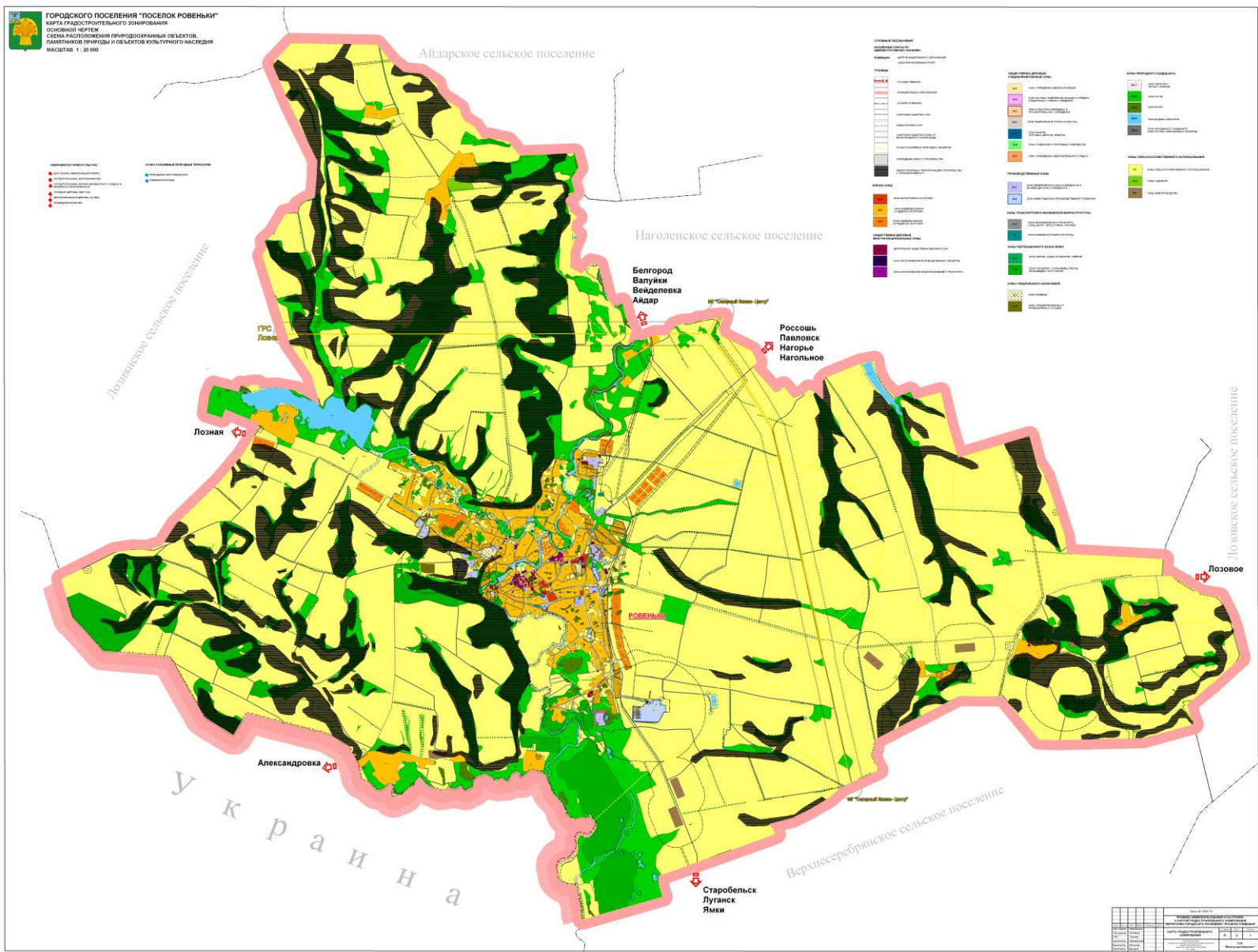


Рис. 5 Градостроительное зонирование городского поселения «Поселок Ровеньки»