

УДК 711.5

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Нужный А.И., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *территория, зона, земля, населенный пункт.*

В статье рассмотрены вопросы зонирования территорий различных населенных пунктов.

С учетом функционального использования земли населенных пунктов подразделяется на производственные, жилые и рекреационные зоны.

Для расположения производственных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их практическими производствами, коммунально-складских объектов, сооружений наружного транспорта, также путей внегородского и пригородного сообщений предназначена производственная зона.

Жилая зона специализирована для научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, расположения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Рекреационная зона включает в себя урбанистические леса, водоемы, лесопарки, лесозащитные зоны, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, располагающимися на жилой территории, формируют систему раскрытых пространств.

Территории разнообразного назначения, такие как: жилой застройки, общественных центров, промышленные, научные и научно-производственные, коммунально-складские, внешнего транспорта, массового отдыха, курортные (в городах и поселках, обладающих лечебными ресурсами) и сберегающих ландшафтов выделяются в пределах перечисленных зон.

В исторических городах следует выделять районы исторической застройки.

Жилую и производственную зоны, как правило, выделяют на землях малых и средних сельских населенных пунктов. Все функциональные зоны необходимо выделять на территории крупных и больших сельских населенных пунктов.

Создание многофункциональных зон разрешается только при соблюдении санитарно-гигиенических и иных требований к общему расположению объектов различного функционального назначения.

Функциональное зонирование территории в сейсмических районах надлежит предусматривать на основе микрорайонирования по условиям сейсмичности. Участки с наименьшей сейсмичностью надлежит использовать под строительство.

В районах, подвластных действию серьезных и катастрофических природных явлений, таких как землетрясения, цунами, сели, наводнения, оползни и обвалы, зонирование территории населенных пунктов следует предполагать с учетом сбавления степени риска и обеспечения устойчивости функционирования. Парки, сады, публичные спортивные площадки и иные незанятые от застройки элементы следует располагать в зонах с внушительной степенью риска.

В районах с трудными инженерно-геологическими условиями под строительство используют участки, требующие наименьших затрат на инженерную подготовку, строительство и эксплуатацию зданий и сооружений.

В составе земель населенных пунктов могут находиться земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к последующим территориальным зонам:

- общественно-деловым;
- производственным;
- жилым;
- сельскохозяйственного использования;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- военных объектов;
- специального назначения;
- рекреационным;
- иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны соответствовать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Градостроительный регламент учреждается правилами землепользования и застройки для каждой территориальной зоны персональ-

но, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального совмещения различных видов использования земельных участков: жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков.

Единый градостроительный регламент устанавливается для земельных участков, находящихся в границах одной территориальной зоны.

В случае если жилую зону населенного пункта застраивают домами разных типов этажности и из различных строительных материалов, то разумно выполнять строительное зонирование жилой территории. Строительным зонированием обозначают выделение земель застройки домами различных типов, этажности и с использованием разных строительных материалов, из которых они возведены. Подобное зонирование дает возможность точнее создавать систематизацию площадей жилой застройки. В таком случае территория населенного пункта будет применяться более результативно, а затраты на благоустройство и инженерное обустройство будут наилучшими.

Три основные строительные зоны выделяют при расположении жилой застройки на территории сельского населенного пункта: мало и среднеэтажной многоквартирной (секционной) застройки; застройки блокированными домами и застройки приусадебными жилыми домами. Выделяют зону многоэтажной застройки при расположении жилой зоны в пригороде, средних и малых городах.

Задача строительного зонирования заключается в установлении границы между строительными зонами. Проводится это двумя способами. Первый способ – когда границу устанавливают по территории квартала, второй – когда граница сходится с осью улицы. Выбор зависит от характеристики сложившейся и проектируемой застройки. При первом способе образования границы зоны обе стороны улицы застраивают домами равных типов, достигая наибольшей архитектурной выразительности. При этом сбавляются затраты на благоустройство и инженерное оборудование улицы, формируются возможности для ее наилучшей организации. При втором способе расположения границы зоны уменьшается архитектурная выразительность улицы.

Когда участки секционной застройки примыкают с приусадебными участками индивидуальной и блокированной застройки, то в таком случае их разъединяют полосой зеленых насаждений.

В сельской местности для плодотворного использования инженерного оборудования и сокращения затрат на благоустройство со-

ветуют секционные многоквартирные дома желательно располагать в главной части населенного пункта, неподалеку публичного центра, а иногда включать в композицию общественного центра. Конечно, предпочтительнее размещать частные дома по периферии жилой зоны. При уместных условиях в кварталах жилой застройки позволительно предвидеть смешанную застройку.

Выполнение строительного зонирования не является строго необходимым. Тем не менее, при составлении картографической части надлежит привести количественное выражение жилого фонда, зданий и сооружение общественно-деловой зоны в табличном виде по типам строительного зонирования.

Библиографический список

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016)/ Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Лисовский Максим Ландшафтно-функциональное зонирование; LAP LambertAcademicPublishing - М., 2011. - 104 с.
3. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/>
4. Волков, С.Н. Землеустройство. [Текст]: учебники и учебные пособия - М.:ГУЗ, 2013.-992 с.

ZONING OF THE TERRITORY OF SETTLEMENTS

Tokareva D.F.

Keywords: *territory, zone, land, settlement.*

In the article the questions of zoning of territories of various settlements are considered.