

УДК 352.365

## ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА, КАК ИНСТРУМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

**Хвостов Н.В.**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,  
тел. 8(937)278-41-62, nvchvostov@mail.ru

**Гафаров Ш.Х.**, студент,  
тел. 8(927)800-01-15, shohruhgafarov@internet.ru  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

*Ключевые слова:* проект планировки территории, стратегия развития строительство, недвижимость, поселение.

*В работе рассматривается стратегия кластерного развития территории МО «город Новоульяновск» на примере проекта планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 73:19:110901:1477 в границах населенного пункта Липки.*

**Введение.** Исследования в области управление объектами недвижимости и развитием территорий в последние годы набрали наибольшую популярность. И чаще всего они обращены на территории населенных пунктов и промышленных территорий.[3]

**Материалы и методы.** Наиболее эффективное управление земельными ресурсами с точки зрения муниципального образования, является привлечение инвестиционных средств за счет: государственных, в частности различных программ и субсидий для развития малого бизнеса; инвесторы, занимающиеся поиском места размещения своего бизнеса, а также привлечение новых людей в муниципальные образования с привлечением трудоустройства и предоставления жилья. [2]

**Результаты исследования.** Анализируя программу и генеральный план развития МО «город Новоульяновск», то можно сказать следующее:

Во-первых, обеспечить достижение необходимых темпов

экономического роста в отраслях экономики города Новоульяновска, в частности за счет формирования особой экономической зоны, которая будет расположена в северной части города, это позволит повысить инвестиционную привлекательность и улучшения делового климата, привлечь трудовой ресурс, инвестиций в развитие города, создание благоприятных условий ведения бизнеса.

Во-вторых, генеральным планом запланировано ликвидировать поселок Меловой, а жителей данного поселка переселить в городской район «Липки». Это запланировано, в связи с большим загрязнением атмосферного воздуха, из-за промышленных объектов, которые расположены вблизи поселка, и которые не соблюдены по санитарно-техническим нормам, и в дальнейшем развитием промышленной зоны.

В-третьих, предполагается стратегическое планирование по расширению границ населенного пункта Липки, в дальнейшем именуемый городской район «Липки», за счет жилой зоны, общественно-деловой зоны. В следствии чего, были разработаны документы территориального развития, в частности нами был рассмотрен часть нового микрорайона «Усадьба».

В четвертых, проектом и генеральным планом запланировано обновление и новое строительство дорожно-транспортной инфраструктуры для улучшения качества жизни населения, в том числе и инвестиционной привлекательности.[1]

Таким образом, имеется множество методов оценки стратегического развития экономического субъекта. Большинство из них направлено на анализ внутренней и внешней среды субъекта.

Согласно проекта планировки территории граница квартала расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 73:19:110901:1477, в МО «город Новоульяновск», п. Липки, микрорайон «Усадьба». Площадь территории в границах проекта планировки составляет 21 га. На рассматриваемой территории не расположен существующий жилищный фонд. Функциональное использование территории в период подготовки проекта планировки ограничено прохождением по участку инженерных сетей и коммуникаций. По участку проходят охранные зоны водопровода (Рисунок 1).



**Рис. 1 – Фрагмент карты планировочной структуры территории**

Генеральным планом города Новоульяновск, на вышеуказанной территории установлена одна функциональная зона:

Ж-1Р – зона развития застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.

С целью формирования современной структуры жилищного фонда к размещению на территории проектирования предлагается – одноквартирные индивидуальные жилые дома этажностью до 2-х этажей в количестве 161 объект на площади 159351 кв. м.

Проектная численность территории проектирования составляет 725 человек (Рисунок 2).

При реализации проекта были сформированы земельные участки с выполнением межевых и кадастровых работ с постановкой на кадастровый учет, с последующим предоставлением земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей;

- формирование инвестиционных площадок для жилищного и иного строительства;

- формирование земельных участков с целью проектирования и строительства инженерных сетей и сооружений, автомобильных дорог.

В нашем исследовании мы проводили анализ стратегического планирования МО «город Новоульяновск» и поселка Липки, в результате чего было выявлены сильные и слабые стороны территории. Следовательно, к сильным сторонам можно отнести несколько факторов: выгодное географическое положения территории

исследования, наличие природных ресурсов, благоприятный климат для привлечения инвестиций и развития бизнеса, а также неиспользуемые земельные участки для целевого назначения, которые в последующем будут использованы под развитие населенного пункта.



**Рис. 2 – Фрагмент схемы проекта градостроительного зонирования городского района «Липки»**

Таким образом, генеральным планом было разработана программа по эффективному управлению земельными ресурсами, где можно выделить несколько основных моментов:

Во-первых, обеспечить достижение необходимых темпов экономического роста в отраслях экономики города Новоульяновска, в частности за счет формирования особой экономической зоны, которая будет расположена в северной части города. Что в свою очередь позволит повысить инвестиционную привлекательность и улучшения делового климата, привлечь трудовой ресурс, инвестиций в развитие города, создание благоприятных условий ведения бизнеса.

Во-вторых, генеральным планом запланировано ликвидировать поселок Меловой, а жителей данного поселка переселить в городской район «Липки». Это запланировано, в связи с большим загрязнением

атмосферного воздуха, из-за промышленных объектов, которые расположены вблизи поселка, и которые не соблюдены по санитарно-техническим нормам, и в дальнейшем развитием промышленной зоны.

В-третьих, предполагается стратегическое планирование по расширению границ населенного пункта Липки, в дальнейшем именуемый городской район «Липки», за счет жилой зоны, общественно-деловой зоны. В следствии чего, были разработаны документы территориального развития, в частности нами был рассмотрен часть нового микрорайона «Усадьба».

В четвертых, проектом и генеральным планом запланировано обновление и новое строительство дорожно-транспортного полотна для улучшения качества жизни населения, в том числе и инвестиционной привлекательности.

### **Библиографический список:**

1. Схема территориального планирования МО «город Новоульяновск» Ульяновской области [Электронный ресурс]: Пояснительная записка № 2687 от 2010 г. – разработан Научно-исследовательским и проектным институтом Урбанистики – «ФГУП Рос НИПИ Урбанистики» (город Санкт-Петербург).

2. Азанова, О.Ю. Особенности стратегического планирования: муниципальный уровень [Текст] / О.Ю. Азанова // Молодой ученый. – 2021. – № 18 (360). – С. 159-161.

3. Провалова, Е.В. Межевание территории для индивидуального жилищного строительства / Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, В.Е. Провалов // Современные проблемы земельно-имущественных отношений, урбанизации территории и формирования комфортной городской среды: сборник докладов Международной научно-практической конференции, Тюмень, 28 октября 2022 года. Том I. – Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2023. – С. 257-263.

## ORGANIZATION OF THE TERRITORY OF A SETTLEMENT AS A TOOL OF LAND RESOURCES MANAGEMENT

**Khvostov N.V., Gafarov Sh.Kh.**

**Key words:** *territory planning project, development strategy, construction, real estate, settlement.*

*The paper considers the strategy of cluster development of the territory of the municipality "city of Novoulyanovsk" on the example of a territory planning project within the boundaries of a land plot with a cadastral number 73:19:110901:1477 within the boundaries of the Lipki settlement.*