РАЦИОНАЛЬНОЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА ПРИМЕРЕ НИКОЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Н.М. Затолокина, *канд. геог. наук, доцент*
П.Н. Васильченко, *магистрант*
Белгородский государственный технический университет им. В.Г. Шухова (Россия, г. Белгород)

Аннотация. *Ключевым принципом современного земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Этот принцип означает ограничение собственниками в использовании земельных участков в иных целях.*

Ключевые слова: *рациональное использование, функциональные зоны, градостроительный регламент, сельские территории.*

Земля является немаловажным природным ресурсом, главная задача которого является рациональное использование при осуществлении градостроительной деятельности. Назначение земель городских и сельских поселений состоит в формировании экономических и социальных условий для благополучного проживания населения этих территорий. Организация системы местного самоуправления в городских и сельских поселениях оказывает прямое влияние на рациональное использование земель и их деление на административные зоны в соответствии с принципами градостроительного и земельного законодательства. Допустим, в общественно-деловых зонах могут располагаться не только административные здания, но и здания, предназначенные для рекреационного или общественного использования, т.е. социального, культурно-бытового и образовательного назначения.

Основной критерий интенсивности использования территории и качества городской среды – интегрированное понятие «плотность» жилищного фонда или населения, соотнесенное к единице территории каждого функционального элемента города: территории жилого района, селитебной территории, территории промышленных и коммунально-складских зон, зонам рекреации и городского транспорта. Если использование городских земель рассматривать в широком градостроительном аспекте, то такие основные проблемы, как характер объемно-пространственной организации и композиции жилой застройки, степень урбанизации городского поселения, формирование архитектурного облика всего города и другие, в первую очередь зависят и даже предопределяются интенсивностью застраиваемой территории, т.е. ее плотностью.

Городские земли при всём многообразии их эксплуатации предназначены в основном под застройку. Дальнейшая урбанизация, усложнение разнообразных социальных функций городов выдвигают дополнительные задачи по обеспечению рациональной эксплуатации земель.

Правовое значение градостроительного регламента заключается в регулировании использования земельных участков в пределах соответствующей территориальной зоны. Прежде всего эти задачи должны рассматривать органы публичной власти при выполнении различных функций управления рациональным использованием и охраной земель.

На планировочную организацию с. Никольское значительное влияние оказали условия его расположения в системе развивающихся населенных мест. Территория поселения фактически входит в структуру агломерации города Белгород и является привлекательной и востребованной территорией для размещения ИЖС.

На территории Никольского сельского поселения располагаются 3 населенных пункта: с. Никольское, с. Пуляевка,

с. Топлинка. Административный центр – с. Никольское. Никольское сельское поселение расположено на площади 7183 га. Общая численность населения составляет 5312 человек.

Правила землепользования и застройки Никольского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области являются муниципальным нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Белгородской области, муниципального района «Белгородский район» и Никольского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области.

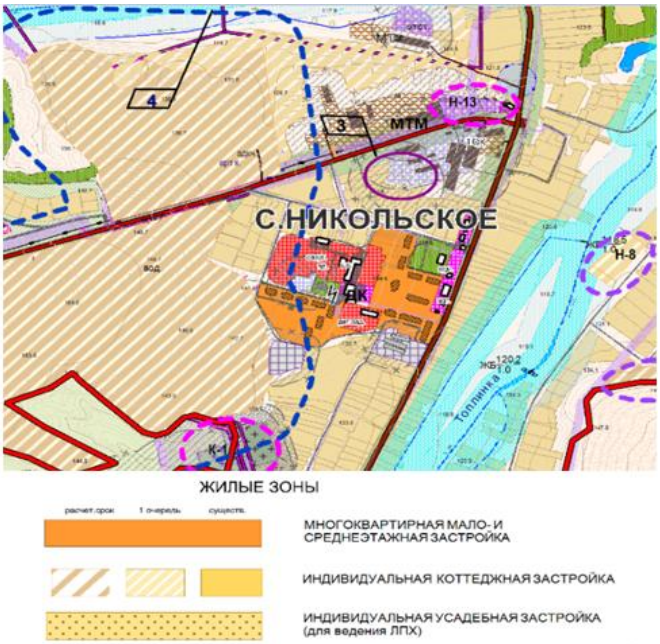

Рис. 1. Жилые зоны на территории Никольского сельского поселения

Данные правила являются результатом градостроительного зонирования территории Никольского сельского поселения – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Рис. 2. Жилые зоны на кадастровой карте Никольского сельского поселения

Выделены следующие зоны: жилые зоны; общественно-деловые зоны; производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур; зоны рекреационного назначения; зоны специального назначения; зоны сельскохозяйственного использования; зоны особо охраняемых территорий;

Наша задача сопоставить карту функциональных зон Никольского сельского поселения с действительностью расположения объектов на местности. Рассмотрим несколько примеров:

Расположение участков и их назначение соответствует действительности. Здесь есть как участки под ЛПХ, ИЖС, так и под многоквартирную застройку. На территории поселения имеются земли лесного фонда, которые относятся к Белгородскому лесничеству или же Государственному лесному фонду.

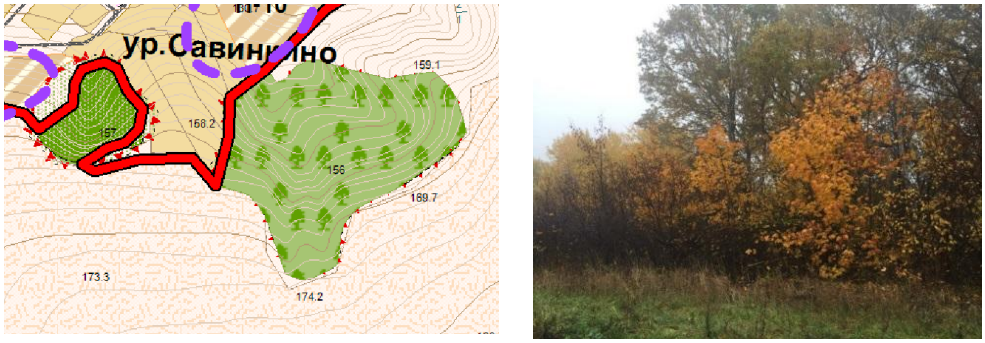

Рис. 3. Урочище Савинкино

Рис. 4. Зона гаражей

Как мы видим далее (рис. 4), в зоне гаражей, есть постройки несоответствующие функциональному зонированию.

Для решения проблем использования земель поселений необходимо учитывать градостроительное зонирование. Доктор сельскохозяйственный наук Ибрагимов, Кюри Хамзатович полагает, что планированию в современных земельных отношениях в России не уделяется должное внимание, нормы современного законодательства не содержат всеохватывающего механизма обеспечения рационального использования категорий земель. Для решения данных проблем следует принимать правила землепользования, содержащие схемы и картографические материалы территориального зонирования.

Библиографический список

1. *Муниципальный Совет* Белгородского Района сорок шестое заседание совета Решение от 29.06.17 г. № 514 "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Никольского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области".

2. *Правила землепользования* и застройки Никольского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области от «29» июня 2017 г. № 540.

3. *Чичкин А.В.* Правовые основы устойчивого развития сельских территорий // Природа и сельскохозяйственная деятельность человека: сб. ст. междунар. науч.-практич. конф. Иркутск, 2011. С. 278.

RATIONAL AND TOWN-PLANNING USE OF THE TERRITORY ON AN EXAMPLE OF THE NIKOLSKY RURAL SETTLEMENT

N.M. Zatolokina, *candidate of geographical sciences*
P.N. Vasilchenko, *graduate student*
Belgorod state technological university named after V.G. Shoukhov
(Russia, Belgorod)

Abstract. *The key principle of modern land legislation is the division of land by its intended purpose into categories, according to which the legal regime of lands is determined on the basis of their belonging to a certain category and permitted use in accordance with the zoning of territories and the requirements of the legislation. This principle means that owners limit the use of land for other purposes.*

Keywords: *rational use, functional zones, urban planning regulations, rural areas.*