ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ

УДК 725.94
10.17213/2075-2067-2020-5-135-140

РЕГИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ГОРОДАХ ЮГА РОССИИ

© 2020 г. ***Н. В. Алиева*[*], Н. Г. Овчинникова*[**]**

[*]***Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А. К. Кортунова (филиал), Донской государственный аграрный университет, г. Новочеркасск, Россия***
[**]***Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Россия***

Целью исследования *является выделение принципов рационального использования территорий посредством формирования комплексной системы взаимодействия градостроительного зонирования и градостроительной документации, исследование которой позволяет выделить особенности зонирования территорий, характерные для южного региона России.*

Методологическую базу исследования *представляет анализ механизма градостроительного зонирования территории с учетом системных принципов рационального использования территории на базе нормативных правовых документов в сфере градостроительного зонирования различных уровней: Градостроительного кодекса РФ, Генерального плана и Правил землепользования и застройки.*

Результаты исследования. *Система зонирования реализуется специальной технологией регулирования градостроительной деятельности, необходима и обязательна в условиях рыночной экономики, обращена на учет публичных и частных интересов разных групп населения по сравнению с интересами государства. Закономерность современного периода формирования отечественной системы градостроительного зонирования состоит в том, что функциональное зонирование генерального плана и градостроительное зонирование в составе правил землепользования и застройки, где устанавливаются градостроительные регламенты, должны быть разнесены по разным документам в силу их правового статуса.*

Перспективу исследования *в соответствии с заявленной темой, направленной на исследование аспектов градостроительного зонирования городской среды, составляет анализ, направленный на разработку планировочных решений по организации развивающейся части территории.*

В представленной статье на основе выявленных принципов сформирована комплексная система взаимодействия градостроительного зонирования и градостроительной документации, исследование которой позволяет выделить особенности зонирования территорий, характерные для южного региона России.

Ключевые слова*: система градостроительного зонирования; территориальная планировка; природные условия; формы хозяйствования; установление границ территориальных зон.*

REGIONAL ASPECTS OF URBAN ZONING IN CITIES OF THE SOUTH OF RUSSIA

© 2020 *N. V. Alieva*[*], *N. G. Ovchinnikova*[**]

[*]***Novocherkassk Reclamation Engineering Institute named after A. K. Kortunov (branch), Donskoy State Agrarian University, Novocherkassk, Russia***
[**]***Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russia***

The aim of the study *is to identify the principles of rational use of territories through the formation of an integrated system of interaction between urban planning zoning and urban planning documentation, the study of which makes it possible to highlight the features of the zoning of territories characteristic of the southern region of Russia.*

The methodological basis of the study *is an analysis of the mechanism of urban planning zoning of the territory, taking into account the systemic principles of rational use of the territory on the basis of regulatory legal documents in the field of urban planning zoning of various levels — the Urban Planning Code of the Russian Federation, the General Plan and the Rules for Land Use and Development.*

Research results. *The zoning system is implemented by a special technology for regulating urban planning activities, it is necessary and obligatory in a market economy, it is aimed at taking into account the public and private interests of different groups of the population in comparison with the interests of the state. The regularity of the modern period of the formation of the domestic system of urban planning zoning is that the functional zoning of the master plan and urban planning zoning as part of the land use and development rules, where urban planning regulations are established, should be classified according to different documents due to their legal status.*

The prospect of research *in accordance with the stated topic, aimed at studying the aspects of urban planning zoning of the urban environment, is an analysis aimed at developing planning solutions for organizing a developing part of the territory.*

In the presented article, on the basis of the identified principles, a complex system of interaction between urban planning zoning and urban planning documentation is formed, the study of which allows us to highlight the features of the zoning of territories characteristic of the southern region of Russia.

Key words: *system of urban planning zoning; territorial planning; natural conditions; forms of management; establishing the boundaries of territorial zones.*

Введение. Развитие градостроительства на Юге России неразрывно связано с особенностями общего исторического развития и природных условий региона, вследствие чего здесь получили развитие многие формы хозяйствования. В соответствии с рис. 1 установлены следующие признаки системы градостроительного зонирования городов южного региона страны [1].

Соподчиненность правил землепользования и застройки и генерального плана города выступает как способность территориального зонирования переносить основные проектные решения генплана в правоприменительную практику. Это основополагающий принцип, служащий для формализации решений генерального плана в виде системы градостроительных регламентов.

Комплексность зонирования предопределяет взаимосвязанность документов градостроительного зонирования и документации по планировке территории. С одной стороны, ПЗЗ создают правовую базу для разработки проектов планировки, с другой — проекты планировки дают информацию, необходимую для установления полноценного градостроительного регламента.

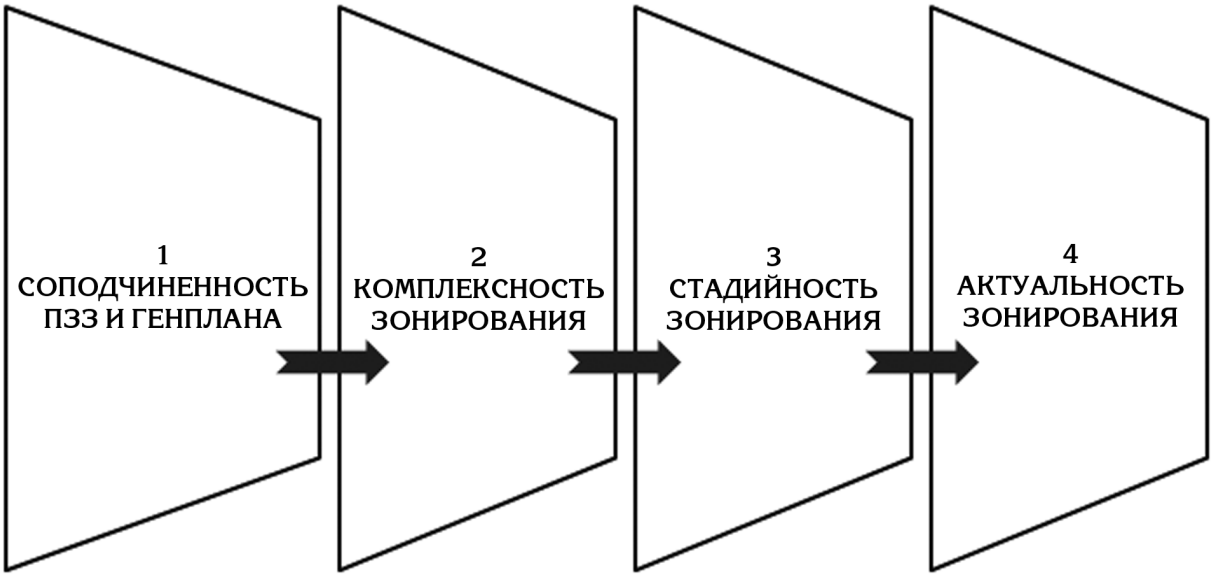

Рис. 1. Планировочные принципы зонирования городов Юга России

Рис. 2. Этапы подготовки правил землепользования и застройки

Стадийность градостроительного зонирования подразумевает подготовку градостроительных регламентов в несколько этапов. Последовательность действий по подготовке проекта правила землепользования и застройки представлена на рисунке 2.

Нормативно-правовая база обеспечения градостроительной деятельности. Актуальность градостроительного зонирования предполагает, что система зонирования должна основываться на регулярно обновляющейся информации о состоянии территории. ПЗЗ должны устанавливать полноценный правовой режим для каждого земельного участка, что невозможно без наличия качественной информационной базы [2].

В итоге на основе выявленных принципов сформирована комплексная система взаимодействия градостроительного зонирования и градостроительной документации, исследование которой позволяет выделить следующие особенности зонирования территорий, характерные для южного региона России:

1) планировочная и пространственная организация жилища, в частности, планировочные, национальные, климатические и хозяйственные особенности;

2) планировочная и пространственная организация рекреационной деятельности, заключающаяся в градостроительном освоении рекреационных районов и появлении новых форм размещения рекреационных объектов, которые требуют законодательного закрепления;

3) структура производственных зон, проистекающая из особенностей промышленной отрасли, характеризуемая наличием небольшого числа крупных промышленных комплексов с большими объемами вредного в экологическом отношении производства;

4) типологические особенности городов добывающей промышленности, требующие выделения своих территориальных зон и планировочных ограничений [3].

Структура градостроительного зонирования городов юга России дает возможность исследовать методику преобразования проектных решений генерального плана города в систему градостроительных регламентов правил землепользования и застройки. Помимо генерального плана, к комплексу градостроительной документации отнесены материалы по планировке территорий: проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков.

Существует два основных способа трассировки границ зон. В первом случае границы территориальных зон проводятся по красным линиям, отделяющим муниципальные территории общего пользования от участков, которые могут быть переданы в частную собственность и вовлечены в рыночный оборот. При этом зоны с установленными градостроительными регламентами четко отделены от территориальных объектов, на которые эти регламенты не распространяются.

Второй способ состоит в том, что границы зон проводятся по осевым разделительным линиям магистралей, улиц, проездов. Существенное преимущество второго варианта трассировки границ заключается в том, что такой способ не закрепляет границы зон на красных линиях, что важно в условиях, когда часть города и кварталы не имеют красных линий вообще или имеют устаревшие красные линии, установленные по старым проектам детальной планировки. Если границы зон не зависят от красных линий, то они будут устойчивы на длительный период времени, несмотря на трансформации в связи с межеванием земель и изменением их правового статуса [4].

Еще одно существенное требование при установлении границ связано с необходимостью однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только к одной из зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, т.е. один земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах.

При подготовке ПЗЗ г. Ростова-на-Дону границы зон с учетом положений ст. 34 ГрадК РФ устанавливались по линиям улиц, магистралей, проездов, естественным границам природных объектов, границам значительных по площади земельных участков и административных районов. Красные линии ввиду отсутствия необходимой планировочной документации в качестве границ территориальных зон не использовались.

Заключение. Таким образом, города южного региона России отличают многообразие

схем планировочной организации городских территорий, сложный этнокультурный состав населения, высокий инвестиционный потенциал рекреационных районов, доминирование отдельных градообразующих функций, быстрое восприятие населением социально-экономических изменений, адаптация к ним, и как следствие — обострение проблем, характерных для градостроительства в целом по стране.

Литература

1. *Медведков Д.А., Овчинникова Н.Г.* Комплексное и устойчивое развитие застроенной территории: опыт, проблемы и пути их решения // В книге: Организационно-экономические проблемы регионального развития в современных условиях: материалы научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов. — 2018. — С. 204–206.

2. *Русских А.В., Овчинникова Н.Г.* Значимость документов территориального планирования муниципального образования для ведения ЕГРН // Электронный сетевой политематический журнал «Научные труды КубГТУ». — 2017. — №4. — С. 285–289.

3. *Зерщиков А.М., Овчинникова Н.Г.* Стратегия территориального развития муниципального образования // В книге: Организационно-экономические проблемы регионального развития в современных условиях: материалы научно-практической конференции молодых ученых, аспирантов и студентов. — 2018. — С. 122–124.

4. Алиева Н.В., Овчинникова Н.Г. Функции управления земельными ресурсами в решении вопросов развития территорий субъекта Российской Федерации // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. — 2017. — №3. — С. 79–83.

References

1. *Medvedkov D.A., Ovchinnikova N.G.* Kompleksnoe i ustojchivoe razvitie zastroennoj territorii: opyt, problemy i puti ih reshenija [Integrated and sustainable development of the built-up area: experience, problems and ways to solve them] // V knige: Organizacionno-jekonomicheskie problemy regional'nogo razvitija v sovremennyh uslovijah: materialy nauchno-prakticheskoj konferencii molodyh uchenyh, aspirantov i studentov [In the book: Organizational and economic problems of regional development in modern conditions: materials of scientific-practical conference of young scientists, postgraduates and students]. — 2018. — Pp. 204–206.

2. *Russkih A.V., Ovchinnikova N.G.* Znachimost' dokumentov territorial'nogo planirovanija municipal'nogo obrazovanija dlja vedenija EGRN [The Importance of territorial planning of municipal formation for conducting a EGRN] // Jelektronnyj setevoj politematicheskij zhurnal «Nauchnye trudy KubGTU» [Polythematic network Electronic magazine «Scientific works of the Kuban state University»]. — 2017. — №4. — Pp. 285–289.

3. *Zershhikov A.M., Ovchinnikova N.G.* Strategija territorial'nogo razvitija municipal'nogo obrazovanija [Strategy of territorial development of the municipality] // V knige: Organizacionno-jekonomicheskie problemy regional'nogo razvitija v sovremennyh uslovijah: materialy nauchno-prakticheskoj konferencii molodyh uchenyh, aspirantov i studentov [In the book: Organizational and economic problems of regional development in modern conditions: materials of the scientific and practical conference of young scientists, postgraduates and students]. — 2018. — Pp. 122–124.

4. *Alieva N.V., Ovchinnikova N.G.* Funkcii upravlenija zemel'nymi resursami v reshenii voprosov razvitija territorij subekta Rossijskoj Federacii [Functions of land resources management in solving issues of development of territories of the subject of the Russian Federation] // Vestnik Juzhno-Rossijskogo gosudarstvennogo tehnicheskogo universiteta (Novocherkasskogo politehnicheskogo instituta). Serija: Social'no-jekonomicheskie nauki [Bulletin of the South Russian State technical University (Novocherkassk Polytechnic Institute). Series: Social and economic Sciences]. — 2017. — №3. — Pp. 79–83.

Поступила в редакцию *27 сентября 2020 г.*

Алиева Наталья Владимировна — кандидат экономических наук, доцент Новочеркасского инженерно-мелиоративного института имени А. К. Кортунова (филиала) Донского государственного аграрного университета.

Alieva Natalya Vladimirovna — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Novocherkassk Reclamation Engineering Institute named after A. K. Kortunov (branch), Donskoy State Agrarian University.

346400, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
111 Pushkinskaya st., 346400, Novocherkassk, Russia
E-mail: natali281280@yandex.ru

Овчинникова Наталья Геннадьевна — кандидат экономических наук, доцент Донского государственного технического университета.

Ovchinnikova Natalya Gennadyevna — Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Don State Technical University.

344022, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
1 Gagarin sq., 344022, Rostov-on-Don, Russia
E-mail: natali281280@yandex.ru