



Электронное научное издание  
«Ученые заметки ТОГУ»  
2013, Том 4, № 4, С. 1761 – 1767

Свидетельство  
Эл № ФС 77-39676 от 05.05.2010  
<http://ejournal.khstu.ru/>  
[ejournal@khstu.ru](mailto:ejournal@khstu.ru)

УДК 332.3

© 2013 г. А. В. Вдовенко,  
Ю. В. Кононов,  
М. В. Терехова

(Тихоокеанский государственный университет, Хабаровск)

## КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ И ПЕРСПЕКТИВЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ

Способность муниципальных органов власти эффективно использовать территории является одним из важнейших условий решения проблем местного значения. В статье представлен комплексный анализ и перспективы пространственного развития Марусинского сельского поселения Хабаровского края с использованием зонирования.

**Ключевые слова:** местное самоуправление, муниципальное образование, зонирование, территориальное планирование, ограничения, генеральный план, бюджет.

## A. V. Vdovenko, Y. V. Kononov, M. V. Terekhova COMPLEX ANALYSIS AND PERSPECTIVES OF TERRITORIAL DEVELOPMENT OF RURAL SETTLEMENTS IN KHABAROVSK KRAI

The ability of municipal governments to effectively use the territory is one of the most important conditions for the solution of problems of local importance. The paper presents a comprehensive analysis and perspectives of spatial development of Marusinskoye rural settlement, Khabarovsk Krai with the use of zoning.

**Keywords:** local government, municipality, zoning, land use planning, restrictions, General plan, budget.

Важнейшим признаком любого территориального образования на сегодняшний день является пространство, которое оно занимает. Способность муниципальных органов власти эффективно использовать территории является одним из условий решения проблем местного значения. При этом пространственная основа муниципального образования включает в себя как ее естественную природную среду, так и искусственно созданную схему застройки территории, лежащую в основе ее планировочного каркаса.

Исходя из ресурсных возможностей сельского поселения, его территория может функционировать как саморазвивающаяся, с определенной экономической специализацией.

Законодательство о местном самоуправлении и градостроительное законодательство Российской Федерации устанавливает, что законные решения о целях и направлениях развития территорий сельского поселения принимаются органами местного самоуправления [1,2].

Органы местного самоуправления сельского поселения определяют цели и направления развития территории сельского поселения, включая территории сельских поселений, в пределах установленной законом компетенции.

Следовательно, в соответствии с законом, могут быть определены цели, и направления развития территорий сельского поселения в части, касающейся размещения следующих объектов местного значения:

- 1) электроснабжения населенных пунктов в границах поселения;
- 2) очистных и водозаборных сооружений;
- 3) тепловых и водопроводных сетей;
- 4) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений в границах поселения;
- 5) рекреационного назначения на территории поселения.

Предложения по развитию территории и привлечению инвестиций должны быть направлены на усиление имеющихся преимуществ территории и на ослабление и ликвидацию влияния основных недостатков. Необходимо подать импульс социально-экономическому развитию территории, определить приоритетные направления деятельности в реальном секторе экономики, обеспечить удовлетворение интересов населения и повысить качество жизни.

Объектом исследования является территория Марусинского сельского поселения района им. Лазо в Хабаровском крае. В таблице 1 представлен анализ привлекательности Марусинского сельского поселения с учетом сильных и слабых сторон социально-экономического развития, исходя из которого можно говорить о необходимости развития рекреационной функции поселения (спортивный и дачный отдых). Кроме того, есть все условия для развития придомового сельского хозяйства (садово-овощное направление).

При разработке схемы территориального развития поселения необходимо учитывать наличие зон ограничениями градостроительной деятельности (водоохранных санитарно-защитных, охранных и других), оказывающих влияние на развитие территории [3].

В целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира для таких зон устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности [4].

Таблица 1

## Анализ привлекательности Марусинского сельского поселения

Сильные стороны	Слабые стороны
<b>ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ, ПРИРОДНЫЕ УСЛОВИЯ И РЕСУРСЫ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- близость к краевому и районному центру;</li> <li>- значительные рекреационные возможности;</li> <li>- наличие земельных ресурсов.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- разьединенность частей сельского поселения;</li> <li>- отсутствие переработки бытовых и промышленных отходов.</li> </ul>
<b>НАСЕЛЕНИЕ, ЗАНЯТОСТЬ, УРОВЕНЬ ЖИЗНИ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- благоприятное соотношение основных возрастных категорий, высокая доля детей и лиц в трудоспособном возрасте.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отрицательные показатели естественного и механического прироста;</li> <li>- снижение кадрового потенциала.</li> </ul>
<b>ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, ГРАДООБРАЗУЮЩИЙ ПОТЕНЦИАЛ</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- достаточный потенциал территории.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- высокий физический и моральный износ основных фондов предприятий.</li> </ul>
<b>ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- соседство с федеральной трассой «Восток»;</li> <li>- энергообеспеченность.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- неудовлетворительное качество дорожного покрытия;</li> <li>- сохранение тенденции к удорожанию энергоносителей.</li> </ul>

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха санитарно-защитными зонами.

Ширина санитарно-защитной зоны устанавливается с учетом санитарной классификации, результатов расчетов ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и уровней физических воздействий, а для действующих предприятий - с натурных исследований.

В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости, попадающих в зоны действия ограничений градостроительной деятельности могут устанавливаться публичные сервитуты - условия, запрещения, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимости.

На карте-схеме зон с особым режимом использования земель территории Марусинского сельского поселения (рис. 1) были выделены следующие зоны:

водоохранная зона реки Кия – 200 м, прибрежная защитная полоса – 50 м.; водоохранная зона реки Хор – 200 м, прибрежная защитная полоса – 50 м.; охранная зона линий электропередачи ЛЭП 35 кВ - 17,0 м.; зона санитарной защиты сельских кладбищ - 50 м.; зона санитарной защиты котельной – 15 м.; зона санитарной защиты лесозаготовительной базы – 15 м.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при разработке документации по территориальному планированию составляются схемы зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения на их использование, для осуществления градостроительной деятельности. Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и технического характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий [5].

Основными целями функционального зонирования являются:

- установление назначений и видов использования территорий поселения;
- подготовка основы для разработки правил землепользования и застройки;
- выявление территориальных ресурсов для оптимальной инвестиционно-строительной стратегии развития сельского поселения, основанных на эффективном градостроительном использовании территории.

На территории сельского поселения выделены следующие функциональные зоны: жилые; общественно-деловые; производственные и коммунально-складские; транспортной и инженерной инфраструктур; зона зеленых насаждений общего пользования; сельскохозяйственного использования; акватории; специальные; прочие территории (рис. 2).

Таким образом, основную территорию поселения составляет зона сельскохозяйственного использования, которая включает в себя сельскохозяйственные угодья.

В состав жилой зоны сел поселения вошли участки под жилой застройкой, встроенные или пристроенные объекты социального назначения, объекты дошкольного и среднего образования, культуры, гаражи и другие объекты, связанные с проживанием людей и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду.

Обеспеченность благоустроенными озелененными территориями (парками, скверами, бульварами) ниже нормативного уровня.

Зона специального назначения, представлена сельскими кладбищами.

В производственную зону включено лесозаготовительное предприятие в с. Второй Сплавной Участок.

На данный момент в Марусинском сельском поселении уровень качества жилой среды относительно низкий; поселки планировочно не компактны; обеспеченность инженерной и социальной инфраструктурой крайне низкая.

Сеть автомобильных дорог требует реконструкции существующих местных автодорог общего пользования в соответствии с требованиями устройства твердого покрытия. Транспортная и инженерная инфраструктура должна быть определена с учетом интересов Хабаровского края, муниципального района имени Лазо, Марусинского сельского поселения и других поселений района на основе комплексного анализа современного использования территории и оценки современного уровня хозяйственного развития и ресурсного потенциала.

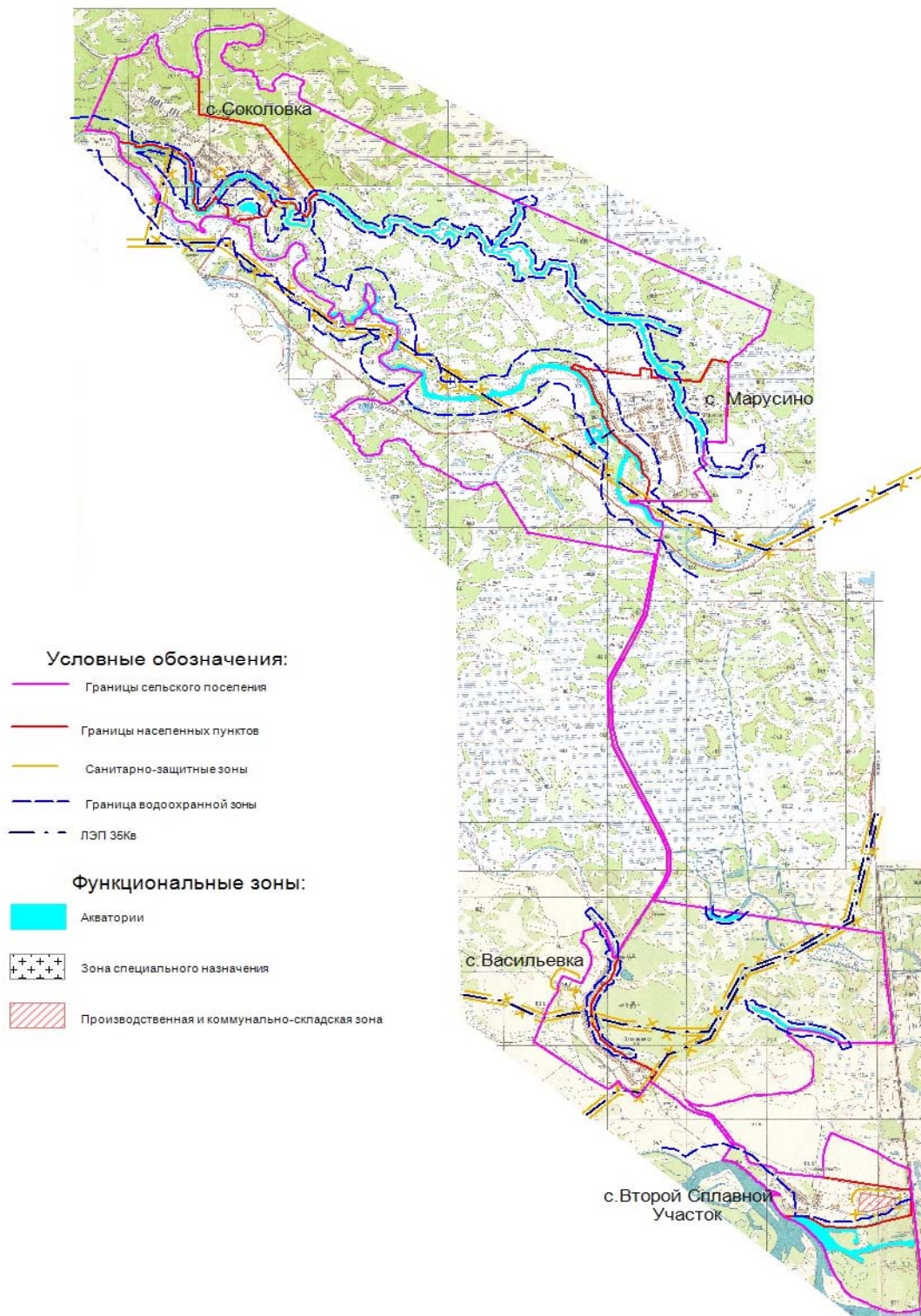


Рис. 1. Зоны с особым режимом использования земель территории Марусинского сельского поселения



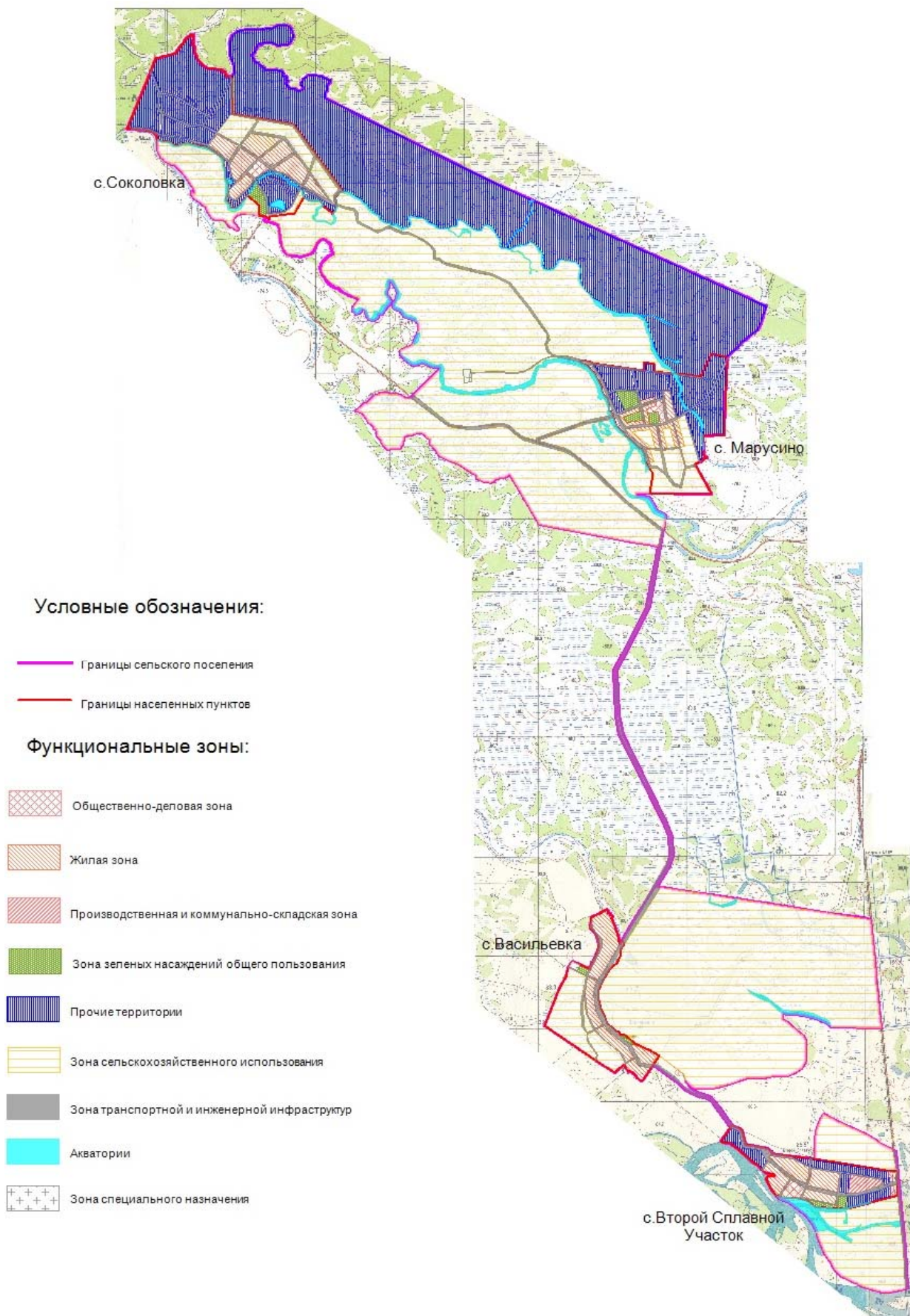


Рис. 2. Функциональное зонирование территории Марусинского сельского поселения

Исходя из существующих потребностей и практики строительства жилья в современных условиях, перспективные объемы нового жилищного строительства в Марусинском сельском поселении – усадебная застройка.

Для нового усадебного строительства может быть предложено освоение территорий неиспользуемых сельскохозяйственных земель в границах населенных пунктов, с выносом с/х земель за границы населенных пунктов и формирование новых кварталов на этих территориях.

Исходя из инженерно-геологической оценки, выявившей благоприятные для застройки территории, анализа сложившейся планировочной ситуации и решений предыдущей градостроительной документации, а также задачи компактного формирования поселения, проект генерального плана предусматривает дальнейшее развитие селитебных территорий. Развитие сельскохозяйственных территорий предполагается, в основном, на основе уже существующих предприятий.

Разработка основного документа территориального планирования - Генерального плана, поможет администрации грамотно управлять земельными ресурсами сельского поселения, что в конечном итоге приведет к увеличению поступления земельных платежей в местный бюджет.

### Список литературы

- [1] Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» // Правовая система Консультант Плюс.
- [2] Градостроительный кодекс Российской Федерации: Принят Гос. Думой 22 декабря 2004г. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004г. – М.: Издательство «Омега-Л», 2011. – 107 с.
- [3] Вдовенко А. В. Особенности формирования устойчивого сельскохозяйственного землепользования (уч. пос.)/ А.В. Вдовенко, К.П. Киселев Хабаровск: Изд-во Тихоокеан. Гос. ун-та, 2011. - 92 с.
- [4] Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ: Принят Гос. Думой 12.04.2006 г. // Правовая система ГАРАНТ.
- [5] МДС 30-1.99. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов. - М., 1999.

*E-mail: avdovenko@mail.khstu.ru*