

себе существенные недостатки и нуждается в доработке, хотя он и является улучшенным вариантом проекта 2014 года. Также по мнению авторов изменение порядка деления земель на категории на зонирование территорий приведёт к различным проблемам в части определения правового режима земель ввиду конфликта земельной и градостроительной отраслей права. Помимо этого, отказ от категорий земель может негативно сказаться на рациональном использовании земель сельскохозяйственного назначения.

Литература

1. Бородина О. Б. Современные тенденции зонирования земель в Российской Федерации //Московский экономический журнал. – 2019. – №. 13.– С. 10-17.
2. Дедкова Т. А. Правовые последствия принятия законопроекта о зонировании территорий для земель сельскохозяйственного назначения //Вестник Томского государственного университета. Право. – 2019. – №. 31. – С. 142-153.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020) [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
4. Об утверждении Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012 - 2020 годы [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства РФ от 03.03.2012 №297-р. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Правовой анализ отмены деления земель на категории и переход к территориальному зонированию [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://femida-science.ru/index.php/home/vypusk-9/item/270-pravovoj-analiz-otmeny-deleniya-zemel-na-kategorii-i-perekhod-k-territorialnomu-zonirovaniyu>
6. Соболева О. Н., Романченко Е. А. Последствия отмены категорий земель //Инженерный вестник Дона. – 2015. – Т. 36. – №. 2-2.

ГЕОИНФОРМАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ТЕРРИТОРИЙ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ДЛЯ РАЗВИТИЯ Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Тищенко В.И.

Научный руководитель доцент Н.В. Кончакова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В настоящее время процесс урбанизации не прекращается, все больше людей стремятся жить в больших городах, чтобы улучшить свои условия жизни. Города, в свою очередь, «разрастаются», увеличивая свою площадь, повышается этажность городских зданий и плотность застройки. Наибольшего масштаба такие процессы затрагивают города-миллионники.

В процессе градостроительной деятельности крайне важно оценить градостроительное и территориальное зонирование и планирование, проанализировать территории перспективные для застройки на предмет их соответствия для перспективной застройки. Для этого необходимо выявить, те ограничения, которые действуют в границах таких территорий, например, рассмотреть наличие зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий и других критериев, определяющих возможность их использования в перспективных целях.

В правилах землепользования и застройки муниципального образования выделяются территории перспективные для застройки, но, чаще всего, для таких территорий не проводят комплексный анализ, вследствие чего, такие территории не всегда могут использоваться для застройки.

Целью данной работы является геоинформационный анализ территорий потенциальных для развития г. Екатеринбург и оценка их пригодности для застройки.

Объектом исследования являются территории потенциальные для развития города Екатеринбург, которые представлены цифрами 1; 2; 3 и 4 на рис.

Для исследований было выбрано четыре территории, выделяемых в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ) г. Екатеринбург как «Зоны развития застройки» [2].

Первая территория расположена на северо-востоке города, площадь которой составляет 2195159 м². Территория представлена карьером, предназначенным для добычи и разработки полезных ископаемых. Западнее от карьера находятся жилой район города и завод.

Вторая территория также расположена на северо-востоке города, площадь составляет 573404 м². В северной части территории расположен водный объект, по южной и восточной частям берега располагаются нежилые объекты капитального строительства, которые предназначены для спортивно-оздоровительных целей.

Третья территория расположена на юго-востоке города, площадь составляет 3921736 м². На данной территории полностью отсутствуют объекты капитального строительства, вся площадь покрыта растительностью.

Четвертая территория расположена на юго-западе города, площадь составляет 16215577 м². Внутренний контур данной территории частично застроен индивидуальными жилыми и садовыми домами. Большая площадь территории покрыта растительностью.

Для каждой территории были определены функциональные зоны согласно Генеральному плану г. Екатеринбург и выявлено наличие или отсутствие зон с особыми условиями использования территории, особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия [1].

Для геоинформационного анализа была использована программа QGIS Desktop 3.16.3. В качестве основы были использованы растровые слои, в том числе Генеральный план г. Екатеринбург и Правила землепользования и

застройки г. Екатеринбург (карта градостроительного зонирования), а также встроенные слои программы QGIS Desktop 3.16.3 Google.cn Satellite и Базовая карта Росреестра.



- граница г. Екатеринбург, установленная в Генеральном плане
- границы исследуемых территорий

Рис. Схема расположения исследуемых территорий

В ходе геоинформационного анализа для исследуемых территорий были выявлены следующие проблемы:

1. Территория №1 не соответствует статусу «Зона развития застройки», так как вся территория представлена действующим карьером по добыче гранита и находится в аренде у недропользователя, соответственно, в данный момент развитие и застройка этой территории невозможны.
2. Часть территории №2 застроена нежилыми зданиями. Из этого следует, что границы зоны развития застройки данной территории определены некорректно.
3. Большую часть территории №4 занимают зоны слабого, умеренного и сильного подтопления, при этом территория предназначена для жилой застройки, что является небезопасным и экономически невыгодным решением.

Для решения выявленных проблем были разработаны рекомендации, которые заключаются в следующем:

1. Для определения зон развития застройки необходимо определить наличие существующих земельных участков и объектов капитального строительства, стоящих на государственном кадастровом учёте.
2. Выявить ограничения (зоны с особыми условиями использования территории, особо охраняемые природные территории и т.д.), которые ограничивают использование таких территорий.
3. Провести зонирование территорий перспективных для застройки в соответствии выявленными ограничениями.

Литература

1. Генеральный план города Екатеринбург, принятый решением Екатеринбургской городской думы от 06.07.2004 №60/1: Официальный портал Екатеринбург.ру. [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://vk.cc/c0vkNo>
2. Правила землепользования и застройки городского округа – муниципального образования «город Екатеринбург» и внесения с них изменений, принятые решением Екатеринбургской городской думы от 19.06.2018 №22/83: Официальный портал Екатеринбург.ру. [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <https://vk.cc/c0vkWC>