

**ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПОКРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
НЕКЛИНОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*А.А. Новиков, Я. А. Ильинова*

*Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ*

*Совершенствование системы территориального планирования в современных условиях приобретает высокую актуальную значимость, которая призвана обеспечить эффективное и рациональное использование территории.*

*В представленной статье рассмотрены элементы планировочного развития территории Покровского сельского поселения, определено, что одним из основных элементов планировочного развития территории поселения является ее зонирование. Рассмотрены первоочередные мероприятия по развитию территории муниципального образования, формирование целостной системы природно-экологического каркаса.*

*Ключевые слова: территория, градостроительная практика, генеральный план, планировочное развитие, планировочные структуры, зонирование территории, природно-экологический каркас.*

*Improving the system of territorial planning in modern conditions becomes highly urgent importance, which should ensure the effective and rational use of the territory.*

*In this article we consider elements of plan development of the territory of the Pokrovsky rural settlement, it is determined that one of the key elements of the planning development of territory of the settlement is the zoning. Reviewed priority activities for the development of the municipal territory, forming an integral system of natural ecological frame.*

*Key words: territory, urban planning practice, urban planning, planning development, planning structure, zoning, natural-ecological framework.*

Современная градостроительная практика в нашей стране принижается до уровня инструментария, призванного решать тактические задачи хозяйственной деятельности. На самом деле сегодня градостроительство необходимо рассматривать как один из гарантов безопасности страны.

На всей территории РФ в области градостроительства разрабатывается генеральная схема расселения, в которой указываются:

- цели федеральной политики в области градостроительства;
- основные положения развития системы расселения;
- меры по улучшению экологической обстановки в регионах;
- территории, благоприятные для развития систем расселения, и др. [9].

Для территорий двух и более субъектов РФ или частей их территорий разрабатываются консолидированные схемы градостроительного планирования в целях взаимного согласования интересов субъектов РФ и интересов РФ при осуществлении градостроительной деятельности [1].

На нижестоящем уровне разрабатываются территориальные комплексные схемы развития территорий районов и сельских округов. В них содержатся предложения об установлении границ поселений и пригородных зон городов, а также об обеспечении ресурсами в целях комплексного развития территорий указанных районов, сельских округов [3,5]. Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов, сельских округов разрабатываются и утверждаются

органами местного самоуправления соответствующих районов и сельских округов по согласованию с органами местного самоуправления поселений, находящихся в пределах районов и сельских округов, в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

Новые взгляды на всю систему действий, которые направлены на рациональное использование проектируемой территории, появились с принятием Градостроительного кодекса и других законов при реализации территориального планирования [1]. Изменению подверглись технология, содержание работ, а также терминология, которые ранее применялись при планировании использования не только земель, но и всей территории, в результате этого усложнилась и стала более объемной градостроительная документация.

Принятый законодательный документ в основном отражает градостроительную деятельность и рассматривает все планирования территории в интересах населенных пунктов, размещения объектов промышленного, дорожного, энергетического и другого строительства.

Концепция принятого кодекса, если ее рассматривать только для развития населенных пунктов, не вызывает сомнений, если при этом учитывать, что действует Земельный кодекс Российской Федерации, где подробно отражены концепция, принципы, методы организации и использования земель, определена технология проведения землеустроительных работ в увязке с ранее согласованными действиями в сфере градостроительства.

Земельный кодекс Российской Федерации проложил комплексный и научно-обоснованный подход к рациональному использованию земельных и других природных ресурсов, планированию территории всей страны, стал основой для принятия другими структурами специальных законодательных актов, регулирующих их сферы деятельности [2].

Одним из основных элементов планировочного развития территории Покровского сельского поселения является зонирование территории. Зонирование устанавливает рамочные условия использования территории, обязательные для всех участников градостроительной деятельности в части функциональной принадлежности, плотности и характера застройки, ландшафтной организации территории [3].

Разработанное в составе генерального плана сельского поселения зонирование базируется на выводах комплексного градостроительного анализа, учитывает историко-культурную и градостроительную специфику поселения, сложившиеся особенности использования земель поселения, инвестиционные предложения и характер собственности участков, а также данные кадастра недвижимости. При установлении территориальных зон учтены положения Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации, требования специальных нормативов и правил, касающихся зон с нормируемым режимом градостроительной деятельности.

Проектом генерального плана выделяют следующие территориально-функциональные зоны в границах Покровского сельского поселения:

- жилые – с малоэтажной индивидуальной застройкой с приусадебными участками, с застройкой на расчетный срок;
- общественные – включающие участки объектов социального и культурно-бытового обслуживания (детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и специализированных школ, учреждений здравоохранения, спортивных комплексов и сооружений, административных, культурно-зрелищных, торговых и других объектов);
- перспективного развития селитебной зоны;
- садоводческих товариществ;
- производственные – включающие территории промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств;
- рекреационные – включающие общепоселковые парки и скверы, бульвары, лесопарковое озеленение и зоны отдыха;

- земли сельскохозяйственного и рыбоводческого назначения (пашня, выпасы и пр.) различных форм собственности;
- зелёных насаждений специального назначения, включающих санитарно-защитные зоны, шумо- и ветрозащитные лесополосы, озеленение балок и прибрежных полос рек и прудов;
- инженерной и транспортной инфраструктуры (линейных сооружений и отдельных объектов);
- прочих объектов (кладбища, свалки ТБО, скотомогильники и т. п).

Генеральным планом, помимо территориальных зон, установлены зоны ограничений на использование территорий, в их состав включены:

- водоохранная зона реки Миус;
- зоны санитарной охраны, устанавливаемые в целях защиты санитарно-эпидемиологического благополучия населения;
- санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных и транспортных объектов, устанавливающие специальный режим использования территории и осуществления хозяйственной деятельности;
- коридоры инженерных коммуникаций, установленные в целях обеспечения их нормального функционирования и защиты от возможного влияния на безопасность населения.

Согласно положениям генерального плана село Покровское будет продолжать развиваться как современный административный, аграрно-промышленный, транспортно-распределительный и торговый центр района. Произойдет усиление его туристско-рекреационной и культурной функции.

Проектом предлагается усиление и деловой, и торговой функций районного центра, формируется деловая зона, общественный центр с гостиницей и современной инфраструктурой, поскольку Неклиновский район является одной из составляющих Ростовской агломерации, имеет собственную местную систему расселения, включающую на 01.01.2015 года территории 18 сельских поселений с 126 населенными пунктами, с численностью населения 86, 3 тыс. чел. [4,5].

Согласно генеральному плану село Покровское получает как территориальное, так и экономическое развитие.

Территории перспективной жилой застройки предусматриваются к освоению как индивидуальными застройщиками, так и организациям девелоперского типа.

Сложившаяся застройка села Покровское подлежит реконструкции с упорядочением участков производственного назначения. Проектным решением сформировано два планировочных района – Покровский и Новопокровский. Так как связь между планировочными районами осуществляется через железную дорогу, планируется обеспечить каждый планировочный район полной системой социально-бытового обслуживания.

Для организации производственных зон отведена значительная территория как в населенном пункте, так и за его пределами. В ее состав включены территории существующих, реконструируемых и проектируемых промышленных, коммунально-складских предприятий и сельскохозяйственных производств.

Проектными решениями предложены следующие основные направления градостроительной реорганизации территорий сложившихся производственных зон, а также формирования перспективных промышленных зон:

- упорядочение границ существующих предприятий в соответствии с кадастровыми планами их участков, а также с учётом нормативных санитарно-защитных зон;
- изменение функционального использования части производственных территорий для размещения предприятий другого назначения;

- размещение на реорганизуемых производственных территориях новых предприятий с инновационными технологиями;
- перепрофилирование территорий отдельных предприятий, находящихся в селитебной зоне и являющихся источниками загрязнения;
- комплексное благоустройство территорий промзон, строительство и ремонт автомобильных подъездов, озеленение территорий предприятий и их санитарно-защитных зон;
- выявление территорий, пригодных с градостроительной точки зрения для формирования промышленно-инвестиционных зон, с хорошей транспортной доступностью и инженерной инфраструктурой.

Перечисленные мероприятия относятся к производственным предприятиям, включённым в границы села Покровское: склады сельхозпродукции, существующие с/х предприятия, молочная, птице- и свинофермы, нефтебаза. Также это относится и к коммунальным предприятиям, таким как АЗС, ГРП, очистные сооружения, путевое хозяйство и т.д. Новые территории выделены под малый бизнес.

Развитие производственной зоны с размещением новых предприятий предлагается на сложившихся территориях с их реконструкцией. На территории села Покровского сформированы две производственно-коммунальные зоны: южная и восточная.

С учетом аспектов эколого-мелиоративного состояния территории сельского поселения и Неклиновского района в целом разработаны основные планировочные задачи по восстановлению и созданию озеленённого природного комплекса сельского поселения и его населённых пунктов:

- сохранение, рациональное использование и обогащение сложившихся природных ландшафтов;
- сохранение и увеличение площадей зелёных насаждений для улучшения экологической обстановки в поселении;
- создание единой благоустроенной рекреационной зоны поселения;
- обеспечение нормативных требований по озеленению территорий населенных пунктов, в том числе зелеными насаждениями общего пользования;
- формирование целостной системы природно-экологического каркаса территории поселения [7,8].

Сельское поселение расположено в водосборе реки Миус, это оказало немалое влияние на развитие населенного пункта. Овражно-балочная сеть пересекает территорию поселения в северо-южном и западно-восточном направлениях. Территория балок и долина реки в общей сложности составляет порядка 10% от площади всего сельского поселения, что говорит о большой роли естественной дренажной сети [6].

В водоохранной зоне реки Миус предполагается организация парка с сооружениями рекреационного назначения. Генеральным планом учтена нормативная 200-метровая водоохранная зона, в состав которой будут включены береговая полоса (5 – 20 метров) и прибрежная защитная полоса (40 метров). Береговая полоса обустроивается проездом, необходимым для обслуживания водоема. Прибрежная защитная полоса засаживается растительностью, способствующей закреплению берега и очистке поверхностного стока. На отдельных участках береговая полоса отдается под места отдыха у воды (пляж), а сама водоохранная зона озеленяется и благоустроивается как парково-рекреационная зона.

В планировочном районе «Новопокровский» генеральным планом предлагается устройство системы скверов, связанных друг с другом озеленёнными бульварами. Осуществление этих решений позволит довести уровень обеспеченности зелёными насаждениями общего пользования до 12 квадратных метров на человека.

По периметру населенного пункта генеральным планом предусматривается высадка зелёных насаждений ветрозащитного назначения, которые наряду с существующими лесополосами обеспечат непрерывность системы озеленения.

Санитарно-защитные зоны предприятий должны быть озеленены разновысокими деревьями и кустарниками – породами с плотной кроной и обладающими абсорбационными качествами – для создания надёжных биологических барьеров (фильтров), значительно снижающих негативное влияние предприятий друг на друга и на жилую застройку.

Все рассмотренные ранее мероприятия способствуют созданию единой системы зеленых насаждений, устойчивой к антропогенному воздействию и способствующей благоприятному микроклимату на территории.

В целом предлагаемые генеральным планом мероприятия по формированию природно-экологического каркаса должны приблизить его к эколого-градостроительным нормативам и обеспечить устойчивое развитие территории и благоприятные условия проживания.

Предусмотрены основные первоочередные мероприятия по реализации положений генерального плана на I период развития (10 лет). Они определены с учетом действующих национальных проектов и областных программ. Другой немаловажной составляющей стали деловая активность предпринимателей в части инвестирования в развитие производственных предприятий и складских комплексов на землях поселения, а также освоение участков под строительство жилья одновременно с объектами культурно-бытового назначения.

Таким образом, первоочередными мероприятиями намечено:

а) в сфере жилищного строительства – возведение комплексов жилой малоэтажной застройки в селе Покровское. Строительство будет вестись комплексно, с одновременным развитием социальной, культурно-бытовой, транспортной и инженерной инфраструктуры;

б) в сфере строительства объектов социальной и культурно-бытовой инфраструктуры – реконструкция кинозала, клуба, медучреждений, а также объектов общественного центра с комплексом благоустройства;

в) среди мероприятий по улучшению экологической ситуации в селе Покровское – расчистка русла реки Миус на всем протяжении его по территории Покровского поселения. Укрепление береговой линии и устройство дренажной системы. Перевод на газообразное топливо всех котельных селитебных и производственных зон, комплексное благоустройство производственных зон, организация санитарно-защитных зон, введение ограничений градостроительной деятельности на территориях санитарно-защитных зон, а также реконструкция и благоустройство сельского парка;

г) в сфере промышленного строительства и транспорта – реконструкция региональной дороги Таганрог – Харьков с доведением ее до категории 1Б. Организация участков для размещения малых предприятий, а также реконструкция действующих предприятий. Подготовка территорий для размещения перспективных производственных предприятий с использованием инновационных технологий;

д) в сфере развития инженерной инфраструктуры – реконструкция водохозяйственных сооружений в селе Покровское, устройство дренажной системы в тальвегах балок, строительство канализационного коллектора вдоль прибрежной улицы. Реконструкция поселковых котельных с переводом их на газовое топливо, комплексное развитие инженерной инфраструктуры для квартала малоэтажной жилой застройки в планировочном районе «Новопокровское».

Таким образом, при развитии данной территории необходимо обязательно учитывать элементы планировочного развития Покровского сельского поселения, а также мероприятия, выступающие фундаментальной основой для дальнейшего формирования и развития элементов планировочной структуры.

## Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (принят Гос. думой 29 декабря 2004 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу 23.06.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2004. – №190. – С.32.
2. Земельный кодекс РФ (принят Гос. думой 25.10.2001 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу 01.01.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – №136-ФЗ.
3. Генеральный план Покровского сельского поселения Неклиновского района Ростовской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://pokrovskaya-adm.ru/static\\_463/](http://pokrovskaya-adm.ru/static_463/), свободный.
4. Официальный портал Неклиновского района Ростовской области [Электронный ресурс] / РНИиПИ градостроительства. Том 1, 2. – Режим доступа: <http://nekl.donland.ru/Default.aspx?pageid=143497>, свободный.
5. Правила землепользования и застройки [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://pokrovskaya-adm.ru/static\\_464/](http://pokrovskaya-adm.ru/static_464/), свободный.
6. Волошков, В.М., Турулев, В.В., Новиков, А.А. Земля вода и урожай. – Ростов-на-Дону : СКНЦ ВШ ЮФУ, 2012. – 260 с.
7. Новиков, А.А. Эколого-мелиоративное состояние черноземных почв южного региона России: монография. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2015. – 103 с.
8. Новиков, А.А., Ильинова, Я.А. Аспекты эколого-мелиоративного состояния территории Неклиновского района Ростовской области / А.А. Новиков, Я.А. Ильинова // Материалы научно-практической конференции (Шумаковские чтения). – 2015. – №13 (11). – С.6–68.
9. Новиков, А.А., Носова, О.И. Аспекты правового регулирования зонирования территории городских и сельских поселений // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – № 2. – С. 31–35.

## Literature

1. The town-planning code of the Russian Federation (it is accepted State. thought On December 29, 2004 with the changes and additions which came into force 23.06.2016)//the Collection of the legislation of the Russian Federation. – 2004. – No. 190. – Page 32.
2. The land code Russian Federation (it is accepted State. a thought of 25.10.2001 with the changes and additions which came into force of 01.01.2016)//the Collection of the legislation of the Russian Federation. – 2001. – No. 136-FZ.
3. Master plan of the Pokrovsk rural settlement of Neklinovsky district of the Rostov region [An electronic resource]. Access mode: [http://pokrovskaya-adm.ru/static\\_463/](http://pokrovskaya-adm.ru/static_463/), free.
4. Official portal of Neklinovsky district of the Rostov region [An electronic resource] / РНИиПИ town planning. Volume 1, 2. – Access mode: <http://nekl.donland.ru/Default.aspx?pageid=143497>, free.
5. Rules of land use and building [An electronic resource]. Access mode: [http://pokrovskaya-adm.ru/static\\_464/](http://pokrovskaya-adm.ru/static_464/), free.
6. Voloshkov, V.M., Turulev, V.V., Novikov, A. A. Zemlya water and harvest. – Rostov-on-Don: SKNTs VSh SFU, 2012. – 260 pages.
7. Novikov, A. A. Ekologo-meliorativnoye condition of chernozem soils of the southern region of Russia: monograph. – LAP LAMBERT Academic Publishing, 2015. – 103 pages.
8. Novikov, A.A., Ilyinova, YA.A. Aspects of an ekologo-meliorative condition of the territory of Neklinovsky district of the Rostov region / A.A. Novikov, Ya. A. Ilyinova//Materials of a scientific and practical conference (Shumakovsky readings). – 2015. – No. 13 (11). – Page 6-68.

9. Novikov, A.A., Nosova, O. I. Aspects of legal regulation of zoning of the territory of residential and rural locations//Economy and ecology of territorial educations. – 2016. – No. 2. – Page 31-35.

---

**Алексей Алексеевич Новиков** – доктор сельскохозяйственных наук, профессор кафедры кадастра и мониторинга земель Новочеркасского инженерно-мелиоративного института имени А.К. Кортунова, ДГАУ.

**Alexey Alekseevich Novikov** - is the doctor of agricultural sciences, professor of department cadastre and monitoring of earth Novocherkassk engineering and meliorative institute of name A.K. Kortunova, DGAU.

**Яна Александровна Ильинова** – магистрант Новочеркасского инженерно-мелиоративного института имени А.К. Кортунова, ДГАУ.

**Yana Aleksandrovna Iinova** – the undergraduate of Novocherkassk engineering and meliorative institute of name A. K. Kortunova, DGAU.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111  
346428, Novocherkassk, Pushkinskaya St., 111  
Тел.: +7(8635) 22-43-23; e-mail: al.al.novikov@gmail.com

---

---