

DOI: 10.12737/22076

Даниленко Е.П., доц.,
Кутник В.В., студент

Белгородский государственный технологический университет им. В. Г. Шухова

ВЛИЯНИЕ РЕЖИМНЫХ И РЕЖИМООБРАЗУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ НА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ Г. БЕЛГОРОД

valerie_bgd@mail.ru

В статье рассмотрено влияние режимных и режимообразующих объектов, а так же образуемых ими зон с особыми условиями использования территорий на градостроительное использование территории города Белгород. Обозначены проблемы учета таких объектов и образуемых ими зон в государственных и муниципальных кадастрах и реестрах, документах градостроительного зонирования и территориального планирования. Проанализировано размещение объектов на территории города, и сделан вывод его соответствия требованиям законодательства. Предложена классификация режимных и режимообразующих объектов города Белгорода по степени их влияния на градостроительное использование территории.

Ключевые слова: градостроительное зонирование, режимный объект, режимообразующий объект, санитарно-защитная зона, охранный зона, градостроительное использование территории.

На территориях практически всех населённых пунктов Российской Федерации расположены объекты недвижимости, которые оказывают влияние на правовой режим и хозяйственную деятельность на земельных участках, на которых они расположены, либо земельных участков, непосредственно прилегающих к ним.

К таким объектам относятся, например, линии электропередач и объекты электросетевого хозяйства, магистральные трубопроводы, железные дороги, кладбища и полигоны бытовых отходов, водозаборные скважины, и прочие объекты. Такие объекты названы режимными и режимообразующими. При этом внутри или вокруг них Российским законодательством предусмотрено формирование и установление зон с особыми условиями использования территории и утверждение определённых градостроительных регламентов [11], а так же сведения о таких зонах в обязательном порядке подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия [10].

На территории города Белгорода расположено множество режимных и режимообразующих объектов, вокруг и на территории которых в соответствии с требованиями Российского законодательства должны устанавливаться особые условия использования территорий. Некоторые режимные и режимообразующие объекты оказывают большее влияние на использование городской территории, чем другие. К таким объектам в городе Белгород, например, относятся Аэропорт, полигоны ТБО, карьеры по добыче полезных ископаемых, водные объекты, кладбища, промышленные предприятия I и II класса вредности, железная дорога, высоковольтные

линии электропередач и объекты электросетевого хозяйства, особо охраняемые природные территории.

Рассмотрим каждую группу объектов в отдельности; определим, соответствует ли использование городской территории, прилегающей к этим объектам, законодательству.

Аэропорт является как режимным, так и режимообразующим объектом, поскольку на его территории и за ее пределами Воздушным кодексом и Постановлением Правительства РФ №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» устанавливается особый режим использования [1].

Генеральным планом развития городского округа «Город Белгород» установлена зона подлёта аэропорта – 1200 м от оси взлетно-посадочной полосы, шумовая зона аэропорта – 2000 м [8]. В зоне подлёта аэропорта и в шумовой зоне находится значительная часть усадебной застройки, объекты торговли и т.д. (рис.1). Генеральным планом города Белгорода шумовая зона аэропорта объявлена зоной запрещения нового строительства, а существующие постройки подлежат выносу за границу этой зоны [9]. Следовательно, аэропорт на территории города Белгорода размещен с нарушением требований законодательства. Сведения об образуемой аэропортом зоне с особыми условиями использования территории обозначены на карте градостроительного зонирования, однако в государственном кадастре недвижимости такие сведения отсутствуют.

У западной черты города, рядом с мусороперерабатывающим заводом расположен режи-

мообразующий объект: полигон ТБО (городская свалка). Вокруг полигона ТБО законодательством РФ устанавливается санитарно-защитная зона – 500 м от границы полигона до жилой застройки [7]. В городе Белгороде в санитарно-защитную зону полигона ТБО жилая застройка

не попадает, условия размещения соответствуют нормам. Следовательно, городская свалка размещена с соблюдением требований законодательства, однако наличие полигона у западной городской черты мешает дальнейшему развитию Белгорода в том направлении.



Рис.1. Расположение Аэропорта на карте градостроительного зонирования и кадастровой карте г. Белгород

Кладбище является одновременно режимным и режимообразующим объектом, поскольку имеет особый режим использования непосредственно территории, а также санитарно-защитную зону за ее пределами. На территории санитарно-защитной зоны проектируемых и действующих кладбищ запрещается строительство жилых и общественных зданий [5]. В городе Белгороде в санитарно-защитной зоне кладбищ новое строительство не ведется, однако в зону некоторых кладбищ (например: Ячнево) попадает существующая усадебная застройка. Следовательно, некоторые кладбища размещены с нарушением законодательства РФ.

Карьер «Стрелецкое». Согласно санитарным нормам и правилам, в санитарно-защитной зоне карьеров не допускается размещать: жилую застройку, рекреационные зоны, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки [6], однако в городе Белгороде в санитарно-защитную зону карьера цементного завода, ширина которой равна 300 м, попадают садоводческие товарищества и участки усадебной застройки (рис.2). Следовательно, данные объекты размещены с нарушением требований законодательства. Сведения об образуемой карьерами зоне с особыми условиями использования территории обозначены на карте градостроительного зонирования, однако в государственном кадастре недвижимости такие сведения отсутствуют.

Карьеры по добыче полезных ископаемых являются режимными и режимообразующими объектами. В черте города Белгорода известны два карьера по добыче мела: карьер «Зеленая



Рис. 2. Карьер «Стрелецкое» на карте градостроительного зонирования и его фактическое расположение

Белгородское водохранилище является режимообразующим объектом. Вокруг него, в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ, установлена прибрежная защитная полоса и водоохранная зона [2]. В городе Белгороде уста-

новлена водоохранная зона Белгородского водохранилища, равная 200 м от отметки уреза воды (114,5 м в балтийской системе высот), и прибрежная защитная полоса, равная 50 м от отметки уреза воды. Границы водоохранной зоны и

прибрежной защитной полосы заkoordinированы и установлены на местности, однако отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

Генеральным планом города установлено, что прибрежная территория Белгородского водохранилища будет развиваться как рекреационная зона [8]. Однако существующие на этой территории земельные участки в основном имеют виды разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства» (рис. 3).



Рис.3. Земельные участки в водоохранной зоне Белгородского водохранилища

Реки являются режимобразующими объектами. Вдоль них, в соответствии с Водным Кодексом РФ, устанавливается водоохранная зона и прибрежная защитная полоса. Границы водоохранной зоны рек, а также размеры прибрежных защитных полос указаны на генеральном плане развития города Белгорода. Поскольку в границах водоохранной зоны допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования их

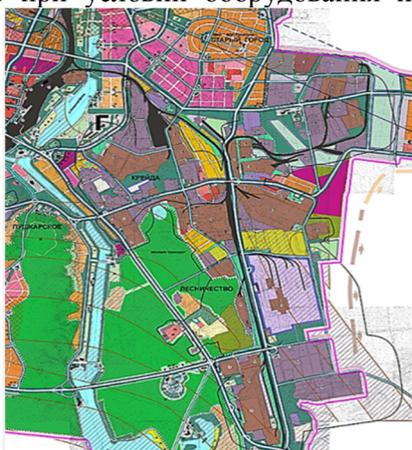


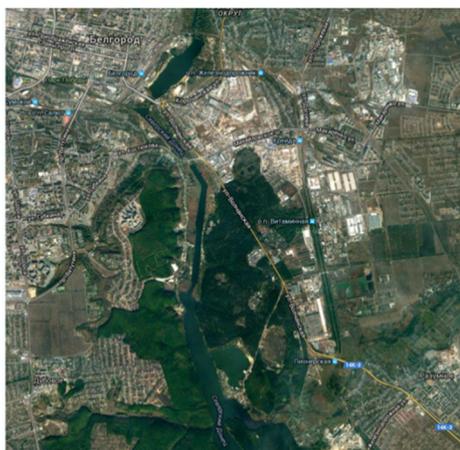
Рис. 4. Градостроительная карта и фактическое расположение земельных участков в Восточной промышленной зоне г. Белгород

Железная дорога является режимобразующим объектом. В состав железной дороги Белгорода также входят железнодорожный вокзал, локомотивное депо и станция «Крейда». В городе Белгороде установлена санитарно-

защитная зона магистральной железной дороги – 100 м от оси крайнего рельса. В санитарно-защитную зону попадает незначительная часть жилой застройки, следовательно, застройка в зоне режимобразующего объекта

сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод [12], мы можем сделать вывод, что объекты в водоохранной зоне размещены с соблюдением требований законодательства. Промышленные предприятия I и II класса вредности являются режимными и режимобразующими объектами. Предприятия города Белгорода территориально объединены в Восточный и Западный промышленные районы. В черте города установлена санитарно-защитная зона на весь промышленный район без учета классов вредности предприятий внутри зоны, что приводит к нарушению особого режима использования территории. В городе расположен Цементный завод и завод Краски КВИЛ с I классом вредности. Кроме того, I класс вредности имеют некоторые предприятия на территории бывшего Витаминного комбината. Данные предприятия необходимо вынести за черту города [6].

Так же нами выявлено, что в санитарно-защитную зону промышленных предприятий как Восточной, так и Западной промышленных зон г. Белгород попадает жилая застройка, чаще – усадебная, что приводит к ухудшению экологического состояния среды и здоровья населения (рис. 4). Сведения об образуемых промышленными предприятиями зонах с особыми условиями использования территории обозначены на карте градостроительного зонирования, однако в государственном кадастре недвижимости такие сведения отсутствуют.



размещена с учётом требований законодательства.

По территории Белгорода проходят высоковольтные линии электропередач напряжением 330, 110, 35 и 10 кВ. Они являются режимобразующими объектами, т.к. вдоль них образуется зона с особыми условиями использования территории. Постановлением Правительства РФ № 160 установлены следующие размеры санитарно-защитной зоны ЛЭП и объектов электросетевого хозяйства: для ВЛ 10 кВ – 10 м; для ВЛ 35 кВ – 15 м; для ВЛ 110

кВ – 20 м; для ВЛ 330 кВ – 30 м [4]. Жилая застройка в г. Белгороде расположена в зоне влияния электромагнитных колебаний линий электропередач и в шумовых зонах некоторых подстанций. Несмотря на это, большинство объектов электросетевого хозяйства на территории города размещены с учетом требований законодательства, сведения об образуемых зонах с особыми условиями использования территорий вдоль ЛЭП практически не сформированы, и лишь малая их часть внесена в государственный кадастр недвижимости (рис. 5).



Рис. 5. Зоны, образуемые ЛЭП города Белгорода в государственном кадастре недвижимости

Белгородская телевышка, расположенная по улице Мокроусова, является режимобразующим объектом. Помимо ее основного назначения (сооружение связи), телевышка является геодезическим пунктом. Белгородская телевышка расположена в общественно-деловой зоне, при этом, жилая застройка не попадает в радиус ее электромагнитного воздействия (рис. 6). Сле-

довательно, на территории города телевышка размещена с учетом требований законодательства. Сведения об образуемой зоне с особыми условиями использования территории обозначены на карте градостроительного зонирования, однако в государственном кадастре недвижимости такие сведения отсутствуют.



Рис. 6. Радиус электромагнитного воздействия Белгородской Телевышки

Очистная станция канализации является режимобразующим объектом. Согласно санитарным правилам и нормам, для канализационных очистных сооружений устанавливается санитарно-защитная зона – 500 м [6]. Очистная станция канализации расположена в Восточном промышленном районе и входит в состав Белгородского водоканала. Поскольку проектной до-

кументацией города Белгорода санитарно-защитная зона установлена для всего промышленного района, такое расположение очистного сооружения ни на что не влияет. Следовательно, очистная станция канализации размещена с учетом требований законодательства.

Помимо уже перечисленных режимных и режимобразующих объектов, на использование

городской территории влияют особо охраняемые природные территории (далее – ООПТ). Они составляют рекреационную зону городов и для них устанавливаются строгие градостроительные регламенты. К особо охраняемым природным территориям в городе Белгороде относятся следующие памятники природы [3]: искусное дерево (Преображенская ул., 46); **родник «Монастырский колодезь»** (у кафе «Сказка»); ботанический сад Белгородского государственного университета (Кашарский проезд, 18).

Так же, генеральным планом развития г. Белгорода установлено, что на территории города к особо охраняемым природным территориям относятся: урочище Оскочное (ул. Кутузова); урочище Городской лес (ул. Студенческая); урочище Уткина Яруга (ул. Садовая); Архиерейская роща (ул. Архиерейская); урочище Сосновка (ул. Волчанская); урочище Массив (в районе ул. Донецкая); урочище Пески (ул. Волчанская); урочище Армячий лог (бульвар Юности); урочище Кондратовское (Ячнево); урочище Кобелевка (ул. Механизаторов); урочище Гринево (ул. Студенческая); урочище Быково (в районе ул. Привольная); урочище Лесничество (ул. Волчанская).

В городе Белгороде часть лесопарка «Сосновка» попадает в санитарно-защитную зону Восточного промышленного района, который оказывает неблагоприятное воздействие на окружающую среду. Однако в целом, ООПТ на территории Белгорода размещены с учетом требований законодательства.

Выводы. Таким образом, на территории города Белгорода в основном соблюдаются требования законодательства о санитарно-защитных зонах режимных и режимобразующих объектов, и градостроительными регламентами города для территорий таких объектов установлены особые требования к использованию территорий.

Однако нами выявлено, что на территории Белгорода в санитарно-защитную зону ряда режимных и режимобразующих объектов попадает жилая застройка усадебного типа.

Для того чтобы снизить воздействие режимных и режимобразующих объектов на экологическое состояние города и здоровья населения нами предлагаются следующие мероприятия:

- озеленение территории вокруг санитарно-защитной зоны;
- снос застройки в пределах санитарно-защитной зоны;
- вынос объектов, оказывающих наибольшее влияние на экологическую среду, за черту города;

– применение экологически чистых технологий промышленного производства, установка очищающих фильтров и оборудования.

В результате изучения материала можно сделать вывод, что в городе Белгороде имеются режимные и режимобразующие объекты, оказывающее влияние на использование территории города, и объекты, не оказывающие влияние (или оказывающее небольшое влияние) на использование территории города. В соответствии с этим, нами предложена следующая классификация режимных и режимобразующих объектов:

I группа – режимные и режимобразующие объекты, оказывающие влияние на использование городской территории:

- 1) аэропорты, аэродромы, вертодромы и т.д.;
- 2) полигоны ТБО и другие загрязненные земли;
- 3) кладбища;
- 4) водные объекты;
- 5) карьеры по разработке месторождений полезных ископаемых;
- 6) промышленные предприятия высокого класса опасности;
- 7) железная дорога;
- 8) объекты инженерной инфраструктуры (ЛЭП, объекты электросетевого хозяйства, сооружения связи и т.д.);
- 9) очистные станции;
- 10) особо охраняемые природные территории (памятники природы, ботанические сады и т.д.).

II группа - режимные и режимобразующие объекты, не оказывающие влияние (или оказывающее небольшое влияние) на использование городской территории:

- 1) объекты культурного наследия;
- 2) объекты специального назначения (тюрьмы, колонии и т.д.);
- 3) промышленные предприятия низкого класса опасности;
- 4) геодезические пункты;
- 5) метеорологические станции.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 28.11.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016), ст. 69 – [Электронный ресурс]. // URL: www.consultant.ru.
2. «Воздушный кодекс Российской Федерации» от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 23.05.2016),

ст. 137 – [Электронный ресурс]. // URL: www.consultant.ru.

3. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об особо охраняемых природных территориях» (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015) – [Электронный ресурс]. // URL: www.consultant.ru.

4. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» – [Электронный ресурс]. // URL: www.consultant.ru.

5. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.06.2011 № 84 г. Москва «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» – [Электронный ресурс]. // URL: www.garant.ru.

6. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями) – [Электронный ресурс]. // URL: ohranatruda.ru.

7. СанПиН 2.1.7.722-98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полиго-

нов для твердых бытовых отходов» – [Электронный ресурс]. // URL: ohranatruda.ru.

8. Генеральный план развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года. Утвержден Решением Совета депутатов города Белгорода от 26.09.2006 № 335 – [Электронный ресурс]. // URL: www.beladm.ru.

9. Правила землепользования и застройки города Белгорода. Утверждены решением Совета депутатов города Белгорода от 30.10.2007 № 572 – [Электронный ресурс]. // URL: www.beladm.ru.

10. <Письмо> Росреестра от 28.10.2015 №19-исх/15487-СМ/15 «О рассмотрении обращения» – [Электронный ресурс]. // URL: www.consultant.ru.

11. Даниленко Е.П. К вопросу установления ограничений (обременений) земельных участков в водоохраных зонах на территории населённых пунктов Белгородской области // Материалы Международной научно-практической конференции «Архитектура, строительство, землеустройство и кадастры на Дальнем Востоке в 21 веке» 22-24 апреля 2015 г., г. Комсомольск-на-Амуре. С. 419–427.

12. Калюжин В.А., Одинцова Н.В. Опыт внесения в государственный кадастр недвижимости зон с особыми условиями использования территорий // Вестник СГУГиТ. 2013. №3 (23). С. 82–87.

13. Колесова О.Н. Правовой режим водоохранной зоны // Журнал российского права. 2012. № 4. С. 50–57.

Danilenko E.P., Kutnik V.V.

INFLUENCE OF OBJECTS FORMATION SPECIAL MODES OF USING THE TERRITORY ON THE USING OF URBAN AREAS BELGOROD.

The article considers the influence of the regime facilities, as well as they zones with special conditions of land use to urban use in the city of Belgorod. Tells of the problems of accounting of such facilities and zones formed by them in state and municipal inventories and registers, documents of zoning and land use planning. Analyzed accommodation of facilities in the city, and concluded of that it meets or not meets the legal requirements. Uses classification objects of regimes of the city of Belgorod on degree of their influence on urban land use.

Key words: *a regime object, object forming a special mode of using the territory, zone with special condition of using the territory, conservation zone, sanitary buffer, use of urban territory.*

Даниленко Елена Петровна, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: danilenko_ep@mail.ru

Кутник Валерия Владимировна, студентка кафедры городского кадастра и инженерных изысканий

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Костюкова, д. 46.

E-mail: valerie_bgd@mail.ru