

Аксёнова Елена Геннадьевна

канд. экон. наук, доцент

Иващенко Маргарита Александровна

магистрант

Намятова Екатерина Игоревна

магистрант

ФГБОУ ВО «Донской государственный

технический университет»

г. Ростов-на-Дону, Ростовская область

ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

***Аннотация:** в статье говорится о том, что в основе формирования и развития городских территорий лежит градостроительное зонирование, которое является инструментом управления городскими землями, направленным на рационализацию использования территорий и работу в системе сбалансированного взаимодействия. Развитие городских ландшафтов, их использование и обустройство выполняется в соответствии с предусмотренной системой планирования. Составление прогнозов в отношении дальнейшего развития территорий позволяет организовать рациональное использование городских ландшафтов.*

***Ключевые слова:** территории, ландшафт, управление, зонирование территорий, градостроительство, земля, застройка, город.*

Под городскими принято понимать территории с увеличенной, по сравнению с окружающим пространством, плотностью построек, созданных в результате хозяйственной деятельности человека и находящихся в пределах городской черты.

В состав города входят различные по своему функциональному назначению объекты: градообразующие, градообеспечивающие и градообслуживающие,

взаимодействие которых определяет степень участия конкретного города в решении государственных задач в области экономики и производства [1].

Состав территорий населенных пунктов условно можно разделить на земли в пределах городской черты и территории за пределами городской застройки (рисунк 1).

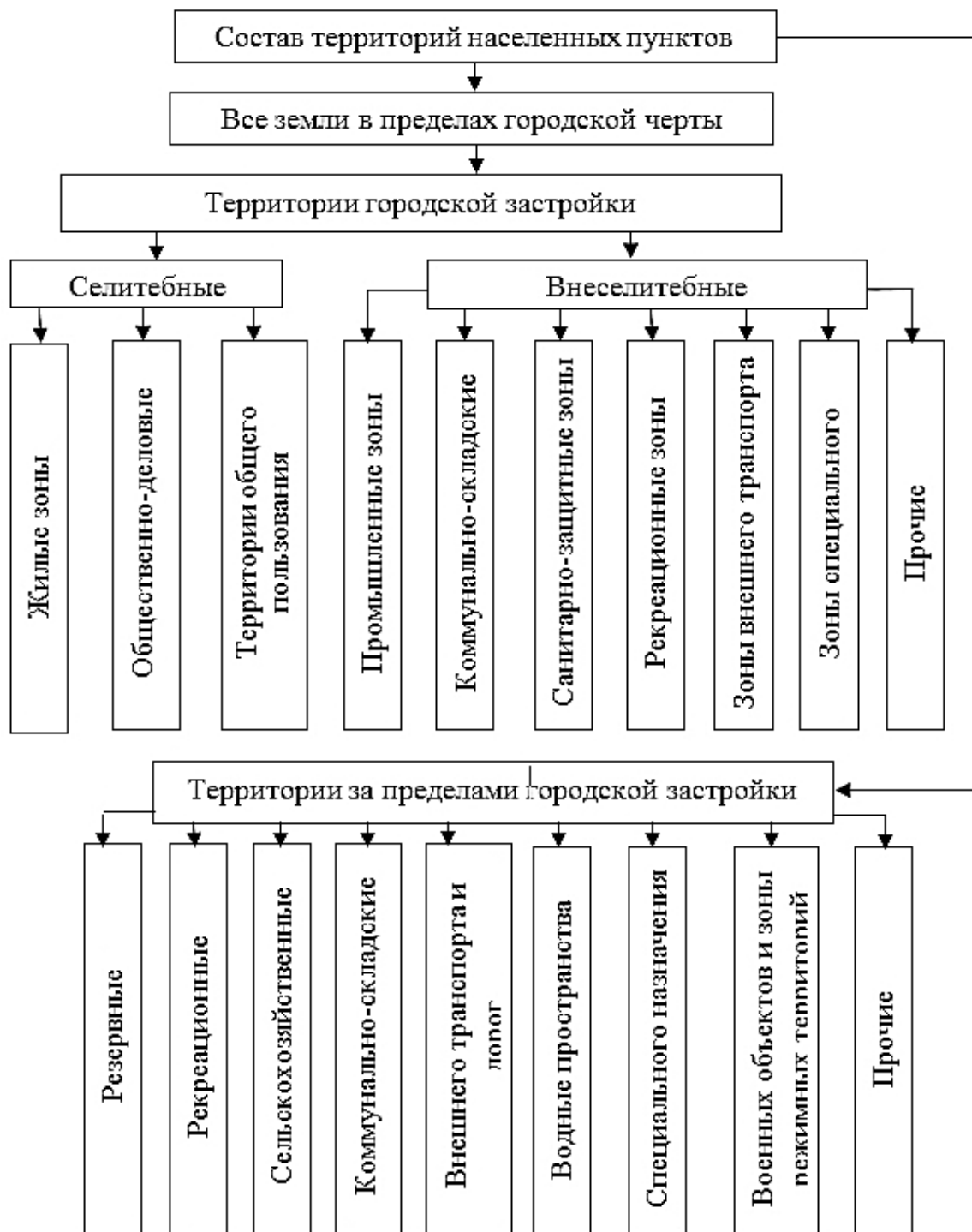


Рис. 1. Состав городских территорий

В основе формирования территорий любого города лежит генеральный план, который с учетом территориального фактора, определяет долгосрочные перспективы развития города в производственной, экономической и социальной областях. Именно на стадии разработки концепции такого плана территории становятся элементом не окружающей среды, а градостроительной системы: население в результате различных видов своей деятельности определяет количественный и качественный состав территорий для всех видов использования.

Количество территорий зависит от планируемых объемов данного вида деятельности в расчете на перспективу, а качество – от вида ее использования.

Территория города, как пространственный ресурс его развития, выделяется из ряда других природных ресурсов в первую очередь тем, что территория в процесс труда входит лишь косвенно – является его вещественным условием. Качество территории – внешнее условие деятельности, определяет ее результат, а значит является объективным критерием пространственного разделения деятельности: экономический результат, выполнения одних и тех же работ на одном и том же оборудовании, но на качественно различных территориях, не может быть одинаков. Это соотношение продуктивности труда и пространственных условий его приложения позволяет расценивать территорию как выражение потребительской ценности ее как ресурса. Таким образом, можно говорить о том, что существует два вида взаимоотношений «деятельность – территория»:

- вид использования территории предъявляет ряд требований к ее качеству;
- качество территории определяет вид ее использования.

Факторы, по которым территории выбираются для определенного вида деятельности могут быть разделены на:

- природные (климат, рельеф, гидрогеологические условия);
- антропогенные (историко-культурные объекты или объекты, требующие наличие санитарно-защитных зон или полос отвода, ведомственное закрепление территорий).

Совокупность этих факторов определяет планировочные ограничения на использование территорий, а анализ этой совокупности позволяет дифференцировать территории по пригодности для целей градостроительства:

- на непригодные;
- ограниченного использования;
- широкого спектра использования.

Непригодность территорий для градостроительной деятельности может определяться как одним фактором, так и их комбинацией. Стоит учесть, что данная группа включает в себя территории, использование которых не рационально и не удобно (подтопляемые, заболоченные земли, овраги и т. д.), использование которых запрещено (заповедники, историко-культурные комплексы) и использование которых осуществляется различными ведомствами (военные полигоны, космодромы).

Для большего количества городских территорий характерно ограниченное использование. Некоторыми видами деятельности, такими как металлургия, перевозка людей и грузов различными способами, предъявляются достаточно жесткие ограничения к качеству территорий их размещения. С другой стороны, «чистые производства», предприятия связанные с обслуживанием населения, а также жилая застройка могут размещаться как единым массивом, так и фрагментарно, то есть сочетаться с другими видами застройки, что допускает их размещение даже в условиях сложного рельефа.

Для получения реалистичной картины функционирования города и управления процессами его развития применяется особый вид деятельности, который называется планированием.

Планирование – это создание (формирование) четкой последовательности действия, ведущих к достижению поставленной цели.

Оно может быть представлено в виде текстовых материалов с приложением соответствующих статистических и математических данных, количественных показателей и чертежей объектов.

Территории широкого спектра использования закрепляются под конкретный вид деятельности на основании не природных, а экономических факторов, базирующихся на потребительской стоимости территории.

Организация и управление различными городскими территориями напрямую зависит от их использования в конкретной сфере хозяйственной деятельности. Так, например, города – транспортные узлы формируются вдоль системообразующих транспортных путей. Вокруг этих путей сначала располагаются обслуживающие их производственные сферы, а затем любые другие сферы деятельности и селитебные зоны. Города – курорты имеют другие принципы организации территории: они создаются для лечения и отдыха населения, поэтому для них выбираются наиболее ценные территории в плане экологии и эстетики. Жилая застройка формируется вокруг объектов градообразующей деятельности – здравоохранения, а предприятия выполняющие градообеспечивающие функции могут располагаться со значительными территориальными разрывами. Зачастую промышленные предприятия в городах – курортах относятся к «чистым производствам», а большая часть городских территорий отведена под рекреацию.

Обустройство и благоустройство городских территорий необходимо выполнять в последовательности этапов проектирования, так как это позволит рационализировать использование городских ландшафтов, что в свою очередь сделает город более пригодным к хорошему проживанию [2].

Транспортная инфраструктура должна обеспечить комфортную доступность территорий города, безопасность и надежность внутригородских, пригородных и внешних транспортных связей в условиях прогнозируемого роста подвижности населения и объемов пассажирских и грузовых перевозок, жестких экологических требований. Эти задачи требуют развития единой транспортной системы города, обеспечивающей взаимодействие, взаимодополняемость индивидуального и общественного транспорта, городских, пригородных и внешних транспортных систем, а также возможность альтернативного выбора потребителем видов транспортного обслуживания.

Главными составляющими элементами экономического потенциала социальной инфраструктуры являются основные фонды, а именно здания и сооружения, коммуникации. Бытовая привлекательность поселений определяется состоянием социальной инфраструктуры.

Градостроительный регламент для каждой территориальной зоны, как правило, предусматривает несколько видов разрешенного использования. Владельцы недвижимости соответственно могут выбирать вид использования в пределах, установленных регламентом [3].

Итак, в основе формирования и развития городских территорий лежит градостроительное зонирование, которое является инструментом управления городскими землями, направленным на рационализацию использования территорий и работу в системе сбалансированного взаимодействия.

Таким образом, объекты различного функционального назначения, расположенные в пределах городских территорий предъявляют конкретные требования к ней и совместно со схемой планировочных ограничений определяют функциональное зонирование территорий.

Список литературы

1. Аксёнова Е.Г. Развитие планировочной структуры городского поселения / Е.Г. Аксёнова, О.Ю. Шевченко // Инженерный вестник Дона. – 2012. – Т. 22. – №4–1 (22). – С. 180.
2. Шевцова А.Г. Разработка рекомендаций по организации территорий муниципального образования в целях обеспечения экономически благоприятных условий проживания населения / А.Г. Шевцова, Е.Г. Аксёнова // Организационно-экономические проблемы регионального развития в современных условиях: Материалы научно-практической конференции. – 2017. – С. 371–373.
3. Аксёнова Е.Г. Организационно-экономический механизм планирования городского землепользования / Е.Г. Аксёнова // Науковедение. – 2012. – №3 (12). – С. 59.