

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

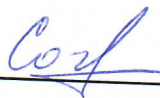
**Направление подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приёмы
рационального их использования»**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)**

**на тему: «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ
НА ПРИМЕРЕ ГОРОДА НЕФТЕКАМСКА»**

**Выполнила- магистрант
Зарипова Элиза Ришатовна**

**Научный руководитель -
к.с.-х.н., доцент**


Сочнева С.В.

**Допущена к защите -
зав. выпускающей кафедры, доцент**


Сулейманов С.Р.

**Научный руководитель магистерской
программы, профессор -**


Сафиоллин Ф.Н.

Казань – 2020

ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЗАДАНИЕ ПО ПОДГОТОВКЕ
МАГИСТЕРСКОЙ ДИССЕРТАЦИИ

(Направление подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры)

1. Фамилия, имя и отчество магистра Зарипова Гиния Ринатовна
2. Тема диссертации Градостроительное зонирование территории
на примере города Кертеша

(утверждена приказом по КазГАУ № 336 от «15» 09 2020г.)

3. Срок сдачи магистром завершённой работы 16.11.2020

4. Перечень подлежащих разработке вопросов (краткое содержание
отдельных глав) и календарные сроки их выполнения:

1. Рассмотреть теоретические основы градостроитель-
ного зонирования

Срок - 04.12.2018 - 01.04.2019

2. Провести сбор исходных материалов и определить
методику проведения градостроительного зонирования
территории.

Срок - 01.04.2019 - 31.08.2019

3. Изучить социально-экономическую характеристику
г. Кертеша и рассмотреть особенности горо-
достроительного зонирования г. Кертеша

Срок - 01.09.2019 - 31.12.2019

4. Рассмотреть порядок ценового зонирования г. Кертеша.

Срок - 01.01.2020 - 30.04.2020

5. Дать оценку экономической эффективности цено-
вого зонирования территории, выявить проблемы и
предложить мероприятия для совершенствования
деятельности ценового зонирования на территории

4. Киртекасское

Срок - 01.05.2020 - 10.11.2020

6. Выявить основные геологические проблемы на территории г. Киртекашек на основании изучения состояния окружающей среды города. Предложить природоохранные мероприятия, направленные на улучшение качества окружающей среды.

Срок - 10.11.2020 - 20.11.2020

5. Дата выдачи задания 04.12.2018

Утверждаю:

Зав. кафедрой

4.12.2018г.

(дата, подпись)

Научный руководитель

4.12.2018г.

(дата, подпись)

Задание принял к исполнению

04.12.18.

(дата, подпись студента)

Заринда Т.Р.

ОТЗЫВ
НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ
ЗАРИПОВОЙ Э.Р. «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ НА
ПРИМЕРЕ ГОРОДА НЕФТЕКАМСКА»

Выпускная квалификационная работа Зариповой Э.Р. выполнена на актуальную тему, поскольку в настоящее время большое внимание уделяется градостроительному зонированию. Реализация различного рода операций с землёй, безусловно, не может происходить без учета территориальных зон и градостроительного регламента. Ведь использование земли и земельных участков должно быть в соответствии с ее целевым назначением.

Автором обработано достаточно большое количество научного материала, на высоком теоретическом и методологическом уровне.

По результатам проведенного исследования изучены понятие, задачи, принципы и особенности градостроительного зонирования, рассмотрено оценочное зонирование недвижимости города Нефтекамска, а также проведен анализ его экономической эффективности на территории муниципального образования г. Нефтекамск.

Зариповой Э.Р. сформулированы основные направления повышения экономической эффективности ценового зонирования, а также предложены основные направления природоохранных мероприятий, направленных на улучшение качества окружающей среды на территории г. Нефтекамска.

Считаю, что выпускная квалификационная работа магистранта Зариповой Э.Р. на тему: «Градостроительное зонирование территории на примере города Нефтекамска» может быть допущена к защите. Автор полностью освоила программу магистратуры по направлению подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры и заслуживает присвоения квалификации «магистр».

Научный руководитель -
к.с.-х.н., доцент



Сочнева С.В.

Ознакомлен с содержанием отзыва



подпись

/ Зарипова Э.Р. /

Ф.И.О.

« 19 » 11 2020 г.

РЕЦЕНЗИЯ

на выпускную квалификационную работу

Выпускника Зариновой Елены Ринатовны

Направление Землеустройство и кадастры

Профиль Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приемы рационального их использования»

Тема ВКР Градостроительное зонирование территории на примере города Керткашска

Объем ВКР: текстовые документы содержат: 93 страниц, в т.ч. пояснительная записка _____ стр.; включает: таблиц 13, рисунков и графиков 10, фотографий _____ штук, список использованной литературы состоит из 32 наименований; графический материал состоит из _____ листов.

1. Актуальность темы, ее соответствие содержанию ВКР Работа выполнена на актуальную тему и содержит в себе достоверные сведения
2. Глубина, полнота и обоснованность решения задачи Работа полностью раскрывает вопросы связанные с особенностями градостроительного зонирования территории. Тема раскрыта полностью
3. Качество оформления текстовых документов отличное
4. Качество оформления графического материала хорошее

5. Положительные стороны ВКР (новизна разработки, применение информационных технологий, практическая значимость и т.д.)

Использованный практический материал достоверен, сделанные выводы обоснованы, рекомендации имеют практическую значимость. ВКР имеет теоретическое значение, в ней проведен анализ земельно-оценочного законодательства Республики Башкортостан и обоснованы мероприятия по его оптимизации. Результаты исследования могут быть использованы администрацией г. Казань.

6. Компетентностная оценка ВКР

Компетенции

Компетенция	Оценка компетенции*
ОК-1 Способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу	отм.
ОК-2 Готовностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения	отм.
ОК-3 Готовностью к саморазвитию и самореализации, использованию творческого потенциала	отм.
ОПК-1 Готовностью к коммуникации в устной и письменной формах на государственном языке Российской Федерации и иностранном языке для решения задач профессиональной деятельности	хор.
ОПК-2 Готовностью руководить коллективом в сфере своей профессиональной деятельности, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия	отм.
ПК-6 Способностью разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования	отм.
ПК-7 Способностью формулировать и разрабатывать технические задания и использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости	хор.
ПК-8 Способностью применять методы анализа вариантов, разработки и поиска компромиссных решений, анализа эколого-экономической эффективности при проектировании и реализации проектов	отм.

ПК-9 Способностью получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии и критически ее осмысливать	<i>отл.</i>
ПК -10 Способностью использовать программно-вычислительные комплексы, геодезические и фотограмметрические приборы и оборудование. проводить их сертификацию и техническое обслуживание	<i>хор.</i>
ПК-11 Способностью решать землеустроительные и экономические задачи современными методами и средствами	<i>хор.</i>
ПК-12 Способностью использовать современные достижения науки и передовых информационных технологий в научно-исследовательских работах	<i>отл.</i>
ПК-13 Способностью ставить задачи и выбирать методы исследования. интерпретирования и представлять результаты научных исследований в форме отчетов, рефератов, публикаций и публичных обсуждений	<i>хор.</i>
ПК -14 Способностью самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований	<i>отл.</i>
Средняя компетентностная оценка ВКР	<i>Отлично</i>

* Уровни оценки компетенции:

«Отлично» – студент освоил компетенции на высоком уровне. Он может применять (использовать) их в нестандартных производственных ситуациях и ситуациях повышенной сложности. Обладает отличными знаниями по всем аспектам компетенций. Имеет стратегические инициативы по применению компетенций в производственных и учебных целях.

«Хорошо» – студент полностью освоил компетенции, эффективно применяет их при решении большинства стандартных производственных и (или) учебных задач, а также в некоторых нестандартных ситуациях. Обладает хорошими знаниями по большинству аспектов компетенций.

«Удовлетворительно» – студент освоил компетенции. Он эффективно применяет при решении стандартных производственных и (или) учебных задач. Обладает хорошими знаниями по многим важным аспектам компетенций.

7. Замечания по ВКР Незначительные пунктуационные и
грамматические ошибки. Малое количество литератур-
ных источников, отсутствие приложений.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Рецензируемая выпускная квалификационная работа отвечает (не отвечает)
предъявляемым требованиям и заслуживает оценки 5, а ее автор
Заринова Э.Р. достоин (не достоин) присвоения квалификации ма-
гистр по направлению подготовки 21.04.02 - Землеустройство и кадастры.

Рецензент: Директор „ООО Земля и право“.

Воронский Михаил Александрович

учёная степень, ученое звание
Ф.И.О

подпись

«18» 11 2020 г.

С рецензией ознакомлен*

Зар
подпись

Заринова Лилия Рихардовна
Ф.И.О

«19» 11 2020 г.

*Ознакомление обучающегося с рецензией обеспечивается не позднее чем за
5 календарных дней до дня защиты выпускной квалификационной работы

АННОТАЦИЯ

магистерской диссертации Зариповой Элизы Ришатовны на тему: «Градостроительное зонирование территории на примере города Нефтекамска»

Основной текст магистерской диссертации изложен на 89 страницах компьютерного текста и состоит из введения, 4 глав, заключения, списка литературы, приложений, содержит 13 таблиц, 10 рисунков. Библиографический список включает 32 наименований.

В первой главе магистерской диссертации проведен обзор по изучаемой тематике, рассмотрены особенности градостроительного зонирования.

Во второй главе дается социально - экономическая характеристика города Нефтекамска. Рассматриваются перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города Нефтекамска.

В третьей главе магистерской диссертации разработан проект выделений на территории города оценочных участков и формирование оценочных зон. Проведен анализ экономической эффективности ценового зонирования территории г. Нефтекамска.

В четвертой главе рассмотрены проблемы охраны окружающей среды и пути их решения.

ANNOTATION

for graduation qualification work by Zaripova Eliza Rishatovna
on the topic: "City building zoning of the territory on the example of the city
of Neftekamsk"

The main text of the master's thesis is presented on 89 pages of computer text and consists of an introduction, 4 chapters, a conclusion, a list of references, applications, contains 13 tables, 10 figures. The bibliographic list includes 32 titles.

In the first chapter of the master's thesis, an overview of the subject under study is carried out, the features of urban planning zoning are considered.

The second chapter gives the socio - economic characteristics of the city of Neftekamsk. Considered are promising measures to optimize the urban zoning of the city of Neftekamsk.

In the third chapter of the master's thesis, a project was developed for the allocation of assessment sites in the city and the formation of assessment zones. The analysis of the economic efficiency of the price zoning of the territory of the city of Neftekamsk is carried out.

The fourth chapter examines the problems of environmental protection and ways to solve them.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КРИТЕРИИ ЕГО НАЛИЧИЯ/ОТСУТСТВИЯ И ЛОГИКО – ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	7
1.1. Понятие, задачи, принципы и особенности градостроительного зонирования.....	7
1.2. Сущность функционального и экономического зонирования.....	13
1.3. Особенности градостроительного регламента использования территорий.....	18
1.4. Особенности использования классификатора территорий муниципальных образований.....	23
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. НЕФТЕКАМСКА.....	26
2.1. Социально – экономическая характеристика города Нефтекамска.....	26
2.2. Современная особенность зонирования г. Нефтекамска.....	30
2.3. Перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города Нефтекамска.....	42
ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ И ПОРЯДОК ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г.НЕФТЕКАМСКА.....	48
3.1. Проблемы и особенности зонирования городской территории.....	48
3.2. Выделение на территории города оценочных участков и формирование оценочных зон.....	52
3.3. Экономическая эффективность ценового зонирования территории.....	72
ГЛАВА 4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	74
4.1. Общие сведения и история о городе Нефтекамск.....	74
4.2. Проблемы охраны окружающей среды и пути их решения.....	76

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	79
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	85

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность магистерской диссертации. В настоящее время очевидно, что осуществление различных видов операций с землей не может осуществляться без учета территориальных образований и градостроительных норм. Ведь использование земли и земельных участков должно быть в соответствии с целевым назначением. Другими словами, каждый участок земли зарезервирован для конкретного применения. В градостроительном законодательстве используется так называемое «зонирование», которое определяет функциональность земельного участка. Зонирование – это рациональное распределение земель в городе по своему функциональному назначению с учетом сочетания природных элементов поверхности этих земельных фрагментов, регулирования правоотношений.

Градостроительный кодекс содержит два аспекта зонирования, в рамках которых анализ зонирования устанавливается как особый процесс, связанный с необходимостью разделения фактических территорий на участки в градостроительстве для развития населенных пунктов.

Кроме того, желательно говорить о правовом зонировании, то есть с точки зрения правовой базы, которая опосредует деятельность того или иного органа местного самоуправления, у которого есть собственная разработка и внедрение правил землепользования и застройки городских и сельских поселений. Это достигается путем публикации местных нормативных актов, которые не противоречат основным федеральным законам и кодексам. Другими словами, это правовой инструмент, регулирующий отношения в сфере строительства и благоустройства в пределах определенного населенного пункта или города.

Вышеупомянутый подход делает соблюдение положений городского зонирования обязательным для всех участников строительной деятельности. В частности, речь идет о деятельности: подрядчиков, заказчиков, инженеров, а также государственных служащих. Все фрагменты городского зонирования

имеют свои правила, которые выражаются в правилах землепользования и застройки.

Характеризуя степень изученности выбранной проблемы, следует отметить, что проблемам структурных изменений в землепользовании на разных уровнях уделяется большое внимание в научной литературе. Прямое влияние состояния и степени землепользования и ресурсного потенциала на структурирование экономики, а также влияние рыночной структуризации на землепользование в городах недостаточно изучены в научной литературе.

Земля, как и любой ресурс, вовлеченный в производственный процесс, независимо от того, становится ли она товаром (купленным-проданным) при переходе к рынку, должна иметь денежную стоимость. Особенно это касается земельных ресурсов в городах и поселках. Каждый город представляет собой урбанизированный район, который может быть подвергнут комплексной социально-экономической оценке.

Все эти многочисленные факторы необходимо принимать во внимание, чтобы дифференцировать среднюю ставку налога на недвижимость в городах по районам городского значения, что станет источником относительно справедливого восстановления городского бюджета с точки зрения налогообложения собственности.

Объектом исследования является земельный фонд города Нефтекамска Республики Башкортостан.

Предметом исследования выпускной квалификационной работы является механизм земельно-оценочного зонирования территории города Нефтекамска.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ земельно – оценочного градостроительного зонирования г. Нефтекамска Республики Башкортостан и обоснование мероприятий по его оптимизации.

В выпускной квалификационной работе решались следующие задачи:

— изучить задачи, функции и регламент зонирования городских земель и процедуру их экономической оценки;

— проанализировать существующее функциональное зонирование и планировочную структуризацию города Нефтекамска, а также систему управления земельно – имущественным комплексом города;

— определить структуру и специфику современного использования земельно-имущественного комплекса г. Нефтекамска;

— обосновать ряд мероприятий по оптимизации механизмов земельно-оценочного градостроительного зонирования территории г. Нефтекамска.

Информационную базу исследования представляют материалы Росстата, материалы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, законодательные и нормативные акты Российской Федерации.

При написании работы были использованы методы – сравнительный, картографический, сравнительно – аналитический.

Практическая значимость: результаты исследования могут быть использованы администрацией города Нефтекамска и Государственным комитетом Республики Башкортостан по строительству и архитектуре.

Структура выпускной квалификационной работы. Магистерская диссертация состоит введения, четырех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КРИТЕРИИ ЕГО НАЛИЧИЯ/ОТСУТСТВИЯ И ЛОГИКО – ПРАВОВАЯ МОДЕЛЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Понятие, задачи, принципы и особенности градостроительного зонирования

Градостроительное зонирование осуществляется путем разработки правил землеустройства и застройки. Правила землеустройства и застройки – это нормативный акт, принимаемый представительным органом местного самоуправления, дополняющий и развивающий основные положения правового регулирования градостроительной деятельности, указанные в градостроительных документах, которое является промежуточным звеном в правовом механизме городского регулирования.

Правила землепользования и застройки связывают еще две группы градостроительной документации: территориальное планирование и планирование, а также регулирующие воздействия на хозяйственную деятельность правообладателей отдельных объектов недвижимости на территории муниципалитета. В отличие от советских времен, когда положения плана зонирования сразу уточнялись правилами строительства, в рыночной экономике необходимо искать более сложный баланс частных и общественных интересов, как между органами государственной власти и правообладателями земельных участков и недвижимого имущества, расположенных на них, так и между предприятиями, все больше требуя, чтобы его мнение было принято во внимание. Эту проблему невозможно решить иначе, как путем разработки, общественного обсуждения и принятия Принципов землепользования и застройки.

Целями градостроительного зонирования являются:

- создание условий для устойчивого развития муниципальных территорий, сохранения окружающей среды и культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе собственников земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе возможность выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земли и объектов капитального строительства.

Нельзя согласиться с мнением, что градостроительное зонирование действует исключительно на землях населенных пунктов, и что этот вывод следует из ст. 85 ЗК РФ, «согласно которому к землям населенных пунктов могут относиться земельные участки, отнесенные в соответствии с правилами градостроительства к определенным территориальным зонам».

Процедура градостроительного зонирования – это разделение земель местными властями с целью разграничения способов использования зон и подготовки правовых норм. Изначально строительство стройплощадок в местах проживания большой массы людей регулировалось здравым смыслом промоутеров и, как правило, основывалось на теории «неудобств». По его словам, запрещено использование земель, которые могут нанести вред общественной безопасности или здоровью.

Однако вскоре стало ясно, что бесконтрольное строительство жилых домов привело к развитию трущоб и скоплению населения со всеми вытекающими отсюда последствиями.

По итогам пространственного становления городских земель ориентируется их финансовая оценка и разрабатываются основы землепользования и застройки. Разделение возможно квалифицировать, как систематизацию совокупных данных городских земель на подмножества в согласовании с их однообразием или же различием [6].

При данном принципиально избрать способ финансовой оценки по итогам землепользования. С поддержкой которого возможно более много и

беспристрастно предположить действительную картину городской земли. Итоги становления городской земли обязаны работать начальными данными для финансовой оценки и разработки основ землепользования и застройки [9].

Градостроительное разделение – дележ земли в градостроительстве в целях становления земель и поселений с вызовом типов пространственного становления обозначенных зон и ограничений на их внедрение.

Пространственное развитие необходимо для рационального использования участков в жилых массивах. Результатом и документом пространственного развития являются принципы землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях (рис.1):



Рисунок 1 – Цели установления Правил землепользования и застройки

Градостроительное зонирование осуществляется на основании утвержденных документов территориального планирования. На картах городского зонирования устанавливаются границы территориальных зон. В соответствии с ГрК РФ границы территориальных зон должны

соответствовать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне [5]. Таким образом, при формировании территориальных зон следует использовать следующую информацию:

- активное зонирование;
- границы земляных участков.

Карта активного разделения получена из состава документов территориального планирования.

Формирование карты пределов участка имеет возможность быть выполнена методом загрузки данных GKN в формате XML и / или с использованием ресурса «Публичная кадастровая карта».

Грани территориальных зон возможно отметить по:

- части автомагистралей, дорог, проездов, разделяющих транспортные струи в обратных направлениях;
- красноватые линии;
- грани земляных участков;
- грани населенных пунктов городских образований;
- грани городских образований;
- урочища природных объектов;
- иные.

Для формирования карты градостроительного разделения в ГИС «Панорама» применяются свойства редактора и классификатор `terplan.rsc`.

В итоге градостроительного разделения жилые, общественно – торговые, промышленные зоны, земли сельхозназначения, зоны развлечений, наиболее охраняемые земли, особенные земли, имеют все шансы быть отнесены к районам боевых сооружений и иных типов территорий земель.

Назначение перечня зон по разрешенному использованию, установленному ГрК РФ:

- Спальные районы. Из названия понятно, что это земля, выделенная под жилищную застройку. Они, в свою очередь, подразделяются по этажности: от индивидуальных домов до многоэтажных. Также разрешено

строительство объектов, без которых гражданам невозможно комфортно жить (школы, поликлиники, автостоянки, культовые сооружения и т.д.). Главное требование к ним – отсутствие вредного воздействия на окружающую среду.

- Общественные и коммерческие помещения. Допускается тот же перечень структур, что и в предыдущем пункте, с добавлением административных объектов: банки, гостиницы, бизнес – центры и торгово-развлекательные комплексы. Здесь также разрешено жилищное строительство.

- Зоны для нужд производственных, инженерных и транспортных сооружений. Заводы, фабрики, порты, объекты железнодорожного и автомобильного транспорта, аэродромы.

- Участки, предназначенные для отдыха граждан. Сады, прогулка для скота, земля для выращивания растений и т.д. Сюда же входят участки, зарезервированные для дачи и подсобные участки.

- Особые территории, охраняемые государством. Как указано выше, это районы культурного, исторического, природного или любого другого значимого значения.

- Следы специальных предметов. Они не доставляют эстетического удовольствия, но от этого не менее необходимы. Могильники, свалки твердых бытовых отходов, могилы крупного рогатого скота и другие сооружения, которые по понятным причинам не могут быть расположены на других территориях.

- Районы, в которых размещаются объекты Минобороны и аналогичные государственные службы.

В правилах градостроительства земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указано:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничения на использование земельных участков и капитальных вложений, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- градостроительный регламент каждой зоны, как правило, предусматривает несколько видов разрешенного использования. Владельцы недвижимости имеют возможность выбрать способ использования в пределах, установленных законом [22].

Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных слушаний по указанному проекту и заключение по результатам таких общественных слушаний [4].

Правила землепользования и застройки регулируют такие процессы, как землеустройство территорий поселений, формирование земельных участков в качестве объектов недвижимости и выдача разрешений на строительство. Результаты градостроительного зонирования (карты пространственного зонирования и правила городского планирования) могут использоваться для поддержки информационных систем для управления градостроительной деятельностью. В ГИС «Панорама» функции компьютеризации управления градостроительной деятельностью обеспечиваются через «Комплекс градостроительных задач».

1.2. Сущность функционального и экономического зонирования

С целью совершенствования истории и определения условной цены исполняется при помощи регуляризации застроенной части мегаполиса в процессе совершенствования активного, финансового и кадастрового

разделения. В рыночной экономике разделение территорий – это размеренная конфигурация контроля за землепользованием, средство политической власти. Устройство разделения понижает возможность инцидента меж различием классификациями городской среды.

Устройство разделения понижает возможность инцидента меж различными классификациями городской функции [8].

Активным разделением именуется общая конфигурация учета всевозможных притязаний целесообразного применения территорий, которая подключает комплект общепризнанных мерок (назначение накопительного прибора, его наибольшие и наименьшие габариты, коэффициент строительства) [16].

При разделении структурных и локальных участков городской системы предусматриваются при территориальном разделении надлежащих качеств ее функционирования (рис. 2)

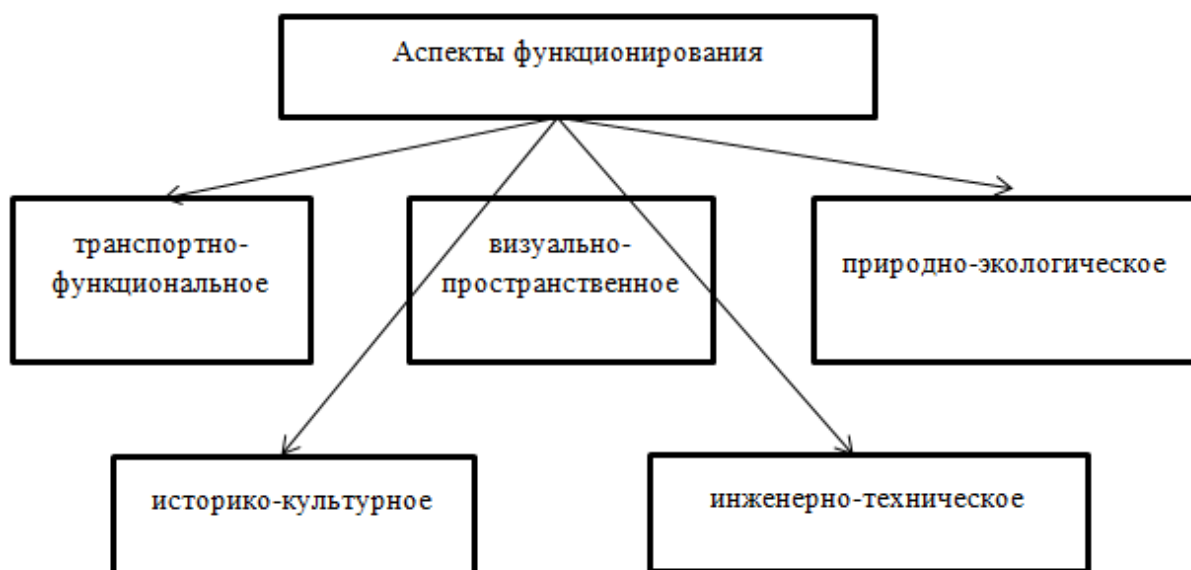


Рисунок 2 – Аспекты функционирования

С учетом ограничений на использование территорий определяется функциональное назначение территорий и интенсивность их использования.

Сведения о видах использования территорий установленных зон и об ограничениях их использования вносятся в правила застройки. При зонировании земель населенных пунктов в рамках градостроительного планирования территории выделяются следующие функциональные зоны (рис.3) [8]:

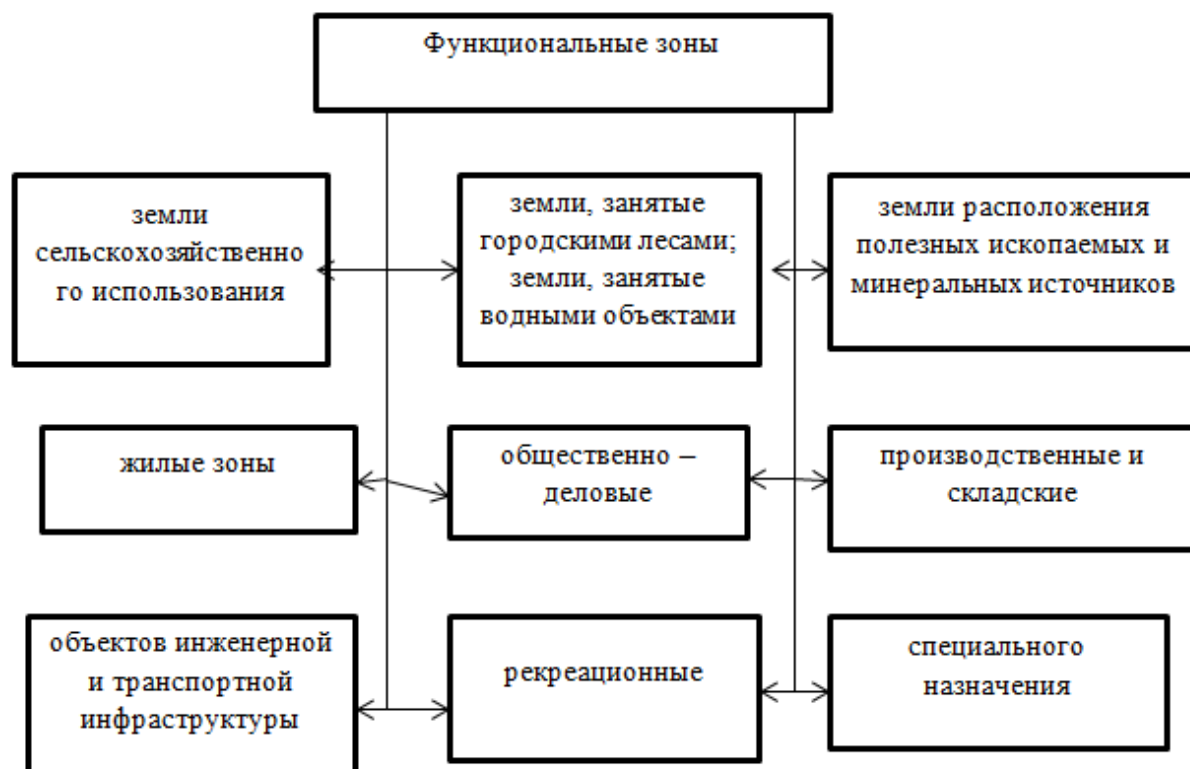


Рисунок 3 – Функциональные зоны

Итогом разделения считается проект земляной зоны – графический документ с пояснением, который был составлен автономно в рамках совместного намерения мегаполиса. Определяет состав городских земель, связанных совместными симптомами возможного активного применения, и показывает возможности и уровень производительности их применения [2].

Финансовая оценка городских территорий – раз из обликов земельно-кадастровых дел, обеспечивающих расплату земляных платежей за внедрение памяти за пределами зависимости картины принадлежности. В реальное время не есть единственный способ определения ставок платы в

городах. Разделение земли заключается в выявлении однородных финансовых зон с точки зрения общественных и городских данных.

Главные запросы к выделению финансовых зон – это совмещение пределов зон с границами кадастровых учетных единиц и общее покрытие земли мегаполиса без пропусков и перекрытий.

Методической почвой разделения работает тест планировочной и функционально-производственной организации мегаполиса [14].

Финансовое разделение идет по стопам вязать самое кадастровое разделение. План заключения разделения: для мегаполиса целенаправленно ввести 20 – 30 арендных ставок за внедрение территорий [17].

Любому кварталу Ростехинвентаризации присваивается своя ставка, в зависимости от кадастровой оценки предоставленного квартала. Ставки аренды имеют все шансы быть поставлены в относительных единицах (пунктах). В данном случае в распоряжении мэра указываются арендная плата лишь за данную категорию территорий, а на других участках ставка выходит механические методом умножения относительной оценки данной площади и на утвержденную ставку. Это финансовое разделение позволит больше отчетливо и много разглядеть кадастровую стоимость земли мегаполиса [16]. Грани финансовых зон, конкретные в исходной итерации, вслед за тем корректируются в согласовании с итогами анализа активной и пространственной организации мегаполиса.

Анализ связности земли, качество находящейся вокруг среды и инфраструктура. Задача разделения – ввести и отменить грани земли на картографическом материале с целью: земли сельхозназначения, земли индустриального характера, автотранспорта, связи, наиболее охраняемые земли, земли лесного и аква-фонда, запасные земли, земли геологии, финансовое зонирование, градостроительное зонирование, ограничение внедрения земли [11].

Разделение подключает надлежащие рубежи дел:

1) Предварительный период

- 2) Подготовка намерения разделения земли
- 3) Разработка намерения обременений – активной карты разделения с нанесением на ней пределов
- 4) Согласование материалов.

Период 1. Предварительные работы (рис. 4)

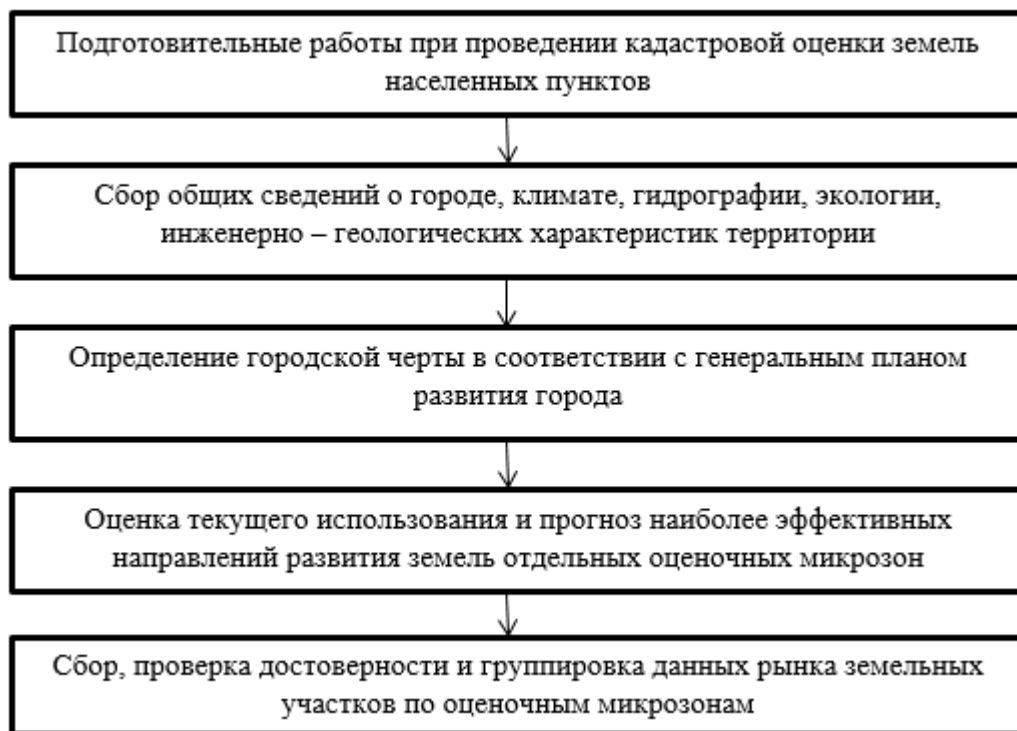


Рисунок 4 – Основные этапы подготовительных работ при проведении кадастровой оценки земель города

Подготовительные работы включают:

- сбор общей информации о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно – геологических особенностях местности;
- определение городской черты согласно генеральному плану развития города;
- классификация земель по землепользователям города, правовой системе;

- классификация земель по городской стоимости, типам недвижимости и основным видам текущего использования с отнесением оценочных микрзон;

- определение типичных почв, входящих в расчетные микрзоны;

- сбор, проверка и группировка данных о земельном рынке по предполагаемым микрозонам.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города.

Территория городов, поселков, сельских поселений разделена на отдельные зоны в зависимости от функционального использования земель. При этом выделяют следующие основные зоны (рис.3):

- жилая зона, включающая в себя жилые дома всех типов, учреждения культурного и общественного обслуживания, проспекты, площади и другие виды зеленых насаждений, а также обслуживающие район улицы и площади, спортивные сооружения. В спальном районе есть общественный центр всего города.

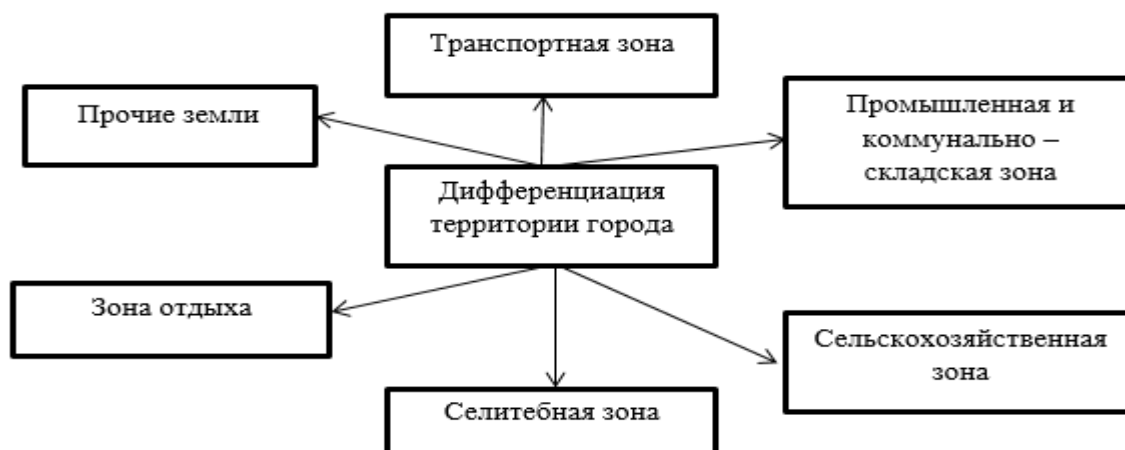


Рисунок 5 – Дифференциация территории городов, поселков на функциональные зоны

- промышленные и коммунальные склады;

- сельскохозяйственная зона, объединяющая предприятия, организации, садоводческие и садоводческие некоммерческие объединения граждан, используемые для сельскохозяйственного производства;

- транспортная зона – зона, предназначенная для железнодорожного, водного, внешнего автомобильного транспорта, а также системы городского транспорта, включая дорожную сеть, автобусный парк и т.д.;

- зона отдыха;

- прочие земли.

1.3. Особенности градостроительного регламента использования территорий

Градостроительный регламент – устанавливаются правилами землепользования и застройки в границах соответствующей территориальной зоны [1]:

- виды разрешенного использования земли и объекты капитального строительства (например, жилые дома, коммерческие и бытовые услуги, бизнес и коммерческие объекты, промышленные предприятия, склады и т.д.);

- ограничение размеров земельных участков и параметров ограничения разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например, этажности и плотности застройки, минимально допустимых выемок (расстояний) от стены зданий по границам земельного участка и красными линиями, минимальная доля зеленых насаждений земельного участка, минимальное количество мест на стоянках и др.) [4];

- ограничения на использование земли и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земель и сооружений капитального строительства делятся на:

- базовые, позволяющие клиенту самостоятельно выбрать из своего состава предпочтительный тип для соответствующей территориальной зоны;

- условное разрешение, разрешение на которое может быть получено только по результатам общественных слушаний;

- вспомогательные средства, разрешенные только как дополнительные к основным видам разрешенного использования и видам условно разрешенного использования и выполняемые совместно с ними (например: гаражи, местная инженерная инфраструктура и т.д.).

Urban zoning is the division (breakdown) of the land area of municipalities (including settlements) into parts, in which territorial zones are determined, taking into account the types of their urban planning use and restrictions on their use (map of urban planning zoning of territories, municipal formation) [16].

Градостроительное зонирование работает на рынке недвижимости, когда собственники недвижимого имущества могут меняться. В то же время существует объективная необходимость определения прав использования и изменений в строительстве объектов недвижимости таким образом, чтобы они оставались в силе даже в случае смены собственника. Это основной принцип, общий для всех национальных систем зонирования.

Результатом и документом городского зонирования являются правила землепользования и застройки. В ЗК РФ используется понятие территориального зонирования. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории земель и разрешенного использования в соответствии с разделением территории [12]. На карте городских зон:

1. определены границы территориальных зон. Каждое свойство принадлежит только одной зоне. Это означает, что создание земельного участка из нескольких участков в разных территориальных зонах недопустимо.

2. обязательно указываются границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия.

Виды и состав территориальных зон представлены на рис.6.



Рисунок 6 – Территориальные зоны муниципальных образований

Состав территориальных жилых зон:

- Зона застройки индивидуальной жилой застройки и блокирующей жилой застройки (Ж1);
- Площадь застройки многоквартирных жилых домов (от 4 этажей и выше) (Ж2);
- Зона смешанной застройки жилых домов от 1 до 9 этажей (Ж3).

В жилых зонах допускается размещение:

- отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально – бытового назначения;
- объектов здравоохранения;

- объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- культовых зданий;
- стоянок автомобильного транспорта;
- гаражей;
- объектов, связанных с проживанием граждан;
- территорий, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Состав территориальных общественно-деловых зон (ОДЗ) [11]:

- Зона объектов многофункционального административно-делового и общественного назначения (ОД1);
- Зона объектов здравоохранения (ОД2);
- Зона объектов науки и образования (ОД3).

ОДЗ предусмотрены с целью размещения органов здравоохранения, культуры, торговли, социального кормления, общественного также общественного сервиса, предпринимательства, посредственного высокочеловеческого также верховного высокочеловеческого создания, администраций, учено экспериментальных вузов, религиозных построек, парковок, компаний, экономических собраний также иных сопутствующих предметов. предоставление жизнедеятельности людей [23]. Во структура ОДЗ имеют все шансы вступать квартирные здания, отеля, находящийся под землей также высотные автогаражи.

Состав территориальных зон рекреационного назначения:

- Зона городских парков общего пользования (Р1);
- Зона городских лесов и лесопарков (Р2);
- Зона размещения стационарных учреждений длительного отдыха (Р3).

Состав производственных зон:

- Зона производственных и коммунально – складских объектов III класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов,

объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П1);

- Зона производственных и коммунально-складских объектов IV класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П2);

- Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса санитарной вредности, кроме объектов пищевых отраслей промышленности, складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, объектов по производству лекарственных средств, складов сырья для фармацевтических предприятий (П3).

Состав территориальных зон инженерной и транспортной инфраструктур:

- Зона автомобильных дорог вне застроенных территорий в границах полосы отвода (ИТ1);

- Зона железной дороги в границах полосы отвода в границах полосы отвода (ИТ2);

- Зона инженерных коммуникаций города (ИТ3).

- Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфра структур (сооружений и коммуникаций ж/д и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно- защитных зон таких объектов [24].

Состав территориальных зон сельскохозяйственного использования

- зона сельскохозяйственных угодий (СХ1);

- зона предприятий сельскохозяйственного назначения I – V классов санитарной вредности (СХ2).

Состав зоны специального назначения:

- зона кладбищ и крематориев (С1);
- зона режимных объектов (С2).

Состав иных типов зон – по видению органов районного управления. Ориентируются с учетом активных зон и индивидуальных особенностей применения земляных норм. Допуск состава нескольких томов «Градостроительное зонирование территории» для одного муниципального района в случае, когда зонирование участков территории и разработка регламентов градостроительства осуществляется поэтапно или территория муниципального района слишком велика.

1.4. Особенности использования классификатора территорий муниципальных образований

Общероссийский классификатор территорий муниципальных образований (ОКТМО) ОК 033—2013 входит в состав национальной системы стандартизации Российской Федерации.

ОКТМО предназначено для систематизации и однозначного определения ассоциированных муниципальных образований и поселений на всей территории Российской Федерации, а также структуры и уровней территориальной организации местного самоуправления для решения задач регистрации, автоматизированной обработки, представления и анализа информации в разрезе муниципальных образований. В России отражают разные области экономики, включая статистику, прогнозы, налоги [14].

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к муниципальным образованиям относятся:

– муниципальный район – несколько населенных пунктов или поселков и межпоселковых территорий, объединенных общей территорией, в пределах которых осуществляется местное самоуправление в целях решения населением вопросов местного значения межпоселенческого характера,

непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, переданные органам местного самоуправления федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

– городской округ – городское поселение, не входящее в состав муниципального района, органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению вопросов местного значения для поселения и вопросов местного значения для муниципального образования, а также могут осуществлять определенные государственные полномочия, переданные органам местного самоуправления законами. Федеральное законодательство и законы Российской Федерации;

– городской округ с внутригородским делением – городской округ, в котором в соответствии с законодательством субъекта Российской Федерации внутриобщинные округа образуются как внутриобщинные муниципальные образования;

– внутригородской район – муниципальное внутригородское образование на части территории городского округа с внутригородским делением, в пределах которого местное самоуправление осуществляется непосредственно населением и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Критерии деления городских округов с внутригородским делением на внутригородские зоны устанавливаются законодательством субъекта Российской Федерации и уставом городского округа с внутригородским делением;

– внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения - часть территории города федерального значения, в пределах которой местное самоуправление осуществляет население непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

– городское поселение – город или село, в котором местное самоуправление осуществляется непосредственно населением и / или через выборные органы местного самоуправления и другие;

Межведомственные земли, входящие в состав городских районов, - это земли за пределами границ компаний [17].

Центр сельского района – городской округ – это поселение, конкретное с учетом всех обыкновений и имеющейся общественной структуры и в котором в согласовании с законами субъекта РФ размещено консульство соответствующего городского образования [24].

Статус и границы территорий муниципальных образований, как это предусмотрено Федеральным законом от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (с изменениями), устанавливаются и изменяются законами субъектов Российской Федерации (далее — законами о муниципальных образованиях).

Объектами классификации в ОКТМО являются территории муниципальных образований:

- муниципальных районов;
- городских округов, городских округов с внутригородским делением;
- внутригородских районов;
- внутригородских территорий (внутригородских муниципальных образований) городов федерального значения;
- городских поселений;
- сельских поселений.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТЬ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. НЕФТЕКАМСКА

2.1. Социально – экономическая характеристика города Нефтекамска

Город Нефтекамск находится в Республике Башкирия, вблизи берега Камы. По-своему размеру он не является большим, площадь города составляет 147 км².

В 1955 году на месте современного города было открыто крупное месторождение нефти.

В 1957 году на окраине села Касево началось активное строительство нового нефтяного поселка.

Осенью 1959 года постановлением властей село Касево было присвоено статус рабочего поселка. Через год в селе открылись школа рабочей молодежи, пекарня, поликлиника, детская музыкальная школа и больница.

В 1962 году в селе открылись кинотеатр «Маяк», Нефтекамский нефтяной техникум, аптека №167, издалась еженедельная газета «Нефтекамский строитель».

В начале 1963 года рабочий поселок был преобразован в город республиканского подчинения.

В конце 60-х годов прошлого века в Нефтекамске были построены новые многоквартирные дома, социальные и административные здания.

В 1970-е годы в городе открылись индивидуальный ремонтно-пошивочная фабрика, базы отдыха строителей фонда «Башнефтепромстрой», четырехэтажная школа № 6, Нефтекамский пивоваренный завод, Нефтекамский автомобильный завод, новая детская библиотека, в городском парке установлены аттракционы.

В 1980-е годы начали работать подстанция «Нефтекамск-2», хлопкопрядильная фабрика, поликлиника на заводе «Башсельмаш», машиностроительный техникум и лесовод из Уренгоя.

В 1990-е годы в Нефтекамске были построены мечеть, Центр детского и юношеского творчества, Касевский автомобильный мост.

В 2000-е были введены в эксплуатацию Нефтекамский машиностроительный завод, ТК «Маяк», Ледовый дворец и кинокомплекс «Арсенал».

Общая площадь городского округа составляет 147 кв.м. км. В состав городского округа входят 8 населенных пунктов (г. Нефтекамск; села – Амзя, Энергетик, Ташкиново, Хмелевка; деревни – Чишма, Крым Сараево, Марьино). Население на 1 ноября 2018 года составляет 139,5 тысяч человек.

Таблица 1 – Основные социально – экономические показатели городского округа город Нефтекамск Республики Башкортостан в период с 2017 по 2019 гг.

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.	Темп роста, %
1	2	3	4	5
Оборот организаций по юридическим лицам, включая СМП, филиалы и другие ТОП, млн.руб.	49427,3	58425,8	68208,5	137,0
Отгружено товаров собственного производства, работ, услуг, включая филиалы и ТОП, млн.руб.	38428,2	45322,4	53744,9	139,0
Отгрузка товаров (работ, услуг) собственного производства в расчете на 1 работающего, тыс.руб.	1534,5	1545,9	1554,2	101,0
Ввод жилья, тыс. кв.м	66,3	77,5	88,1	132,0
в т.ч. индивидуального жилья, тыс.кв.м	15,6	16,7	27,4	175,0
Средняя обеспеченность жильем на 1 жителя (общей площади), кв.м.	24,9	25,1	25,27	101,0
Среднесписочная численность работающих крупных и средних предприятий с филиалами, чел.	29630	29318	29160	98,0
Среднемесячная заработная плата с филиалами, руб.	32548,1	34583	37621,1	115,0
Налоговые поступления в бюджеты всех уровней, млн.руб.	4309,8	4605,6	4865,1	112,0

Продолжение таблицы 1

1	2	3	4	5
Доходы бюджета, млн.руб.	2451,3	2664,8	3181,2	129,0
Налоговые и неналоговые поступления в бюджет городского округа, млн.руб.	928,6	940,6	1032,0	111,0
Количество безработных, чел.	630	685	750	119,0
Уровень зарегистрированной безработицы, %	0,7	0,9	1,01	144,0
Количество вакантных мест, чел.	1469	1157	860	58,0
Напряженность на рынке труда, тыс.чел.	0,58	0,60	0,88	151,0
Численность населения, чел.	137,8	139,7	142,1	103,0
Число родившихся, чел.	1941	1840	1611	82,0
Число умерших, чел.	1298	1354	1390	107,0
Естественный прирост населения, чел.	584	486	221	37,0
Миграция населения, чел.	527	539	1461	277,0

Анализ таблицы 1 нам зарекомендовал, собственно, что размер реализованной продукции личного изготовления на крышка 2019 года составил – 37 136 млн. руб., с темпом подъема к уровню минувшего года 95%. Количество трудоспособного населения городского окрестность – 82,5 тыс. человек, что в количестве занято в экономике – 71 тыс. человек. На 31 декабря 2019 года виток организаций по абсолютному кругу составила 47710 млн. руб. или же 99,8% к подобному периоду минувшего года.

Размер отгруженной продукции личного изготовления – 37 136 млн.руб., с темпом подъема к уровню минувшего года 95%.

Сальдированный экономический итог организаций всех обликов работы за 2019 г.: -120,9 млн.руб. (за сообразный этап предшествующего года: - 8,2 млн.руб.) Численность количество убыточных компаний – 5 ед. (26,1% толика убыточных организаций). Виток розничной торговли по большим и средним организациям, городского окрестность составил 6897,7 млн.руб. или же 116,3% к уровню минувшего года.

Среднемесячная заработная оплата сотрудников больших и средних организаций за 2019 год сформировалась в объеме 37621 руб. или же 115% к сообразному периоду 2017 года, перемена реальной заработной платы –

109,2%. Введено 44,42 тыс.кв.м. квартир, собственно, что оформляет к сообразному уровню 2017 года – 71,0%, в то, что количестве толика персональных квартир – 15,65 %. В расчете на 1 жилья введено 24,19 кв.м. квартир.

На земли городской окрестности воплотят в жизнь работы 4365 субъектов мелкого и среднего предпринимательства, из них небольших компаний: - 1416 ед., персональных коммерсантов – 2942 человек.

На 10 тыс. обитателей приходится 312,4 субъектов мелкого предпринимателей. Часть мелкого предпринимательства в бюджет городского округа оформляет 93,5 млн. руб. или же 17,6% в налоговых поступлениях бюджета городского поселка. В небольшом и среднем бизнесе трудится около 48% от количества занятых в экономике.

За предыдущий год в консолидированный бюджет было собрано 3706,9 млн. руб. Прибыли бюджета города за предыдущий год составили 2118,2 млн. руб. в темпом подъема 109,1%. Выполнение личных прибылей – 736,7 млн. руб. или же 104,9 % к сообразному периоду минувшего года. Степень отсутствия работы на 31 декабря 2019 г. оформляет 0,8%. Количество безработных людей – 597 человека. Численность свободных пространств – 1143 ед. Показатель напряженности – 0,57%. Организациями было сработано 512 пространства. Прирост труда в натуральном выражении составил 363 человека.

2.2. Современная особенность зонирования г. Нефтекамска

Нефтекамск – достаточно маленький провинциальный город, находящийся в регионе Краснокамска в западной части Башкирии. Он был реализован абсолютно не так давно (1957 году), ему еще не исполнилось семидесяти, но увеличивается мощностью и сутью: возводить себя, вырастать – одним текстом развиваться.

По мере взросления города, мегаполис бывает замечена все более и более новых кварталов, возможно представить, собственно что народность увеличивается, но и малозначительными темпами.

Заглавие мегаполиса беседует само за себя – он образовался с открытием нефти. Вторая доля наименования случается от речки Кама, неподалеку от города. Климат континентальный: лето жара, зима мороз. В том числе и в случае если в свете недавних мероприятий (потепления) непросто устойчивая динамика климата. Одно лето имеет возможность быть невообразимо горячим и сухим, долго дождливым и в том числе и в случае если в свете недавних мероприятий (потепления) непросто сказать об устойчивом климате. Одно лето имеет возможность быть невообразимо горячим и сухим, другое наоборот дождливым и холодным. Зимы также имеют шансы быть горячими или прохладными. В другом случае не знаешь, что ждать.

Треть территории города окружает лес - сосновый бор, в котором часто проводятся различные спортивные мероприятия. Лес - это тоже просто развлечение жителей города, к счастью, для этого есть все условия: озеро, вытянутое у подножия соснового леса, и оздоровительная тропа (мощеная пешеходная дорожка) для прогулок и бега и турники. для спортсменов. Учителя физкультуры в местных школах любят проводить занятия в лесу, особенно зимой - очень хорошее и удобное место для катания на лыжах и, конечно же, бега (все-таки свежий воздух).

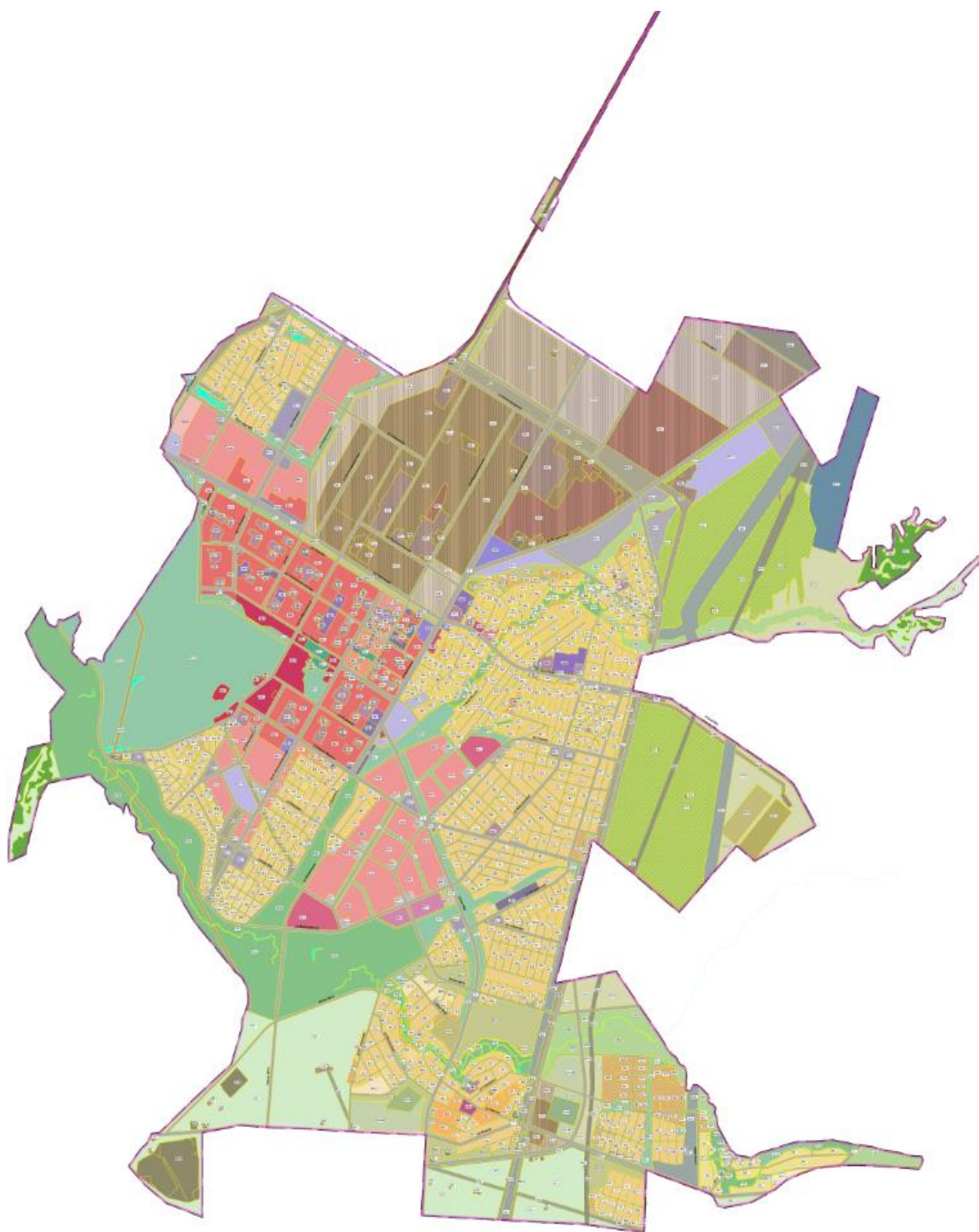


Рисунок 7 – Карта градостроительного зонирования г. Нефтекамска

В центре города есть небольшой парк. Также есть деревья (но не сосны) и аттракционы для детей, площадка со сценой, где проходят различные концерты и мероприятия как городского, так и республиканского масштаба.

До недавнего времени в городе было озеро Светлое, которое по неизвестной причине было осушено. В настоящее время озеро снова существует.

Сам город условно можно разделить на 3 сектора: это центральная часть, в которой расположены обычные многоэтажки, ближняя часть, т.е. та, где кучка частных домов с участками, и дачный сектор. (но здесь нет необходимости в комментариях). Кроме того, в город входят небольшие поселки, такие как Энергетик, Ташкиново и еще несколько небольших поселков, которые входят в зону города. Названия улиц в Нефтекамске более чем стандартные: Ленина, Комсомольская, Социалистическая - в общем, ничего оригинального, пережитки советской эпохи.

Как таковых, криминальных зон нет, но наиболее опасными, по мнению очевидцев, являются районы возле дорог Дзержинского (Дзержинка) и Карла-Маркса (Карлук). Но все это, конечно, дело удачи и случайности, ведь на вас могут напасть гопники из любой другой местности.

Стоимость квадратного метра новой квартиры в городе может варьироваться от 30 до 40 тысяч. Конечно, будет дешевле, если вложиться в фундамент. Реселлеры дешевле. В основном за 900 тысяч можно купить однокомнатную квартиру.

Так как город небольшой, о трамваях, метро и троллейбусах говорить, конечно же, не приходится. По дорогам курсируют автобусы (созданные НефАЗом) и несколько маршруток. На даче есть небольшой аэропорт, но учитывая цены, мало кто им пользуется. Также есть вокзал, но по нему можно добраться только до небольших деревень, поэтому в основном дачники ездят на поездах.

В данном параграфе анализируются данные, приобретенные в поле изучения города в реальное время последние 20 лет. Для активного разделения земли мегаполиса Нефтекамска применена информация, показанная в Генплане проекте становления Нефтекамска до 2020 года.

Данный пакт реализован на итогах изучений двух последних лет. По заказу администрации Нефтекамска, бумаги сличения по иным мегаполисам РФ еще были взяты документы вебсайтов администрации данных городов.

В настоящее время площадь Нефтекамска в пределах городского округа составляет 14699,0га. Однако площадь варьируется в зависимости от источников (таблица 2, рисунок 8).

Таблица 2 – Площадь г. Нефтекамска по данным различных источников на конец 2019 г. – начало 2020 г.

Источник информации	Площадь, га
1	2
Официальный сайт Администрации г. Нефтекамска	14838,0
Генеральный план, том 1, глава 1, с.6	14699,0
Генеральный план, том 1, глава 1, с.9	15852,0
Генеральный план, том 1, глава 2 (итог таблицы), с.49	15287,0

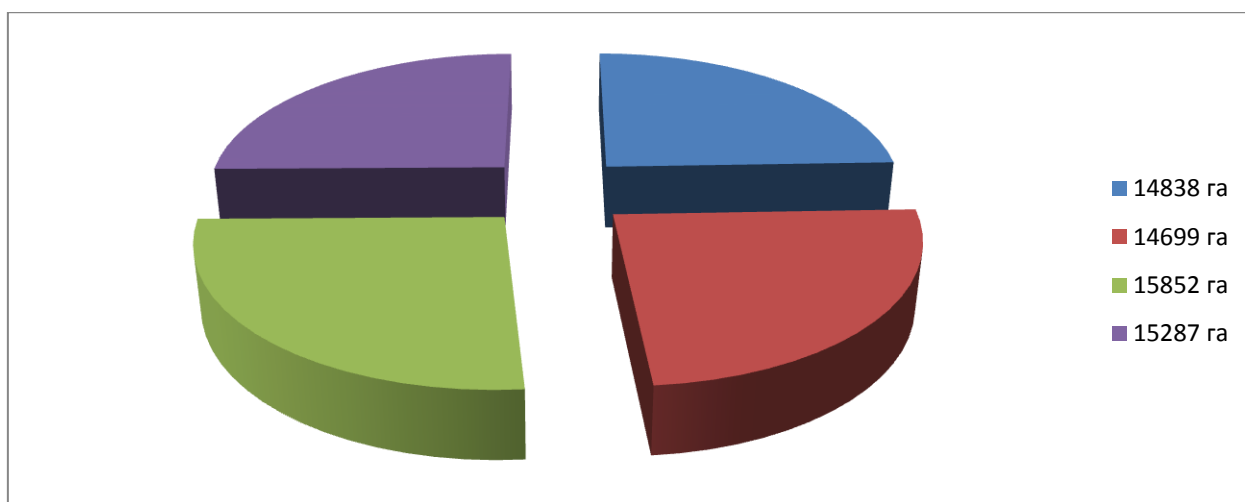


Рисунок 8 – Площадь г. Нефтекамска по данным различных источников на конец 2019 г. – начало 2020 г.

Сообразно документам Генплана мегаполиса, застройка занимает 6630,0 га, собственно, что оформляет 45,1% всех территорий. Промышленные земли занимают 2477,0 или же 16,9% территорий, из коих видно 904 га (6,2%) считаются зонами компании. Земли ландшафта и рекреации оформляют 44,0% площади окрестности.

Более подробная информация о современном использовании территории города Нефтекамска представлена в таблице 3.

Таблица 3 – Эколого – хозяйственный баланс территории г. Нефтекамска (по данным Генерального плана с исправлениями и дополнениями) на начало 2020 г.

Вид территории (функциональной зоны)	Занятая площадь	
	га	%
1	2	3
1. Селитебные	4454,0	30,3
в том числе жилые	2835,0	19,3
малоэтажные (усадебного типа и прочие)	1342,0	9,1
3 – 5 – этажные	653,0	4,5
многоэтажные (6 – и этажные и выше)	203,0	1,4
приусадебные хозяйства, садоводства	636,0	4,3
учреждения и предприятия обслуживания	252,0	1,7
научно – исследовательские учреждения; высшие, средние, специальные учебные заведения	127,0	0,9
озелененные и другие рекреационные территории общего пользования	178,0	1,2
спортивные сооружения	68,0	0,5
улицы, дороги, проезды, площади, автостоянки	991,0	6,7
2. Производственные	2477,0	16,9
промышленные территории	650,0	4,4
коммунально – складские территории	480,0	3,3
зоны транспортной инфраструктуры	441,0	3,0
санитарно – защитные зоны	904,0	6,2
3. Ландшафтно – рекреационные	6467,0	44,0
городские леса и лесопарки	2830,0	19,2
прочие природные территории	2082,0	14,2
водные пространства	1555,0	10,6
прочие	1299,0	8,8
Итого	14699,0	100,0

Эколого – экономическая оценка Нефтекамска показывает, что использование городской территории крайне неэффективно.

В нижней части земли мегаполиса присутствуют жилые земли, элементы 4454,0 га или же 30,3%. В пределах тридцати процентов (30,1%) или же 61,0% площади застройки невысокого величавого строения, невысокой плотности и целом.

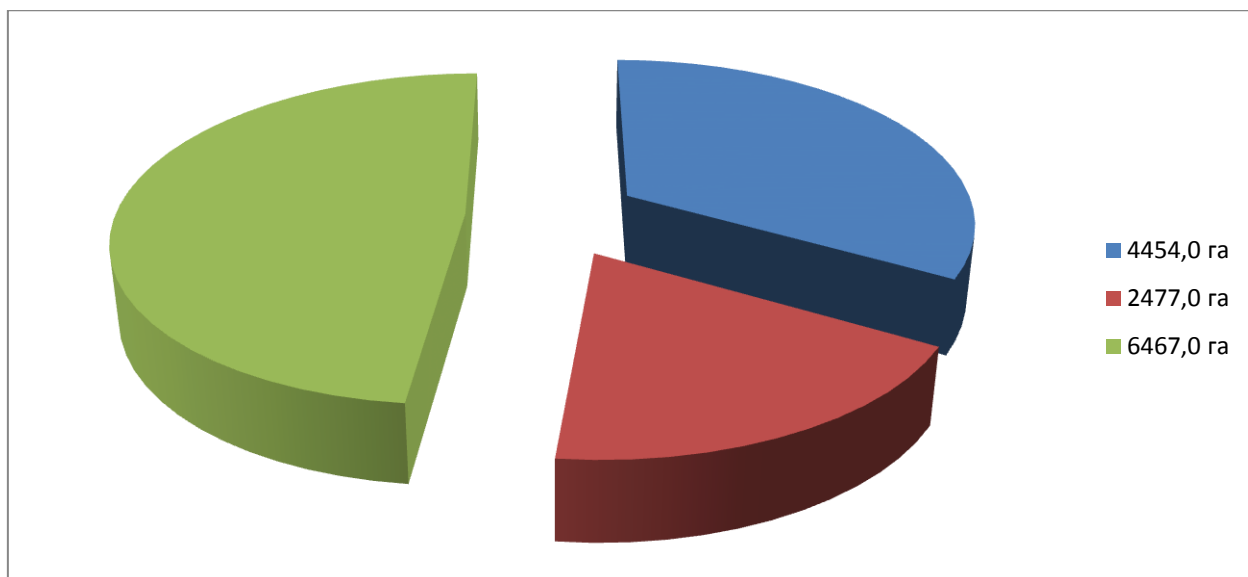


Рисунок 9 – Эколого – хозяйственный баланс территории г. Нефтекамска (по данным Генерального плана с исправлениями и дополнениями) на начало 2020 г.

Производственные площади, которые в совокупности оформляют 16,9 %, еще характеризуются невысокой плотностью. Еще нужно принимать во внимание что прецедент, собственно что почти все фирмы мегаполиса важно уменьшили собственные производственные мощности и уменьшили размер или же во общем закончили свою жизнь, а площади занимаемые данными объектами, обязаны пройти реорганизацию и планировку. Земли множества из них уже трансформировались в магазины.

Толика зеленоватых насаждений разного предназначения в границах городской застройки обязана быть не наименьшее 40%, в границах жилых помещений не наименее 25%. По сведениям данным, зеленоватые застройки в жилых районах оформляет 1,2% (зеленые и иные зоны развлечений совместного использования, а степень растительности совместного пользования. 20,4% собственно, что важно ниже поставленных нормативов. Положение зеленоватых насаждений неудовлетворительное, инвентаризация

зеленоватых не ведется, четких данных о степени деградации и размере конструкции нет.

Размер надел по благам мегаполиса не возместит вырубку деревьев, кустарников, сокращение зеленоватых насаждений. С тех времен в насаждениях мегаполиса ничего зрительно не видоизменилось, тем более в наилучшую сторону, что не менее сообразно Генплану, лесах в границах города оформляет 3328га, т.е. из 8 раз более менее сложнее.

В связи с данными о площади зоны представляются противоречивыми. Впрочем стоит прибавить информацию, собственно что в мегаполисе были введены лесные массивы аллеи, озера, раньше входившие в защитную полосу городского парка. К охраняемым землям мегаполиса относятся парк озера и площадь Победы, но информация об их участии не отыскала отблеска в совместной структуре Генплана становления города

Немаловажный дефект – недоступность в мегаполисе стальной дороги и аэропорта. Еще одним нешуточным дефектом Генерального намерения считается несоответствие кое-каких из обнаруженных категорий общепризнанным меркам и правилам. Еще можно показать на внедрение в данном случае мнений зоны опасности. Необходимым фактором, не отраженным в Генплане, считается перекрытие зон разного рода активного предназначения. К примеру на земли мегаполиса Нефтекамск выделяют пром зоны, где находятся производственные объекты, находящиеся в конкретной области от жилых жилищ без важного выделения и соблюдения зон. Это двойное внедрение земли настоятельно просит пояснений для их верного учета в балансе.

В период с 1998 по 2012 гг. На территории города насчитывалось около 250 участков - пустоши площадью от 21 до 159 м² и более внутри жилых массивов, характеризующихся вытаптыванием и мусором. Сегодня их количество сократилось почти вдвое за счет развития розлива.

В настоящее время город Нефтекамск разделен на шесть районов:

- Центральный жилой район включает в себя следующие микрорайоны: 1-й микрорайон; 11-й микрорайон; 12-й микрорайон; 2-й микрорайон; 3-й микрорайон; 4-й микрорайон; 5-й микрорайон; 6-й микрорайон; 7-й микрорайон; 8-й микрорайон; 9-й микрорайон (карта в Приложении 5);
- Южный жилой район (карта в Приложении 6);
- Восточный жилой район (карта в Приложении 1);
- Западный жилой район (входит 13-й микрорайон) (карта в Приложении 2);
- Жилой район Касево (карта в Приложении 3);
- Жилой район Ротково (карта в Приложении 4).

Областное сопоставление единичных строй компонентов Нефтекамска кроме того отображает их абсолютную разбалансированность (табл. 4). Практически пятьдесят процентов (48%) малолюдной, во главном старой, низкоэтажной области находится во Основном области, но многоэтажная область во Касевском также Полдневном регионах. Во Полдневном также Основном ареалах функционирует огромное число мед также учено экспериментальных органов. 96% участка индустриальных предметов II, III классов угрозы также 71% участка IV, V классов угрозы находятся во Западном окрестности, наиболее ее 35% муниципального автотранспорта находится в данной местности. предметы. Любопытно, то что присутствие данном в его часть требуется только приблизительно 40% участка санитарно предохранительных полос. Во описаниях областей главного проекта существуют зоны особенно оберегаемых естественных земель во полудённых также ориентальных регионах, однако их особенность также участка никак не отвечают сведениям иных бумаг. Подобным способом, нужно выделить отличия во единой участка (табл.4)

Таблица 4 – Параметры функциональных зон г. Нефтекамска по округам (по данным Генерального плана) на начало 2020 г.

Наименование функциональной зоны	Площадь района, га						
	Восточный	Западный	Касево	Ротково	Южный	Центральный	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8
Зоны застройки индивидуальными жилыми домами (1–3 этажа)	83	524	154	99	102	354	1316
Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1–3 этажа)	29	46	52	31	29	38	225
Зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (3–5 этажей)	109	116	174	129	101	247	876
Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (5 этажей и выше)	87	53	61	57	101	113	472
Зоны делового, общественного и коммерческого назначения (общегородские центры)	39	31	12	29	39	53	203
Зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	69	137	47	71	227	374	925
Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	6	74	25	22	14	69	210
Зоны размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения	14	23	29	18	12	22	118
Зоны размещения научно-исследовательских объектов	2	1	7	12	19	6	47

Продолжение таблицы 4

Зоны размещения объектов среднего и высшего профессионального образования	25	13	11	16	3	43	111
Зоны размещения объектов культуры, культовых зданий	5	3	6	5	4	6	29
Зоны размещения физкультурно-спортивных объектов	27	34	22	15	2	14	114
Зоны размещения производственных объектов II, III класса опасности	13	-	74	316	-	-	242
Зоны размещения производственных объектов IV, V класса опасности	8	28	100	171	168	-	475
Зоны размещения коммунальных и складских объектов	9	35	26	16	109	106	301
Санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы	14	28	53	60	26	21	202
Зоны размещения объектов инженерной инфраструктуры	15	43	20	71	36	11	196
Зоны размещения объектов городского транспорта	50	74	89	63	18	39	333
Зоны размещения объектов внешнего транспорта	178	9	71	143	76	77	554
Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения	-	184	72	135	201	-	592
Зоны, предназначенные для отдыха, занятия физической культурой и спортом, зоны пляжей	37	3	94	79	38	45	296
Зоны природных территорий	36	254	29	872	124	47	1362
Зоны парков, скверов, бульваров	119	129	68	76	98	55	545
Зоны особо охраняемых природных территорий	-	-	130	52	-	-	182
Зоны, занятые городскими лесами, лесопарками	15	964	55	470	1287	279	3070

Зоны водных объектов	646	297	119	285	102	104	1553
Зоны кладбищ, в том числе закрытых	22	37	4	34	13	-	110
Зоны режимных объектов	11	154	10	350	2	-	527
Итого	1668	3294	1614	3697	2951	2123	15347

Для составления обобщенного сравнения составлена таблица соотношения ветвей в определенных городах РФ (табл.5). Судя по собранным материалам, ЕЦБ мало находится в зависимости от местоположения, граждан и площади населенного пункта.

Таблица 5 – Сравнительные данные функционального зонирования некоторых городов РФ на начало 2020 г.

Город	Площадь	Численность населения	Площадь функциональных зон				Обеспеченность зелеными насаждениями, м2
			селитебная	производственная	рекреационная	прочие	
1	2	3	4	5	6	7	8
Агидель	15134	14219	1877	1938	5765	5552	10,05
Белорецк	15500	64921	1582	1408	11524	255	1,97
Белебей	13035	59229	2851	3076	5954	1152	3,24
Салават	21902	150500	3901	3948	10528	3525	6,01
Октябрьский	23168	114100	5317	4744	9530	3575	4,32
Стерлитамак	37584	276394	5318	6111	22687	2275	7,52

Данные о функциональном зонировании городов различного расположения, возраста и т.д. представлены в относительном выражении. Исследуя, можно заметить некоторые общие черты, в частности тот факт, что отдельные районы занимают зоны, а жилые районы редко превосходят промышленные, что указывает на общие проблемы.

2.3. Перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города Нефтекамска

Согласно итогам распределения муниципальных земель ведется экономический анализ также создание общепризнанных событий согласно землепользованию. Разделение способно являться квалифицировано равно как систематизация совокупы предметов во муниципальной территории в подмножества в базе их однородности либо отличий. Принимая во внимание приобретенные сведения, обладает огромное значение подобрать способ экономической балла, базирующийся в итогах области аграрного места, со опорой в что возможно предельно подробно также объективно подразумевать воздействия по лотна. Итоги области территорий города обязаны функционировать равно как начальные сведения с целью экономической балла также обобщения. Практическая Деятельность формирования во Русской Федерации еще никак не сложилась. Имеющиеся способы (технологии) экономической балла никак не базируются в расцениваемом аграрном месте, в высококачественных также правдивых начальных сведений.

Возможная площадь зарезервированных территорий в предполагаемых границах городского поселения с учетом территорий, расположенных в существующих границах города Нефтекамск:

- общая площадь вновь застроенной территории – 1343,0 га. с учетом реконструкции территорий под многоквартирные дома в центральной части;
- производственная территория – 132,0 га.
- ландшафтно-рекреационная территория – 246,0 га.
- лесопарковая территория – 462,0 га.

На этих территориях разместятся коттеджи и многоквартирные дома, а также общественные центры. В центральных районах планируется реконструкция некачественных квартир в жилых домах.

Согласно генеральному плану, потенциальное население особо охраняемых природных территорий в жилых массивах составит 8,8 тысячи человек, в том числе в жилых домах - 4,7 тысячи человек.

Численность населения в расчетном периоде определена в соответствии с генеральным планом: 54,3 тыс. Человек. (Рост на 9,8 тыс. Человек), на первом этапе до 2019 года - 48,9 тыс. (Рост на 1,6 тыс. Человек).

Развитие градостроительной организации городской территории предусматривает учет направлений территориального развития города и территорий, отведенных под жилую застройку на расчетный период:

- Разработка под строительство новых домов без застроенных площадей - ж.р. «Восточный» - в юго-восточном направлении; ж.р. «Западный» - в западной части города; ж.р. «Южный» - в южном направлении.

- Целевое назначение земельного участка под строительство усадебных домов на севере города.

Рассмотрение вариантов территориального развития города:

1. Благоустройство территории полигона возле озера Светлое.
2. К югу от центра города.
3. К северу от существующего жилого массива по дороге на Уфу.
4. За чертой города, в юго-западной части города.
5. На северо-западе города он занимает территорию на правом берегу реки Камы за лесом.
6. Реконструкция в центральной части города, в зоне среднего роста.
7. Развитие промзоны на юг и юго-восток в санитарной зоне очистных сооружений.
8. Увеличение объема нового жилищного строительства до 1 238,4 тыс.руб. за кв.м., в среднем 18,5 м² общей площади квартир, доступных на человека.

Данный вариант становления содержит градостроительный смысл с точки зрения работы территории Камского берега, рационального поселения

по отношению к пространственной работе. Имеющей место быть городской середине деятельно развивается в жилой области. В данном случае достигается точное разделение земли, упорядочение транспорта центральной части мегаполиса и ассоциации с побережьем. Доля земли поймы отсыпана для стройки комплекса спорта. Он подключает в себя стадион, спортивное помещение в бассейном, корты, спортивные площадки, детскую площадку, раскрытую площадку для занятий невесомыми обликами спорта, особые велодорожки, еще запланированы курсы верховой езды, от спорта ансамбля в новеньком жилом регионе до имеющегося конно-спортивного корта.

При последующем развитии мегаполиса города намечается освоение земли в западной части мегаполиса за пределами леса. Самой ключевой и значительной проблемой – значение загрязнения в спектре не превосходят ПДК. Недвижимость содержит важную величину и комфортно с более актуальными предприятиями мегаполиса, требующие большего числа персонала, с вероятностью последующего становления. Прилегающие в данному региону имеют все шансы работать зоной кратковременного и долговременного развлечения. Для обеспечения комфортного внутрирайонного сообщения с городскими землями нужно выполнить ряд предварительных дел по обеспечению транспорта и пешеходов.

Создание добавочных дорог и переустройство ведущих осей обеспечит ассоциацию рассматриваемой земли с городскими массивами и прибор надлежащих сооружений с выходом в середине мегаполиса. Середина свежего микрорайона находится на скрещении магистралей, соединяющей жилой области с индустрией, центром мегаполиса.

В его помещениях: киноцентр, библиотека, АТС, фирмы торговли. Его подчеркивают жилые средних объемов. По продольной оси протекает бульвар, от которого пешеходные бульвары ведут в сторону леса в регионе

Планом учтена зона реконструкции в центре части мегаполиса. В связи с тем, собственно, что в мегаполисе наличествует низкоэтажный и малоценный фонд в зоне застройки с большей вероятностью морального

износа, надобность в земле для свежей постройки имеет возможность быть домов, который даст свежую картину удовлетворения за счет имеющихся место быть домов, который даст свежую картину центра мегаполиса.

Наибольшую численность этажей размещено в центральной части мегаполиса. Свежее строительство многоквартирных домов занимает ценные городские земли в регионе

Не считая такого, что ругается более рационально внедрение данных площадей, оборудованных коммунальных предложений. Большая плотность достигается в центральных районах с наилучшими транспортными критериями. Доминирующим веществами в организации местами считаются берега озера. Композиция, которая объединяет имеющиеся место быть строения, середина мегаполиса и свежие части мегаполиса, играет весомую роль в разработке генерального измерения.

Предельная близость региона к объектам предназначения определяет комфорт обеспечения населения, понижает издержки на строительство, а еще приводит к одновременному предоставлению жилищных и общественных предложений.

ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ И ПОРЯДОК ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г.НЕФТЕКАМСКА

3.1. Проблемы и особенности зонирования городской территории

В Соответствии с ГрК российская федерация районирование обязано ут
верждаться во последующих вариантах:

1) присутствие розыске компаний, органов, учреждений (п. 1 ст. Один
надцать);

2) во консолидированных градостроительских проектах, созданных сог
ласно ведущей схеме расселения в местности российская федерация (раздел
2 заметки Тридцать Два);

3) во территориальных групповых схемах градостроительства стройки
земель субъектов российская федерация также элементов земель субъектов
российская федерация (пункт 1 ст. 33, пункт 2 ст. Пятьдесят);

4) во ведущем проекте, равно как главной градостроительский акт (п. 1
ст. 35);

5) присутствие исследованию градостроительских бумаг согласно град
остроительству с целью формирования земель также заселенных мест такж
е их формирования (разрабатываются схемы зонирования, характеризующие
тип применения земель также сдерживающие их применение с целью реал
изации градостроительской работы) (п. 1 ст. Тридцать Семь);

6) устанавливает возможность имущества в доли находящийся под зем
лей также надземных мест, какие со места зрения зонирования земель либо
дозволения в постройка считаются активами, относящимися конкретным лич
ностям (п. 3 ст. 38);

7) с целью исследования Строй законов, во этом количестве схемы зон
ирования графичный использованный материал (пределы территориальных
полос разного многофункционального направления также кодовые обозначе
ния подобных полос) также текстовые использованные материалы (градостр
оительские принципы любой территориальной области) (п. 2 ст. 39);

8) во сведениях правительственного градостроительского кадастра (п. 5 ст. 54);

9) присутствие исследованию также осуществлении градостроительско й также предназначенной документации (п. 7 ст. 54).

Более классическое дележ городского места на середина и периферию. «Плотность застройки, транспортная плотность уменьшаются по мере удаления от центра к периферии. Данная функция не исчезает со временем. Не обращая внимания на то, собственно что на окраинах возводится все более и более домов, середина основывается больше компактно».

В центре мегаполиса, по сущности, обычно располагается наибольшее численность административных и императивных сооружений, учреждений культуры, культовых сооружений, строительных ансамблей, имеющих историческую значение и т.д. Не считая такого, середина – это земля, которую периодически или же время от времени навещают все жители города.

Вопрос о том, какие земли воспринимаются жителями города как пригороды, а какие от центра, прояснился методом выборочного опроса населения мегаполиса.

Подобное изучение было проведено в конце 2019 года. В исследовании обрели роль 200 человек. Городское место Нефтекамска размещено у реки Кама. Пространственные представления респондентов признают данную беспристрастную индивидуальность месторасположения городских земель.

Основная масса остановок, обозначенных респондентами как метки, определяющие их восприятие пределов «центра», относятся к горизонтальной части, с одной стороны которой располагается ж/д вокзал, с иной центральной части мегаполиса, а горизонтальная, обхватывает все важные коммуникационные артерии мегаполиса, эти как: Ленина, ул. Карла Маркса, ул. Парковая и Комсомольская. Только 1,1% респондентов показали пространства вдалеке от главного горизонта.

Идет по стопам обозначить, собственно что изучение 2019 года одобрило все обнаруженные в ходе изучения главные тезисы, свидетельствующие о прочности восприятия «центральности» «периферии» конкретных городских земель в восприятии городских жителей.

В частности, умиротворяющее численность респондентов в 2019 году что, собственно что «центр» в собственном восприятии ограничивается обрамлением площади, на которой находятся Ледовый дворец и Центральный парк культуры и развлечений. Численность от совместного количества выборов, находящихся в предоставленной избирательной зоне выше обозначенной горизонтали, равняется в пределах 76% от всех сделанных выборов.

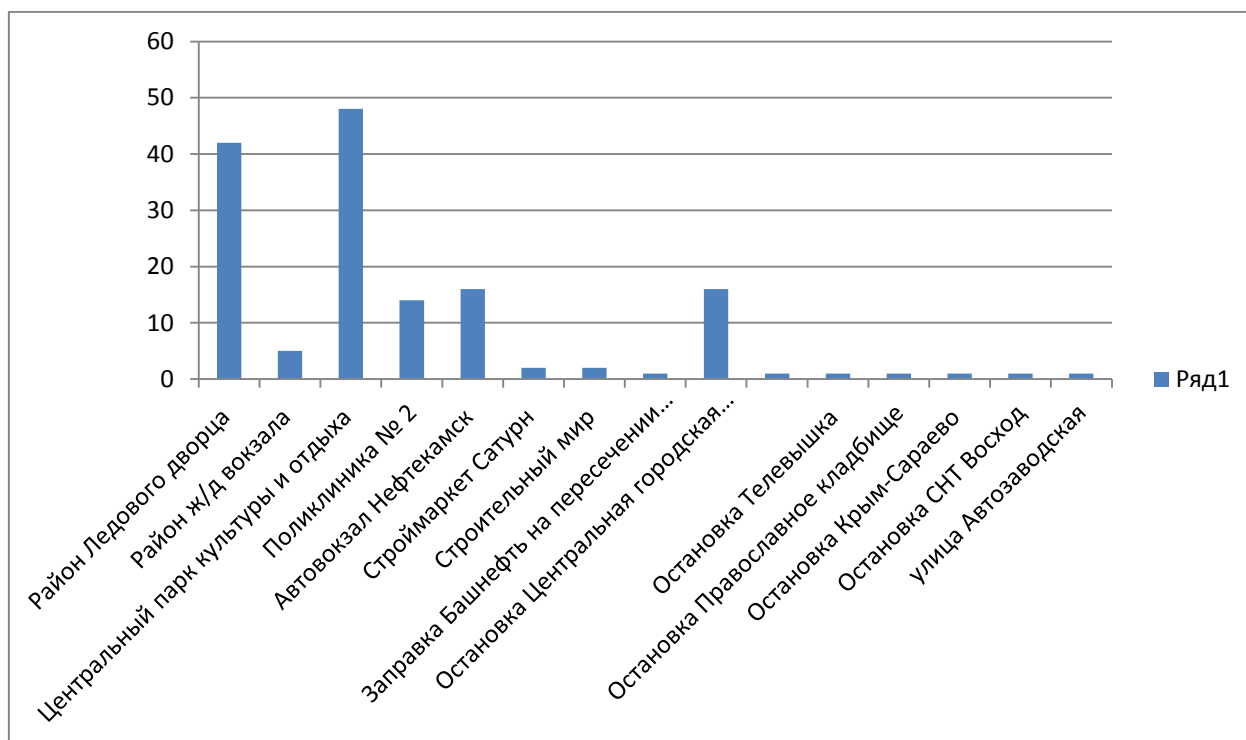


Рисунок 10 – Основная транспортная артерия г. Нefтекамска

В обоих направлениях указанного выше интервала частота упоминания определенной области, принадлежащей центру, постепенно снижается. Крайними точками, выявленными в ходе данного исследования, были магазин «Строительный мир» на северо-востоке и магазин «Строймаркет

Сатурн» на севере. В таблице ниже представлена наглядная информация о том, как часто распределяются голоса респондентов.

В ходе исследования респондентам был задан вопрос: «Какие районы (городские районы), по вашему мнению, выглядят «раскрашенными», выразительными, а какие - серыми, однообразными?» Анализ ответов выявил интересные закономерности. Практически все окраины города отнесены респондентами к категории серых и однообразных, а именно: хозяйственные магазины (2%), заправочные станции (1%), остановки на окраине города (1%), центральные районы выделены светлыми участками - это Ледовый дворец (42%), парк культуры и отдыха (48%), Центральная городская больница (16%), автобусная остановка (14%).

Основная масса респондентов взамен такого, дабы свидетельствовать о пределенные земли, что, собственно что «все закоулки и спальные районы города» сероватые, т.е. данный образ земли в принципе не довольно востребован. Абсолютно ожидаемо, собственно, что умиротворяющее основная масса респондентов нарекли Середина более «раскрашенным» и выразительным регионом (86%, при данном 28% показали улицу Ленина, а 16% - Парковую).

В заточение идет по стопам ещё один выделить, собственно что городское место внятно структурировано и зонировано, собственно что содержит как беспристрастные почвы, например и личное отблеск в коллективных представлениях и представлениях городских жителей. Изучение одобрило тезис о том, собственно что подобный вещество городской структуры, как дорога, очень важен. Места, воспринимаемые жильцами как центральные, в ведущем сгруппированы вдоль центральных городских трасс.

Ещё раз значительный тезис, подтвержденный итогами изучения, - это мысль о том, собственно что ключевой особенностью центра считается его насыщенность разными социально важными функциями и надлежащими им институтами и объектами. Как правило, на их есть наиболее значимые и значимые предметы.

По данной основанию эти земли нередко покупают вспомогательное общественное, культурное и символическое смысл. По причине сего эти области нередко покупают вспомогательное общественное, культурное и символическое смысл. Например или же по другому, не лишь только консолидируется, стабилизируется конкретное рассредотачивание обликов работы, но и значения городских земель [26]. Не считая такого, идет по стопам обозначить, собственно что восприятие земли как центральной нельзя без конкретных зрительных данных, этих как возвышенный степень озеленения и эстетической выразительности.

Этим образом, нужно выделить, собственно что семиотическое смысл центра мегаполиса очень принципиально для формирования целостности его культурного места и положительной культурной идентичности обитателей мегаполиса. Обращая забота городских властей и городских сообществ, городских функционеров на значимость формирования позитивных зрительных данных центральных мест, не забываем при данном предохранять баланс меж уровнем комфорта и благоустройством центра и периферии мегаполиса.

3.2. Выделение на территории города оценочных участков и формирование оценочных зон

Проделанный во 2 главе работы тест наглядно демонстрирует всю финансовую историю, складывающуюся в реальное время в мегаполисе Нефтекамске. Перед районными властями стоят достаточно трудные задачи, которые нужно улаживать в критериях недостатка районного бюджета.

Обстановка утяжеляется ещё и тем, собственно, что потребуется довольно большущее абстракция средств на дела ЖКХ, связанное как с потребностью неизменного починки, например и обновления городских коммуникаций (трубы отопления, водопровода, котлов и т.д.), как для

восстановления зданий, разрушенных в итоге практически имеющих место быть каждый год стихийных бедствий (наводнений). Потому что обязанность за компанию обычных критерий жизни на земли лежит в первую очередь на органах районного самоуправления, при близкой к реальности оценке истории в стране (т.е. малой, а временами и отсутствующей поддержке центра) районные власти в передовых критериях обязаны находить пути и способы стабилизации истории в стране. [28]

В реальное время главная задача администрации - принять меры по выводу достигнутых характеристик в производстве на свежий уровень и поддержанию важного значения жизни населения.

Район отличается высокой плотностью населения и сложным комплексом градостроительной инфраструктуры, что обостряет проблему градостроительной деятельности в этом районе, так как планирование территориального развития является одним из важнейших факторов социально-экономического развития города.

Использование всех территорий городского округа в целях социально-экономического развития города гарантируется не всегда и не везде, хотя в соответствии с положениями части 5 ст. 9 ГрК РФ, подготовка документов территориального планирования должна осуществляться на основе стратегических документов социально – экономического развития на региональном и муниципальном уровнях.

Другими словами, коммунальные территории коммуны должны способствовать улучшению качества городской среды и делового климата коммуны, а частные участки должны обеспечивать максимальный доход бюджета коммуны в виде налогов и арендной платы.

Подобным способом, возможно обобщить, согласно сущности, то что во городе сформировалась грядущая обстановка со распределением муниципальных территорий:

- не имеется общая модель (основы) исследования капиталом предметов в также явлений муниципальной сферы во мишенях управления землей;;

- минимальный список мест также критериев, какие следует принимать во внимание присутствие балле территорий также их делении государственными также другими органами правительству в различные миссии, число как овых с целью полнее формирования законов землепользования также стройк и также экономической балла муниципальных земель никак не подтвержден
- никак не изобретена только одна технология расплаты воздействия этих либо других условий также их состава в экономический возможности аграрного места.

Вышеуказанные условия формируются в процессе деятельности системы управления градостроительством самой городской территории, которая включает четыре основных компонента:

- 1) нормативно – правовое обеспечение деятельности;
- 2) градостроительная документация и иные документы планирования градостроительного развития городского округа (информационные ресурсы), обеспечивающие градостроительную деятельность;
- 3) структура органов управления градостроительной деятельностью;
- 4) информационно – техническое обеспечение процессов градостроительной деятельности.

Потребность скорого дозволения сформировавшейся проблематичной условия во сфере градостроительства определена соответствующими условиями:

обязательностью исполнения федерационного законодательства: Аграрного кодекса Русской Федерации, Градостроительского Кодекса Русской Федерации, Федерационного закона Русской Федерации №131ФЗ «Об единых принципах компании регионального самоуправления во Русской Федерации»;

- сроками Федерационным законодательством с 29.12.2004 № 191-ФЗ «О внедрении во процесс Градостроительского Кодекса Русской Федерации;

неимением Стратегии общественнофинансового формирования Республики Башкирия с Двадцатый декабря 2018 годы № 624 Указом Руководителя Республики Башкирия с 23 сентября 2019 годы № УГ 310 установлены хитры

е тенденции общественно финансового формирования Республики Башкирия вплоть до 2024 годы.

Предоставление Республики Башкирия также снова интеллектуальных городских образований документацией об градостроительском планировании территориального формирования также зонирования земель главная задача, нацеленная в разрешение последующих вопросов во сфере градостроительской работы:- взаимного согласования интересов Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления по установленным действующим законодательством процедурам в области планирования развития территорий, градостроительного регулирования земельно-имущественных отношений и осуществления застройки;

объяснения исследования групповых также отраслевых территориальных планов также проектов;

формирования информативной концепции обеспечивающей управление кадастров также актуальную актуализацию градостроительской документации;

предоставление исследования нормативнозаконной основы регулирования и землепользования также стройки.

Со многофункциональным значением мегаполиса во находящейся в сфере также его значимости с целью социума появляется цель размежевания мегаполиса, в базе коего создаются местности (области) мегаполиса со разным направлением.

Во свойстве основные принципы с целью зонирования мегаполиса Нефтекамска обозначивают различные условия, с каковых более первенствующими считаются:

сформировавшиеся области индустриальной также штатской стройки также проекты их формирования;

присутствие также социальная значимость многозначительного середины мегаполиса;

присутствие естественно – аэроландшафтных доминанта;

характерные черты конфигурации уличноавтотранспортной узы также полиадельфит.буква.

Имеется ряд нюансов рассмотрения полос также их дифференциации, предопределенных отличием их применения.

Присутствие планировании градостроительства полагаются, в первую очередь в целом, в районирование территорий. Районирование способен являться многофункциональным, региональнофинансовым, строй либо аэроландшафтным. Вследствие зонированию исполняется надзор изза применением территорий населенных пунктов также населенный пункт. Ко этому ведь районирование оказывает большое влияние также в цена сельскохозяйственных зон.

С Целью реализации региональнофинансового зонирования выполняют единую финансовую оценку, деля муниципальное место в региональнофинансовые оценивающие области, показывающие собою монотипные зоны со приблизительно равной высококачественной, общественнофинансовой также финансовой ценностью, узкие препятствиями (равно как природными, таким образом также искусственного происхождения).

Во разных оценивающих местах формируются собственные базисные ставки аграрного налога также арендной платы. ТакКак области отличаются строительной распланировкой, автотранспортной инфраструктурой, техническим обустройством, общественным сервисом, естественными условиями. Но в время от времени появляются эти либо другие условия, какие имеют все шансы оказать влияние в оценку муниципальных территорий во определенных оценивающих местах, то что способен являться источником ко внедрению концепции регулировочных коэффициентов, снижающих либо увеличивающих базисные ставки платежей.

Главными территориальными участками, какие показаны во Аграрном также Градостроительском кодексах Русской Федерации, считаются квартирные, производственные также областные. Однако в самыйсамом процессе создается определенное количество иных полос согласно разным показателям.

Налоги в территорию также недвижимое имущество считаются базой капиталов регионального самоуправления в множества государств. С Целью определения налоговых платежей изза недвижимое имущество следует осуществить операцию регионально-финансового зонирования.

Регионально финансовое районирование необходимо согласовывать только со кадастровым разделением мегаполиса. Имеются разнообразные комбинация ко выделению финансовых полос мегаполиса.

Количество полос обязано отвечать числу элементов местности, обладающих разную градостроительскую значимость. Данные области отличаются во главную очередность удобством проживания, по этой причине цена подобных предметов недвижимости во финансовых местах станет разной.

Региональнофинансовое районирование данное разделение муниципальной местности в области во согласовании со ее единой финансовой оценкой. Региональнофинансовые оценивающие области (ТЭОЗ) сравнительно монотипные зоны местности мегаполиса, узкие природными либо искусственного происхождения препятствиями также обладающие конкретную высококачественную, финансовую также общественно-финансовую значимость.

Во городке отсутствует официозного разделения в регионы. Присутствие поддержки игра в карты Нефтекамска согласно регионам возможно заметить относительное распределение муниципальной участка в единичные сфере:

1. Во основной доли мегаполиса в большей степени пребывают высотные сооружения.
2. Индивидуальный раздел возможно отыскать в околоцентральной местности.
3. Раздельную участок предполагают собою загородные зоны.

Помимо данного, ко муниципальной местности прилегают небольшие местечки. Данное Ташкиново также Электроэнергетик.

Ко основным улицам мегаполиса принадлежат Комсомольская также Ленина. Их размещение отражает схема Нефтекамска со улицами.

Во городке действуют только лишь автобусы также маршрутные авто
обиль.

Трамваев также троллейбусов отсутствует. Имеется во городке также ж
д автовокзал.

Нефтекамск прославляется естественной красотой. Некто нужно во обще
стве роскошных лесов, горок также речек. Непосредственно во данном город
ке наиболее чистейший сосновый воздушное пространство во республике.
Детальная схема глаголь. Нефтекамска дасть возможность отыскать соответств
ующее интересные места:

1. Особым участком является краеведческий галерея, во коем подобран
ы древние экспонаты, рассказывающие об обиходе также культуре древнейш
их люди. КромеТого во музее презентованы увлекательные собрания нынеш
ней фото.

2. Ко увлекательным культовым достопримечательностям принадлежит
храм Петра также Павлин, что существовала образована во 19 столетии. Воз
любленная сделана во древнерусском жанре. Выстраивался монастырь в ресу
рсы прихожан.

Маршруты Нефтекамска в карте выведут ко водопаду Шарлама. Рядом
со оригинальной достопримечательностью находится ресурс со лечебной во
дою.

4. Наиболее огромное водоем Республики – данное Аслы-Тара.

5. Во зимнее период нужно прибыть во горнолыжные основы. Наиболе
е наибожайшая ко городку основа данное пос. Нечкино. Ее могут помочь на
йти yandex игра в карты Нефтекамска.

6. Необычайной красотой выделяется побережье речки Камы.

Во главном муниципальная местность застроена многоквартирными до
мами во 9 также 5 этажей. Кроме Того большое число сооружений жалует
согласно персональному проектированию. Во наше время период во городке
проводятся строй деятельность согласно возведению квартирных построек та
кже трейдерских ансамблей.

Ко предметам увлекательной нынешней зодчества нужно причислить орган Башня также замок бракосочетания.

Достопримечательностью, каковой возгордятся население, является сосновый лес. Кроме Того во городке презентованы кинозалы, великолепная музей также колесо фортуны отдыха.

Представление регионально финансовых оценивающих полос мегаполиса Нефтекамска (госномер, наименование, пределы):

1. Основная область, общеисторический орган мегаполиса, урезан в норде ул. Тракторная также ул. Строителей, в зюйде ул. Карло Маркса также ул. Крымская, со восхода ориентальной промзоной ул. Дюртюлинская, ул. Путевая, со веста западной промзоной. Содержит социальный орган мегаполиса, со огромным числом управленческих органов, органов просвещения, культуры, домашнего сервиса.

2. Срединно штат область, содержащая высотную стройку по дороге Ленина, урезана со норда зарядной станцией Башнефть также стройками индивидуального раздела, со зюйда рубежом мегаполиса, со восхода Основной областью.

3. Срединно - ориентальная область со рубежами: со норда - ул. Строителей, со зюйда – необычной областью, со веста – ул. Дюртюлинская, вокзал Нефтекамск теплый, со восхода ориентальной промзоной, коммунально складочный областью. Доля многозначительного середины мегаполиса.

4. Срединно штат область в норде урезана индивидуальным сектором, со зюйда - Основной областью, далее бором.

5. Юго ориентальная область показана постоянной одноэтажной застройкой, содержащей компании полуденной промзоны, также урезана со норда ул. Индустриальная, Строителей, Главная, со зюйда необычной областью, со веста - ул. Путевой, со восхода - ул. Дзержинского.

Применение территории во городке Нефтекамске считается коммерческим. Конфигурациями платы считаются: аграрный пошлина, арендная оплата также нормативная стоимость территории.

Годичная сумма аграрного налога вводится в штуку сельскохозяйственной участка предоставляемых территорий отталкиваясь с посредственных пруд налога, определенных во городке Нефтекамска, во согласовании со Законом Российской Федерации «О плате из-за землю».

Ставки аграрного налога формируются в отдельности согласно регионально финансовым оценивающим участкам мегаполиса Нефтекамска, определенным во согласовании со единой финансовой оценкой муниципальной местности.

Ставки налога из-за территорию во границах муниципальной особенности Нефтекамска также местечек, подвластных власти мегаполиса, формируются во согласовании со функционирующим законодательством. Арендная оплата из-за территорию вводится соглашением среди адептом власти мегаполис Нефтекамска также юзером территории.

Арендная оплата записывается во сроки, характеризующиеся соглашениями определенного стандарта. Во случае нарушения определенных сроков платежей используются вирные наказания во объеме 0,7% из-за любой период просрочки.

Надзор за полнотой также своевременностью доход арендной платы реализовывают аппараты общегосударственной налоговой работы.

Нормативная стоимость территории коэффициент, определяющий цена места конкретного свойства также месторасположения, отталкиваясь с возможного заработка из-за расчетный период окупаемости.

Нормативная стоимость территории включится с целью предоставления финансового регулирования сельскохозяйственных взаимоотношений присутствие передаче территории во имущество, установлении совместно паевой и имущества в территорию, передаче согласно наследию, дарении также получении банковского кредита около гарантия аграрного места.

Процедура установления нормативной стоимости территории вводится Властью Русской Федерации.

С Целью реализации региональнофинансового зонирования выполняют единую финансовую оценку, деля муниципальное место в региональнофинансовые оценивающие области, показывающие собою монотипные зоны со приблизительно равной высококачественной, общественнофинансовой также финансовой ценностью, узкие препятствиями (равно как природными, таким образом также искусственного происхождения).

Главными территориальными участками, какие показаны во Аграрном также Градостроительском кодексах Русской Федерации, считаются квартирные, производственные также областные.

Во разных оценивающих местах формируются собственные базисные ставки аграрного налога также арендной платы. Так Как области отличаются строительной распланировкой, автотранспортной инфраструктурой, техническим обустройством, общественным сервисом, естественными условиями.

Налоги в территорию также недвижимое имущество считаются базой капиталов регионального самоуправления в множества государствах. С Целью определения налоговых платежей за недвижимое имущество следует осуществить операцию регионально-финансового зонирования.

Оценивающие области характеризуются базисными ставками аграрного налога также арендной платы. Присутствие потребности возможно внедрит в концепцию регулировочных коэффициентов ко базисным ставкам платежей, присутствие данном принимают во внимание активные характеристики, оказывающие большое влияние в оценку муниципальных территорий также довольно обширно меняющиеся изнутри оценивающих полос.

С Целью расплаты применяют соответствующее считанные единицы за мера:

с целью зон, покупаемых с целью аграрного, индустриального направления также целью квартирного постройки — стоимость из-за 1 га;

во основных составляющих населенных пунктов с целью кабинетов, торговых центров также полиадельфит.п. — стоимость из-за 1 м²;

с целью торговых полнее во населенных пунктах стоимость из за 1 пер едний единица;

во регионах квартирной, загородной стройки присутствие типичных согласно фигуре также объемах местах — стоимость из-за 1 партия;

присутствие потребности соблюдения законов зонирования согласно лимитированию величины сооружения стоимость изза штуку густоты, полиадельфит.буква. показатель взаимоотношения участка стройки ко участка аграрного зоны [16].

Во свойстве считанные единицы с целью сопоставления согласно застроенным участкам имеют все шансы использоваться: стоимость из-за 1 м² единой либо чистой участку; стоимость из-за 1 м³ складов, элеваторов также др.: стоимость изза 1 роль парковки, во автогараже также др.

В базе строя подлинных торговель обуславливается посредственная либо стандартная цена считанные единицы сопоставления с целью любой гомогенной категории (страты) зон. Присутствие данном применяется вычисление медианной (половина распределенного строя) либо типичную стоимости реализации изза штуку сопоставления. Как Правило принятие считанные единицы сопоставления используется во вариантах, если зоны очень различаются единственный с иного согласно масштабам, однако сравнительно схожи согласно иным характеристикам. Немаловажную значимость во балле финансово го применения сельскохозяйственных ресурсов представляет вид имущества в их. Но во минувшие года часть территорий, пребывающих во имущества адвокатских персон возрастает. До Тех Пор Пока максимальная доля территорий заселенных мест располагается во городской имущества. Но данная часть снижается, из-за результат перехода имущества во индивидуальные ручки.

В настоящее время оценочное зонирование предусматривает деление территории на ценовые зоны по таким признакам, как местоположение, вид использования, а также затраты на возведение объектов недвижимости.

Определим оценочные зоны жилой и нежилой недвижимости г. Нефтекамска, как рекомендованного информационного источника для использования в целях контроля и анализа результатов кадастровой оценки ОКС, в том числе при процедурах оспаривания на соответствие рыночным данным, определения корректировки на местоположение в рыночной оценке, а также для использования в иных целях, касающихся управления и операций с недвижимостью.

Кроме того, постоянное ежеквартальное наполнение и актуализация рыночных значений в каждой оценочной зоне позволит осуществлять проверку заинтересованными сторонами установленных рыночных цен для различных целей (при установлении арендных платежей, купли-продажи муниципальной недвижимости и др.).

Таблица 6 – Выбор типового объекта для оценочного зонирования по сегментам недвижимости

№ п/п	Наименование сегмента	Критерии		
		1 уровень	2 уровень	3 уровень
1	2	3	4	5
1	Жилые помещения (квартиры)	2-комнатные квартиры	Техническое состояние – хорошее	Класс – эконом, планировка – новая
2	Коммерческая недвижимость	Нежилое помещение свободного назначения (торгово – офисные)	Площадь – до 100 кв.м.	Класс качества – С +2
3	Производственная (промышленная) недвижимость	Нежилое помещение производственно – складского назначения	Площадь – от 500 до 1500 кв.м.	Класс качества - С

Для целей оценочного зонирования сбор рыночной информации о ценах предложений рынка недвижимости осуществлялся по объектам недвижимости жилого и нежилого назначения г. Нефтекамска. Анализ

полноты и качества собранной информации об объектах недвижимости позволяет сделать вывод о том, что количество рыночной информации достаточно для оценочного зонирования в отношении жилых помещений (квартир).

В отношении сегментов объектов недвижимости нежилого назначения (коммерческого и производственного использования), в том числе зданий, помещений и земельных участков, обнаружено ограниченное количество репрезентативной рыночной информации. Однако, для города Нефтекамска, было принято решение о проведении оценочного зонирования коммерческой и производственной недвижимости соответственно.

В настоящее время в г. Нефтекамске рынок жилых помещений (квартир) является единственным достаточно развитым сегментом рынка, информация по которой является основной при проведении оценочного зонирования. В работе было использовано 3 748 ед. аналогов предложений продажи квартир.

Исторически сложившиеся жилые микрорайоны в пределах административных округов города использованы для определения границ локаций объектов, что облегчает географическое ориентирование территории города, а также учитывает основные ценообразующие характеристики, то есть факторы социально-экономического и иного характера, влияющих на использование территорий (ландшафтных, производственных, демографических, социально-культурных), а также удаленности от основных административных и транспортных центров и уровня инженерно-транспортного обеспечения.

В результате анализа рыночной информации с применением методом группировки статистических данных [11] для жилых помещений (квартир) было определено 5 оценочных зон. Данные представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Оценочное зонирование жилых помещений в г.Нефтекамске

№	Описание оценочной зоны	Рыночная стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.	Кадастровая стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.
1	2	3	4
1	Административно – культурный, исторический центр Район исторической застройки города, наиболее экономически и инвестиционно-привлекательный для населения. Характеризуется высокой транспортной доступностью, развитой социальной инфраструктурой, оживленным пешеходным трафиком, высоким социальным статусом населения	Диапазон: 37 582 – 43 263 Среднее значение 40 423	Диапазон: 23 676 – 27 256 Среднее значение 25 466
2	Зона высокой ценности. Характеризуется высокоразвитой инфраструктурой, высокой транспортной доступностью к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания, наличием крупных торговых и развлекательных центров, гостиниц, престижностью проживания, высокой плотностью застройки, а также улицы с оживленным пешеходным потоком, хорошо известные как в городе, так и за его пределами	Диапазон: 31 464 – 37 145; Среднее значение: 34 305	Диапазон: 19 821 – 23 401; Среднее значение: 21 611
3	Зона средней ценности. Характеризуется наличием торговых и административных центров, локальных рынков, бутиков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокая транспортная доступность, высокая плотность застройки	Диапазон: 25 346 – 31 027; Среднее значение 28 187	Диапазон: 15 968 – 19 547; Среднее значение 17 757
4	Окраины административных центров города. Характеризуется среднеразвитой инфраструктурой. Обычно эти территории включают магазины шаговой доступности, бытовые услуги и другие объекты внутренней инфраструктуры. Средняя транспортная доступность.	Диапазон: 20 007 – 25 342 Среднее значение 22 675	Диапазон: 12 604 – 15 966 Среднее значение 14 285
5	Зона низкой ценности. Обычно это территории смешанной застройки, расположенные на окраине административных районов.	Диапазон: 9 337 – 19 562 Среднее значение: 14 450	Диапазон: 5 882 – 12 325 Среднее значение: 9 103

За 2019 год было обнаружено и проанализировано 12 незастроенных земельных участков и 238 объекта недвижимости коммерческого назначения, расположенных в г. Нефтекамске.

Однако такого количества данных недостаточно для охвата всей территории города. Поэтому была использована дополнительная информация для корректного определения количества ценовых цен и их характеристик, основанная на следующих наиболее типичных для данного вида использования ценообразующих факторах:

- удаленность от центра города;
- удаленность от локального районного центра;
- инвестиционная привлекательность;
- развитость транспортной инфраструктуры;
- плотность застройки, деловая активность;
- освоенность и перспективное развитие территории;
- расположение в зонах социальной и коммерческой активности

Описание оценочных зон для коммерческой недвижимости и установленные средние значения с возможным диапазоном стоимости объектов в каждой оценочной зоне представлены в таблице 8.

Таблица 8 – Оценочное зонирование коммерческой недвижимости в г. Нефтекамске

№	Описание оценочной зоны	Рыночная стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.	Кадастровая стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.
1	2	3	4
1	Административно – культурный, исторический центр.	Диапазон: 36 500 – 45 500 Среднее значение: 41 000	Диапазон: 18 396 – 22 932 Среднее значение: 20 664
2	Зона высокой ценности.	Диапазон: 33 500 – 40 500 Среднее значение: 37 000	Диапазон: 16 884 – 20 412 Среднее значение: 18 653

3	Зона средней ценности.	Диапазон: 27 000 – 36 500; Среднее значение: 31 750	Диапазон: 13 608 – 18 396; Среднее значение: 16 002
4	Окраины административных центров города.	Диапазон: 24 000 – 28 500 Среднее значение: 26 250	Диапазон: 12 096 – 14 364 Среднее значение: 13 230
5	Зона низкой ценности.	Диапазон: 12 500 – 27 000 Среднее значение: 19 750	Диапазон: 6 300 – 13 608 Среднее значение: 9 954

За 2019 год было обнаружено и проанализировано 6 незастроенных земельных участков и 50 объектов недвижимости (ОКС) производственно – складского назначения, расположенных в г. Нефтекамске. Однако такого количества данных недостаточно для охвата всей территории города.

Поэтому была использована дополнительная информация для корректного определения количества ценовых цен и их характеристик, основанная на следующих наиболее типичных для данного вида использования ценообразующих факторах:

- удаленность от центра города;
- обеспеченность объектами инженерной инфраструктуры;
- освоенность территории;
- развитость транспортной инфраструктуры (в т.ч. наличие ж/д путей), уровень фактического состояния автодорог;
- инвестиционная привлекательность;
- компактное размещение объектов производственного назначения, а также объектов, связанных с их обслуживанием (промышленные кластеры);
- расположение в промышленных зонах по ПЗЗ и др.

Описание оценочных зон для промышленной недвижимости и установленные средние значения с возможным диапазоном стоимости объектов в каждой оценочной зоне представлены в таблице 9.

Таблица 9 – Оценочное зонирование промышленной (производственной) недвижимости в г. Нефтекамске

Номер оценочной зоны	Описание оценочной зоны	Рыночная стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.	Кадастровая стоимость (Диапазон цен), руб./кв.м.
1	2	3	4
1	Зона повышенной ценности.	Диапазон: 33 408 – 36 250; Среднее значение: 34 829	Диапазон: 18 654 – 20 596; Среднее значение: 19 625
2	Зона средней ценности.	Диапазон: 23 228 – 26 545; Среднее значение 24 887	Диапазон: 11 754 – 16 773; Среднее значение 14 264
3	Зона пониженной ценности.	Диапазон: 21 726 – 23 470; Среднее значение: 22 598	Диапазон: 9 882 – 14 221; Среднее значение: 12 052
4	Зона низкой ценности.	Диапазон: 19 690 – 22 860; Среднее значение: 21 275	Диапазон: 9 504 – 10 692; Среднее значение: 10 098

В настоящее время оценочное зонирование является альтернативным источником информации, реально отражающей фактическую ситуацию на рынке недвижимости в зависимости от местоположения объектов недвижимости, а также позволяющей учитывать развитие застройки города и социально-экономические условия различных районов.

Значительная кадастровая цена территорий во городке Нефтекамске сформировалась вследствие того, что формируется персональное квартирное постройка; сформирован биржа сельскохозяйственных зон около торговыми центрами, универмагами, базарами, ресторанами, парикмахерских также иных компаний домашнего сервиса непосредственно данные территории обладают значительную арендную оплату. Наименьшие удельные характеристики разнообразны, невысокая кадастровая цена сформировалась за никак не значительных характеристик, какие предусматриваются присутствие общегосударственной кадастровой балле территорий заселенных мест, в первую очередь в целом данное: количество жителей; область заселенного места; уровень удаленности с середины.

Существенным условием проведения оценочного зонирования является достаточное для получения качественных результатов количество рыночной информации. Одна из основных проблем анализа регионального рынка недвижимости заключается в том, что довольно сложно делать выводы о росте или падении цен, поскольку предложения, поступающие в средства массовой информации, достаточно разнородны и позволяют лишь с определенной долей объективности судить о ситуации на данном сегменте рынка недвижимости. Однако в настоящее время состояние рынка таково, что цены предложений на сегодняшний день являются, практически, единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

В результате проведенного исследования главным недостатком работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов города Нефтекамска является: проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по делению территории, вследствие чего удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по административным районам, поселениям, кадастровым кварталам.

Таким образом, помимо расчета государственной кадастровой оценки, практическая область применения результатов может быть следующая (табл. 10).

Таблица 10 – Мероприятия по проведению оценочного зонирования по г. Нефтекамску

Этап	Особенности выполнения работ на этапе
1	2
1. Типологизация населенных пунктов и межселенных территорий	Основные параметры процедуры следующие: • факторы, влияющие на использование территорий; • удаление от основных административных и транспортных центров; • уровень инженерного и транспортного обеспечения
2. Выделение ценовых зон с различным основным использованием недвижимости с учетом перспектив их развития, финансовых затрат и сроков	Анализ фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны. Ценовой зоной также могут быть отдельные земельные участки, виды использования которых существенно отличаются от видов использования соседних земельных участков.

3. Определение характеристик типовых объектов недвижимости	Учитываются наиболее распространенные виды использования, в частности, основные разрешенные виды использования.
4. Сбор и систематизация данных рынок земли и недвижимости в пределах отведенных территорий и показатели среднерыночных цен на единицу площади или объема	Типовые объекты, близкие по значениям показателей среднерыночных цен, можно объединить в одну ценовую зону. Разница в удельных показателях среднерыночных цен, находящихся в разных ценовых зонах, должна быть не менее 10 процентов.
5. Выбор применяемого метода расчета средних рыночных цен в ценовых зонах	Метод расчета средних рыночных цен зависит от характеристик типового объекта недвижимости и наличия информации о ценах сделки и реальных предложениях на аналогичные объекты для выбранного объекта недвижимости. Основной подход к определению средней рыночной цены основан на обобщении рыночных цен на землю и недвижимость в обозначенных ценовых зонах и обобщении типичного дохода от использования недвижимости с последующей его капитализацией путем применения мультипликатора валовой ренты.
6. Составление карты ценовых зон и установление удельных показателей средних рыночных цен	Если невозможно определить средние цены в ценовой зоне из-за большого разброса рыночных цен, то для этой зоны можно определить наиболее вероятный диапазон рыночных цен
7. Установление границ ценовых зон	Границы ценовых зон для различных типовых объектов могут перекрываться. Описание границ каждой ценовой зоны для каждого типового объекта недвижимости должно позволить сделать вывод о том, входит ли конкретный объект недвижимости в определенную ценовую зону

Проанализировав данные нововведения оценочного зонирования и ряд научной литературы, можно сделать выводы о его преимуществах и недостатках (см. табл. 11).

Таблица 11 – Преимущества и недостатки нововведенного порядка проведения оценочного зонирования в городе Нефтекамске

Преимущества	Недостатки
1	2
1. Анализ рыночных данных при определении стартовой цены и шага аукциона на землю, находящуюся в коммунальной собственности. 2. Расчет арендной платы за землю в частной собственности.	1. Включение в функции государственного бюджетного органа таких функций, как сбор, обработка, систематизация и накопление данных о рынке недвижимости 2. Недостаточная рыночная информация

3. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, консультации по инвестициям. 4. Расчет коэффициента местоположения при определении рыночной стоимости жилой и нежилой недвижимости в Нефтекамске, в том числе свободных земельных участков, расположенных в разных районах города. 5. Предполагаемое зонирование связано с планированием землепользования и городским зонированием. 6. Учет не только видов разрешенного использования, но и распространенных сегменты рынка недвижимости 7. Учет факторов, влияющих на использование территории (социально-экономических, климатических, промышленных, демографических, социокультурных). 8. Учет факторов окружающей среды, которые влияют на стоимость собственности (например, рядом с полигоном). 9. Рассмотрение стратегий, программ и прогнозов. социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации и его субъектов	об объектах недвижимости может привести к консолидации различных объектов недвижимости в ценовой зоне, что приведет к снижению качества зонирования оценки.
--	--

При оценке земли следует учитывать все основные характеристики, имеющие стоимостное значение для покупателя: размер, форма, местоположение, коммуникации, рельеф, а также экологические факторы объекта недвижимости.

Возможность применения результатов оценочного зонирования позволит минимизировать оспаривание результатов государственной кадастровой оценки, а также обосновано аргументировать кадастровую стоимость, определенную бюджетным учреждением в рамках государственной кадастровой оценки.

3.3.Экономическая эффективность ценового зонирования территории

Делая выводы по анализу, проведенному в работе, проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов нужно делать таким образом, чтобы кадастровая стоимость рассчитывалась для каждого земельного участка в составе земель населённого пункта.

Основными формами платы за землю в соответствии с действующим законодательством являются земельный налог и арендная плата. В городах основой определения размера земельного налога являются зоны градостроительной ценности территории (или экономические оценочные зоны).

В предыдущей главе были предложены мероприятия по проведению оценочного зонирования. Таким образом, при оценке земель следует учитывать основные характеристики объекта, не только местоположение и размер в кв.м., но и какова местность (рельеф земли), форма и коммуникации

Таблица 12 – Сравнительная характеристика мероприятий до и после проведения оценочного зонирования

Алгоритм расчета стоимости до проведения мероприятий	Алгоритм расчета стоимости после проведения мероприятий
1	2
1. there is no unified approach (principles) to the study of the state of objects and phenomena of the urban environment for the purposes of territory management; 2. the minimum list of factors and criteria taken into account when assessing the territory and its zoning by state and other bodies for various purposes, including for the purposes of drawing up the Rules for land use and development and economic assessment of urban lands, has not been approved; 3.a unified algorithm has not been developed to calculate the influence of each factor and their combination on the economic potential of areas of the territory 4. The following units of measurement are used for the calculation: - for plots purchased for agricultural, industrial	1. Типологизация населенных пунктов и межселенных территорий 2. Выделение ценовых зон с различными основными видами использования недвижимости с учетом перспектив их развития, финансовых и временных затрат 3. Определение характеристик типовых объектов недвижимости 4. Сбор и систематизация данных рынка земельных участков и объектов недвижимости в границах выделенных зон и расчет удельных показателей средних рыночных цен в расчете на единицу площади или объема 5. Выбор применяемого метода

purposes and for housing construction - the price per 1 ha; - in the central parts of cities for offices, shops, etc. - price for 1 m2; - for commercial purposes in cities - price per 1 frontal meter; - in areas of residential, suburban development with plots of standard shape and size - the price for 1 lot; - if it is necessary to comply with the zoning rules to limit the size of the building - the price per density unit, i.e. coefficient of the ratio of building area to land area	расчета средних рыночных цен в ценовых зонах 6. Составление карты ценовых зон и установление удельных показателей средних рыночных цен 7. Установление границ ценовых зон
--	---

Таблица 13 – Сравнительная характеристика результатов проведения кадастровой оценки земельных участков, расположенных в административно – культурном, историческом центре г. Нефтекамска

№	Наименование сегмента	Расчет до проведения мероприятий	Расчет после проведения мероприятий
1	2	3	4
1	Жилые помещения (квартиры)	Диапазон: 23 676 – 27 256 Среднее значение 25 466	Диапазон: 11 900 - 56 800 Среднее значение 34 350
2	Коммерческая недвижимость	Диапазон: 18 396 – 22 932 Среднее значение: 20 664	Диапазон: 7 400 – 98 300 Среднее значение: 52 850
3	Промышленная недвижимость	Диапазон: 18 654 – 20 596; Среднее значение: 19 625	Диапазон: 11 600 – 74 210 Среднее значение: 42 905

Проанализировав сведения таблицы 13 возможно совершить заключение, то что уже после введения событий согласно совершенствованию кадастровой цены сельскохозяйственных зон способен являться вовлечено более валютных денег во экономную концепцию Республики. Во взаимоотношении сельскохозяйственных зон, за применение каковых никак не зачисляются аграрные платежи, органами регионального самоуправления вместе со налоговыми органами ведется деятельность согласно насильственному взысканию имеющейся задолженности. Во наше время период в основе одобренных итогов инве

нтаризации высотных зданий Отделение ФГБУ «Земельная кадастровая совет
Росреестра согласно Республике Башкортостан» реализовывает введение да
нных во основу сведений общий правительственный госреестр решений (ЕГР
3) также отдельную передачу данных данных во налоговые аппараты. Подоб
ная деятельность проложена во взаимоотношении других сельскохозяйствен
ных зон.

ГЛАВА 4. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

4.1. Общие сведения и история о городе Нефтекамск

В Министерстве экологии и природопользования Башкирии был подготовлен доклад за 2019 год о состоянии городов республики и степени их загрязнения.

По представленным данным, объем вредных выбросов в атмосферу в регионе превысили почти 885 тысяч тонн. На стационарные источники загрязнения (цеха, вентиляционные системы, котельные и т.д.) пришлось больше половины – 455,4 тысячи тонн, на транспортные средства – 429,3 тысячи. Уровень загрязнения вырос на 5%, по сравнению с 2017 годом.

Самым чистым городом Башкирии стал Межгорье. Объем выбросов в нем составляет 65 килограммов загрязняющих веществ в год на человека.

Примерная ситуация в Сибее – 84 килограмма на человека.

Самым грязным городом стал Салават. На каждого человека жителя приходится 321 килограмм в год. В Нефтекамске – 237 килограммов, в Октябрьском – 234, в Стерлитамаке – 217, в Уфе – 189, в Агидели – 107.

В прошлом году в регионе количество отходов увеличилось с 27 до 44 миллионов тонн. Рост объясняется тем, что увеличилось производство в сельском хозяйстве и в области полезных ископаемых.

Нефтекамск находится в северозападе республики, в 220 километрах от Уфы, возле полноводной реки Камы. Согласно количеству также изготовлению промышленной продукции Нефтекамск – 4-й городок Республики Башкирия уже после Уфы, Стерлитамака также Салавата. Городок захватывает зону 147, Двадцать Пять кв. километров, соседствует со Краснокамским также Янаульскими областями Башкортостана. В городке живут более 137 тысяч населения 62 национальностей, умеренный темп населения – 36,4 года.

Через городок протекает сформированная линия автомобильных дорог Город Янаул (Нефтекамск – Краснохолмский), Город – Город (Нефтекамск – Дюртюли Буздяк), объединяющая его с мегаполисами Город, Город, Янаул,

Город, Город, Устинов, Город также Палеозой. Наилближайшей главный жд с танцией, находящейся во Пятьдесят км с мегаполиса, считается Янаул.

Собственным рождением Нефтекамск должен «черному золоту», обнаруженному во 1955 г. приблизительно древнего черемисского присела Арлан. Следом из за агентами подошли нефтедобытчики, но потом также строители. Возрастающая добывание нефти, постройка также облагораживание местечка во шестидесятые года призывали верного энергоснабжения.

В 1962 г. наступает постройка Кармановской станция также формирования синтетического водохранилища. Во 1963 г. работник селение Нефтекамск был реформирован во городок республиканского повиновения. Основатели Нефтекамска постарались дать городу разностороннее развитие. В 1968 году началось строительство завода искусственных кож. А в 1971 году была выбрана промышленная площадка под строительство завода по производству автосамосвалов. Одновременно со строительством крупных промышленных предприятий возводились школы, больницы и культурные учреждения.

Сегодня Нефтекамск – один из крупных городов Башкортостана, являющийся промышленным, образовательным и культурным центром северо-запада республики.

В экономике городского округа занято 70,0 тыс. человек, в том числе на крупных и средних предприятиях – более 33 тыс. человек.

В Нефтекамске развитая многоотраслевая промышленность: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, топливная и электроэнергетика,

В Нефтекамске развитая многоотраслевая промышленность: машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, топливная и электроэнергетика, деревообработка и др. Динамично развиваются строительство, потребительский рынок, малое и среднее предпринимательство.

Визитными карточками Нефтекамска являются промышленные предприятия: ОАО «НЕФАЗ», Кармановская ГРЭС - филиал ООО

«Башкирэнерго», ОАО «Искож», ООО «Таргин Механосервис», ООО «Нефтекамский машиностроительный завод», ОАО «Амзинский лесокombинат», ОАО «Нефтекамская кожгалантерейная фабрика».

Нефтекамск имеет развитую промышленность и инфраструктуру, высокий образовательный, культурный потенциал и богатые спортивные традиции. Город вносит свой достойный вклад в общее дело дальнейшего поступательного социально-экономического развития и процветания многонациональной Республики Башкортостан.

4.2. Проблемы охраны окружающей среды и пути их решения

Парковка во Нефтекамске наиболее поразительный ресурс засорения атмосферы. Влияние выбросов выпускных газов машин сопоставимо со выбросам больших промышленных компаний. Во 2019 г. во городке Нефтекамск выбросы загрязняющих элементов с машин собрали Тридцать 624 тонны, с промышленных компаний – 3 499тонн.

Во мишениях предоставления контролирования изза соблюдением условий законодательства о охране находящейся вокруг сферы во транспортных м едикаментах каждый год согласно республике ведется процедура «Чистый воздух». Его задача проконтролировать, в какой степени фирмы также индивидуальные шоферы автотранспортных денег придерживаются право о охране погодного атмосферы. Каждый Год работники территориального управления защиты находящейся вокруг сферы смотрят находящуюся вокруг сферу во городке. Во процессе его осуществлении существовало опрошено Десяти компаний мегаполиса. 914 единиц миновали проверки в ядовитость также чадность выпускных газов. автотранспортных денег, присутствие данном патологии н ормативов токсичности обнаружены около 71 считанные единицы, то что равняется 7,6%. Нефтекамским подразделением Управления правительственного умозаключительного контролирования существовали проложены замеры сте

пени засорения погодного атмосферы в 3 х более нагруженных автомобильным транспортом перекрестках глаголь. Нефтекамска.

Замеры велись во этапы более активного перемещения во утренние также вечерние время. Существовало отобрано 1267 проверок также осуществлено 1795 дефиниций. Во атмосферическом атмосфере складывались 5 загрязняющих элементов: двуокись азота, соединение углерода, пылеобразование, бензапирен, также метанал.

Проанализировав сведения лабораторских рассмотрений погодного атмосферы, немаловажно выделить, то что в скрещении улиц Парковая Путевая (во области основного торго) обнаружены высокие сосредоточения загрязняющих элементов: с целью пыли вплоть до 16 концентрация, с целью бензопирена превышено. Вплоть до 3,49 концентрация. Согласно другим ингредиентам излишка никак не найдено.

Согласно сопоставлению со сведениями 2018 годы, в скрещении улиц Тракторная Путевая пылеобразование уменьшилась со 5,98 вплоть до 5,87 концентрация, но отмечено единоразовое преобладание концентрация окиси углерода вплоть до 2,67 концентрация также формальдегида. Вплоть до 2,16 концентрация, во прочем компоненты во данной области превышены никак не существовали.

В скрещении улиц Социалистическая Ленина выявлено преобладание в вплоть до 2,06 согласно бензопирену, согласно пыли вплоть до 6,43, согласно формальдегиду вплоть до 1,Одиннадцать концентрация.

Сопоставляя обычные значимости концентраций загрязняющих элементов в улицах мегаполиса изза минувшие 4 годы, необходимо выделить, то что о засорение погодного атмосферы пылью остается довольно значительным

С Целью постановления первостепенных вопросов согласно уменьшению степени засорения погодного атмосферы выпускными газами автотранспортных средств следует:

осуществить мероприятия согласно лимитированию струи машин во области основного торго;

обширнее вводить экологично очищенные разновидности горючего с целью машин;

повысить в летний сезон увлажнение внутриобщинных путей;

повысить область зеленоватых насаждений.

Главными ключами водоснабжения Нефтекамска считаются речка Река, ее находящийся под землей вода также речка Указатель.

Во минувшие года прослеживается сокращение единого размера пользования вода. Размер забора вода с природных водоемов во 2019 г. собрал 24 649 миллионов кубометров. м, либо 307,9 миллионов кубик.м менее, нежели во 2018 г..

Единый размер скинутых канализационных водчик во 2019 г. собрал 22 537,28 миллионов кубометров. М Р. Множество выбросов загрязняющих элементов с канализационными водами во находящуюся вокруг сферу собрала 9 079,35 тонны.

Максимальное число загрязняющих элементов скидывается во аква предметы водоема речки Река МУП Нефтекамскводоканал, Кармановская станция, Амзинский лесокOMBинат, общество согласно «Искож».

Существенный сбрасывание загрязняющих элементов во находящуюся вокруг сферу сопряжен со безрезультатной деятельный очистных построек. Главные предпосылки:

недостаток местных очистных построек в фирмах, то что приводит ко перегрузке ключевых очистных построек изза сосредоточения прибывающих загрязняющих элементов;

старая методика также изнашивание ключевых денег;

недостаточная деятельность очистных построек;

сбрасывание незанятых остатков во канализационнопромывочную линию. Необходимо выделить, то что методика очищения канализационных водчик, предусмотренная программами в основной массе очистных построек, никак не отвечает условиям «Правил защиты неглубоких вод».

Во Нефтекамске приблизительно 88 компаний недропользователей. Природоохранную обстановку во городке согласно выбросам вредоносных элементов во атмосферу, сбросам во неглубокие также находящийся подземлей во да также размещению остатков устанавливают компании: Кармановская станция, Амзинский предприятие, МУП Нефтекамскводоканал, ООО «Благоустройство» (полиадельфит. помойка остатков).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, актуальность темы исследования состоит в том, что выполнение различных видов операций с почвой невозможно осуществлять без учета территориальных образований и правил градостроительства. Ведь использование земли и земельного участка должно быть в соответствии с целевым назначением.

Другими словами, каждая земля зарезервирована для определенного приложения. В градостроительном законодательстве используется так называемое «зонирование», которое определяет функциональность земли. Зонирование - это рациональное распределение земель в городе по функциональному назначению, с учетом сочетания природных элементов поверхности этих земельных фрагментов регулирование правоотношений полностью подтверждено.

Магистерская диссертация состояла из четырех глав. Первая глава теоретического характера. Здесь подробно описывались понятие, задачи, принципы и особенности градостроительного зонирования, сущность функционального и экономического зонирования, особенности градостроительного регламента использования территорий, особенности использования классификатора территорий муниципальных образований.

Ко единым тенденциям градостроительской работы принадлежат:

- Многофункциональное районирование местности также сложная территориальная предпринимательская деятельность изготовления также расселения жителей;
- Регулярное изменение имеющейся муниципальной стройки во высокоупорядочную концепцию расселения;;
- Формирование автотранспортных концепций также путевой узлы;
- Увеличение степени технического оборудования, порядок также зеленая архитектура земель, формирование технических коммуникаций также п едметов;
- Применение также взаимообогащение естественных рельефов;

· Усовершенствование зодчески образного вида имеющихся также многообещающих строений.

Возможно отметить условия, определяющие применение муниципальных территорий: прибыли жителей, увеличение квартирных стереотипов, цена сельскохозяйственных зон, степень формирования муниципальных предметов также денег взаимосвязи, планировочные концепции также нормативы. Возможно отметить условия, определяющие применение муниципальных территорий: прибыли жителей, увеличение квартирных стереотипов, цена сельскохозяйственных зон, степень формирования муниципальных предметов также денег взаимосвязи, планировочные концепции также нормативы.

Районирование (многофункциональное, управленческое также финансовое) считается главным прибором регулировки землепользования во населенных пунктах. Территориальные области данные единичные местности, пределы которых формируются (акцентируются) в основе заключений организаций общегосударственной правительству либо регионального самоуправления. Данные области акцентируются во мишенях административно финансового регулирования материальных взаимоотношений изнутри любой области (аграрные уголья, природозащитные, градостроительские, индустриальные также прочие области). Районирование застроенных земель обозначает акцентирование полос разного многофункционального направления во пределах мегаполиса

Вторая (практическая) глава диссертации была посвящена особенностям градостроительного зонирования г. Нефтекамска, а именно дана социально – экономическая характеристика города Нефтекамска, современная особенность зонирования г. Нефтекамска и перспективные мероприятия по оптимизации градостроительного зонирования города Нефтекамска.

В третьей главе работы были отображены анализ, существующего зонирования территорий и приведены мероприятия по совершенствованию оценочного зонирования города Нефтекамска, а также расчет экономической эффективности.

На сегодняшний день в городе сложилась следующая ситуация по зонированию городских территорий:

- отсутствует единый подход (принципы) к изучению состояния объектов и явлений городской среды для целей управления территорией;
- не утвержден минимальный перечень факторов и критериев, учитываемых при оценке территории и ее зонировании государственными и иными органами для различных целей, в том числе для целей составления Правил землепользования и застройки и экономической оценки городских земель;
- не разработан единый алгоритм для расчета влияния каждого фактора и их совокупности на экономический потенциал участков территории.

В качестве мероприятий было предложено учитывать все основные характеристики, имеющие стоимостное значение для покупателя: размер, форма, местоположение, коммуникации, рельеф, а также экологические факторы объекта недвижимости.

Возможность применения результатов оценочного зонирования позволит минимизировать оспаривание результатов государственной кадастровой оценки, а также обосновано аргументировать кадастровую стоимость, определенную бюджетным учреждением в рамках государственной кадастровой оценки

И четвертая (заключительная) глава описывает охрану окружающей среды исследуемого объекта, а также приведены проблемы и пути их решения.

Итогом зонирования считается формирование проекта ключевых стадий вычисленного зонирования аграрного места. Тут обуславливается структура территорий мегаполиса, связанных едиными свойствами многообещающего многофункционального применения, показывающими в возможности также уровень производительности их применения. В обстоятельствах базарной экономики районирование территорий определяет стабильную конфигурацию контролирования из-за применением местности.

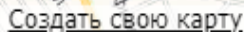
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изм. от 31.07.2020) (редакция, действующая с 28 августа 2020 года) [Электронный ресурс]. URL: [30f753e5c5a4b03ef9092d/](https://www.consultant.ru/cons/cgi/online?reqid=30f753e5c5a4b03ef9092d/)
2. Федеральный закон от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ (ред. от 20.07.2020 года) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.08.2020)
3. Алексеев, Ю. В. Градостроительное планирование поселений. В 5 томах. Том 1. Эволюция планирования / Ю.В. Алексеев, Г.Ю. Сомов. - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2016. - 336 с.
4. Артеменко В.В., Иконников А.В., Искржицкий Г.И. Основы градостроительства и планировка сельских населённых мест. М. Колос, 2017г.
5. Белевитин, А.Б. Медико-географические особенности территории России и их медико-экологическая оценка / А.Б. Белевитин. - М.: СПб: Ъ, 2015. - 278 с.
6. Быстров, Г.Е. Земельное право / Г.Е. Быстров, А.В. Бабанов, Р.К. Гусев. – М.: Проспект, 2016. – 707 с.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр В 5 т. Т.1. Теоретические основы земельного кадастра / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2014. – 384 с.
8. Варламов, А.А. Кадастровая деятельность: Учебник. Гриф МО РФ / А.А. Варламов. - М.: Инфра-М, Форум, 2016. - 250 с.
9. Владимиров В. В. и др.. Инженерная подготовка и благоустройство городских территорий: учеб. для вузов / В.В. Владимиров, Г.Н. Давидянц, О.С.Расторгуев, В.Л. Шафран, 2014г.
10. Выдрин, А.С. Закон о праве застройки / А.С. Выдрин. - Москва: Машиностроение, 2019. - 828 с.
11. Гойхбарг, А.Г. Закон о праве застройки. Практический комментарий / А.Г. Гойхбарг. - Москва: СПб. [и др.]: Питер, 2017. - 738 с.

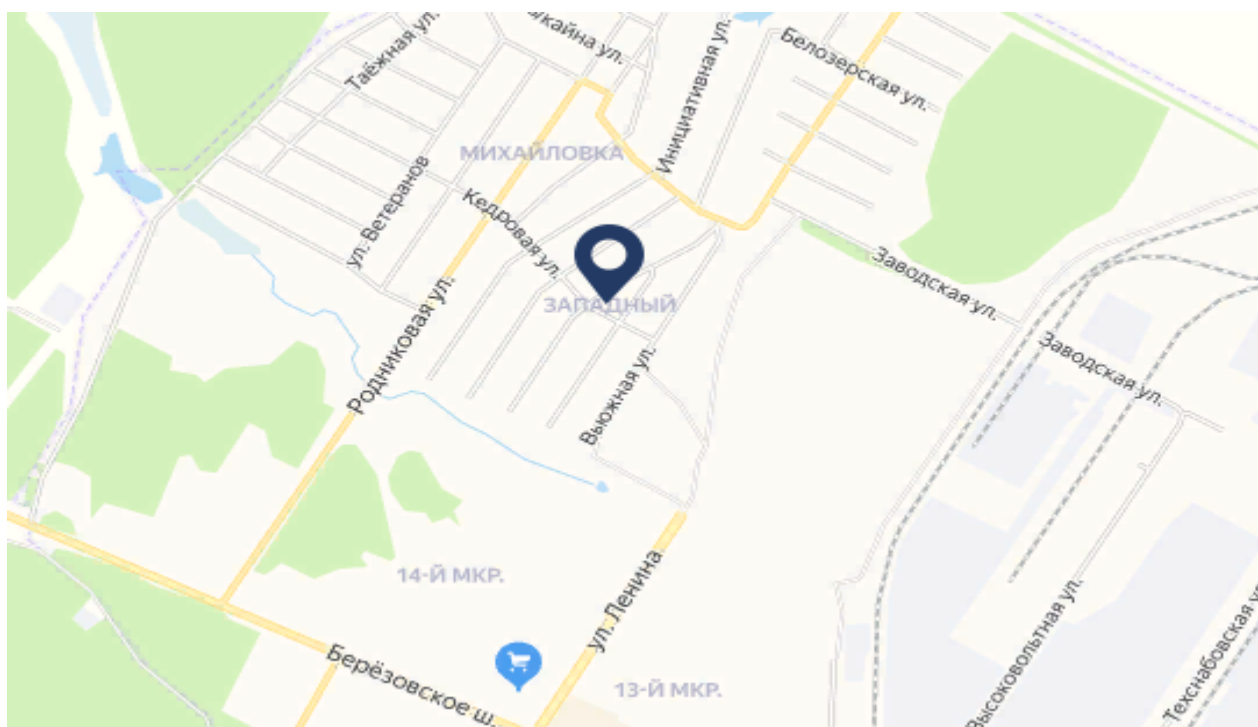
12. Голуб, А.И. Вережка достаточной длины, чтобы... выстрелить себе в ногу. Правила программирования на Си и Си++ / А.И. Голуб. - М.: [не указано], 2017. - 925 с.
13. Голубева, Н.В. Плата за землю: Комментарий к положениям Земельного и Налогового кодексов Российской Федерации [Текст] / Н.В. Голубева. – М.: Деловой двор, 2019. – 151 с.
14. Горохов В.А., Расторгуев О.С. Инженерное благоустройство городских территорий. Учебник для ВУЗов. 2015г.
15. Градостроительное искусство. Новые материалы и исследования. Выпуск 1. - М.: КомКнига, 2018. - 476 с.
16. Затолокина Н.М. Проблемы и тенденции управления земельными ресурсами / Н.М. Затолокина, И.С. Королева // Проблемы региональной экологии. – 2019. – №1. – С.91-93.
17. Ершов, В.А. Всё о земельных отношениях: кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / В.А. Ершов. - М.: ГроссМедиа Ферлаг, 2019. - 250 с.
18. Ершов, Владимир // Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность / Владимир Ершов. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2015. - 416 с.
19. Козырь, О.М. «Единая судьба» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества (реальность и перспективы) [Текст] / О.М. Козырь, А.А. Маковская // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2013. – № 2. – С.20 – 25.
20. Лойко, П.Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в 21 веке [Текст] / П.Ф. Лойко. – М.: Земля, 2015. – 342 с.
21. Львов, Д.С. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе [Текст] / Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Г.И. Микерин, С.А. Смоляк // Вопросы оценки. – 2016. – № 4. – С. 25 – 32.

22. Маслов, Н.В. Градостроительная экология: Учебное пособие / Н.В. Маслов. - М.: Высшая школа, 2017. - 284 с.
23. Мещерякова С. В., Пирожкова И. Г., Фролов С. А. Градостроительное право: история и современность: Учебное пособие / Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ». – 2016, 87 с.
24. Минто Золотые правила Гарварда и McKinsey. Правила магической пирамиды для делового письма / Минто, Барбара. - М.: Росмэн, 2016. - 192 с.
25. Михеева, Н.Ф. Испанский язык на территории юго-западных штатов Америки / Н.Ф. Михеева. - М.: РУДН, 2016. - 186 с.
26. Оленьков, В.Д. Градостроительная безопасность / В.Д. Оленьков. - М.: ЛКИ, 2019. - 801 с.
27. Оленьков, В.Д. Градостроительное планирование на нарушенных территориях / В.Д. Оленьков. - Москва: Огни, 2015. - 729 с.
28. Ольга, Есякова und Роберт Степень Зонирование загрязнения воздушной среды биоиндикационными методами / Ольга Есякова und Роберт Степень. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2017. - 132 с.
29. Рассел, Джесси Кадастровый инженер / Джесси Рассел. - М.: VSD, 2019. - 450 с.
30. Эдуард, Трутнев Азбука землепользования и застройки / Трутнев Эдуард. - М.: Институт экономики города, 2015. – 351 с.
31. Управление городскими территориями [Текст]: монография / В. Ф. Ловягин, Ю. А. Мушич. – Новосибирск: СГГА, 2017 – 143, [1] с.
32. Шкрыль Ю.А., Швыденко Н.В. Зонирование как важный элемент земельных отношений. Сборник материалов VIII Международной студенческой электронной научной конференции «Студенческий научный форум 2016» /// Международный студенческий вестник [Электронный ресурс]. URL: <http://www.scienceforum.ru/2016/1580/18457> Дата обращения: 04.10.2017

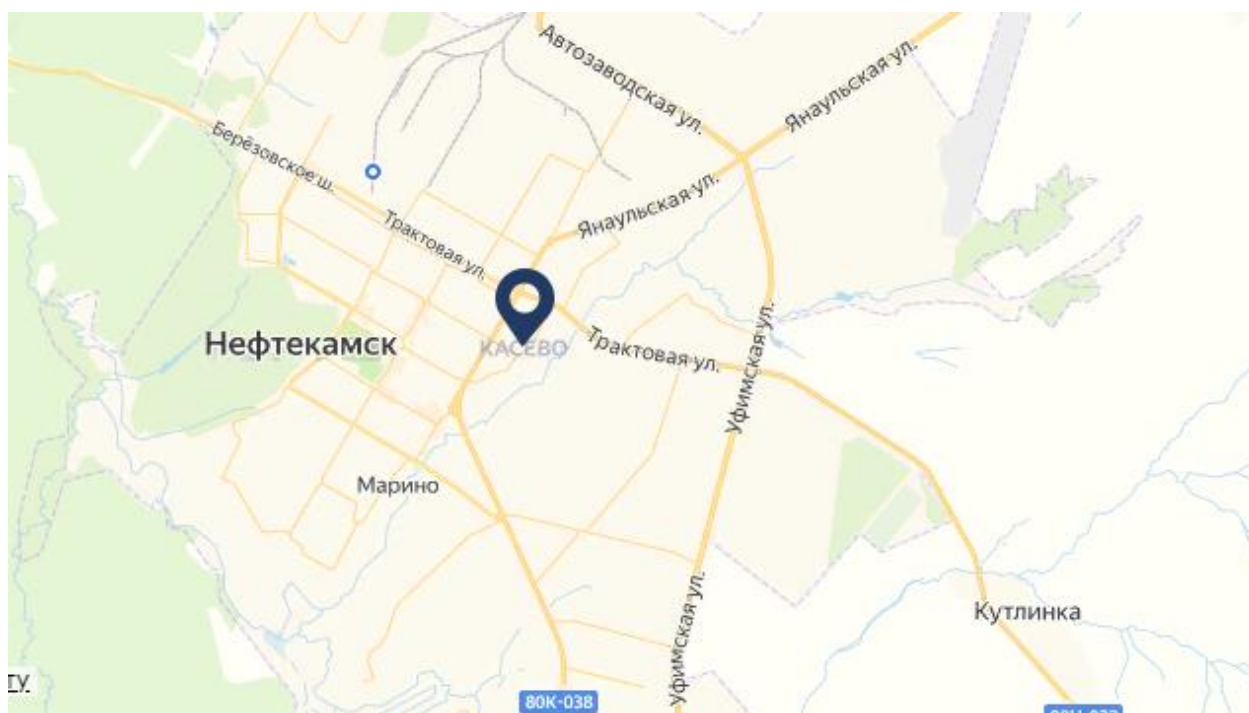
Жилой район «Восточный»



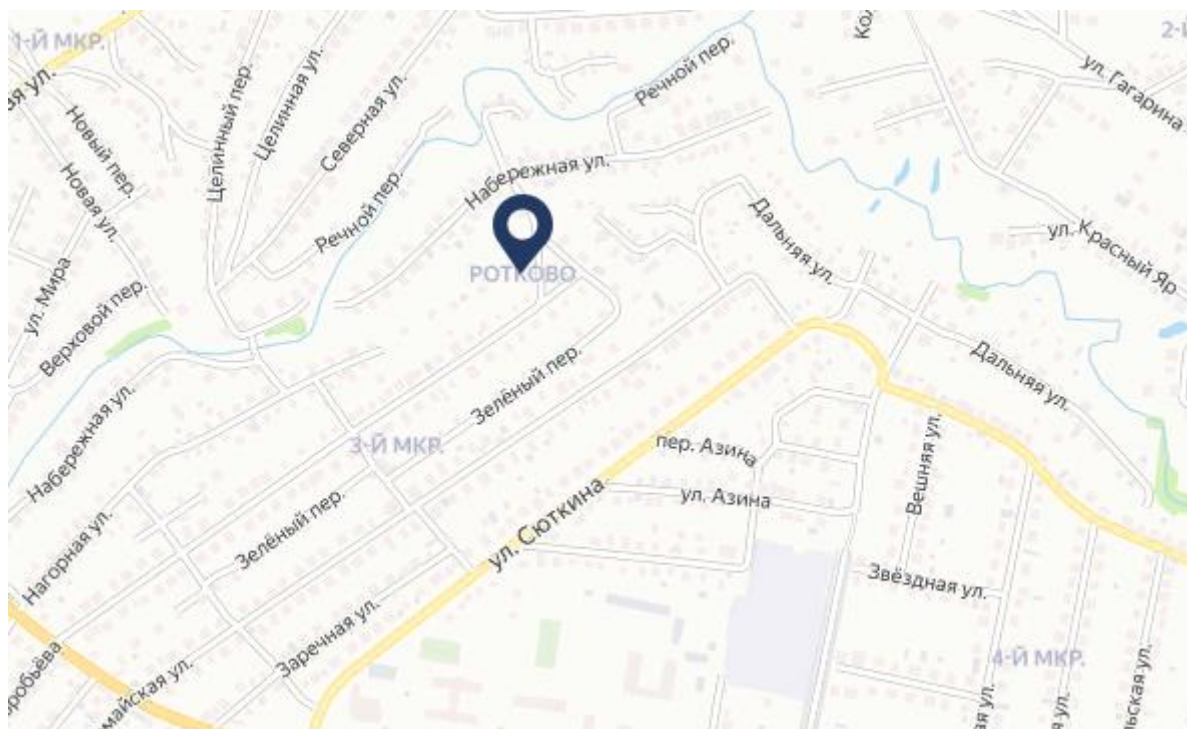
Жилой район «Западный»



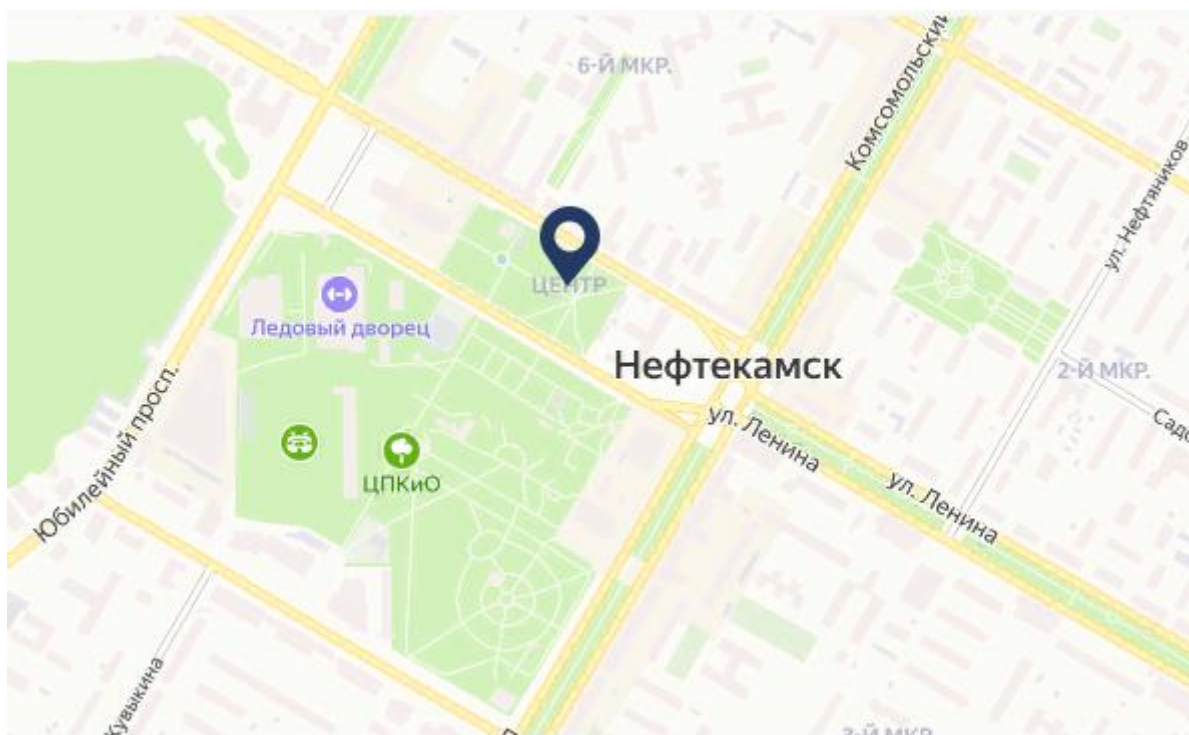
Жилой район «Касево»



Жилой район «Ротково»



Центральный жилой район



Жилой район Центр включает в себя следующие микрорайоны: 1-й микрорайон; 11-й микрорайон; 12-й микрорайон; 2-й микрорайон; 3-й микрорайон; 4-й микрорайон; 5-й микрорайон; 6-й микрорайон; 7-й микрорайон; 8-й микрорайон; 9-й микрорайон

Южный жилой район

