

УДК: 332.363(476)

СХЕМА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА АДМИНИСТРАТИВНОГО РАЙОНА В СТРУКТУРЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Д. ЧИЖ

ГНУ «Научно-исследовательский экономический институт
Министерства экономики Республики Беларусь», Беларусь

Abstract. The article presents the characteristics of territorial planning of the Republic of Belarus. Much attention was paid to land management documentation which is the scheme of land planning of district regions. The structure of land planning scheme of district regions was discovered. There were given methodological recommendations on how to solve land planning problems such as placing the objects of social and engineering infrastructure as well as the elements of ecological network.

Key words: Administrative area, Ecology, Ground area, Land management, Territorial planning.

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях территориальное планирование становится одним из инструментов устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь, объединяя в единое целое социальную, экономическую и экологическую политики, интегрируя отдельные отраслевые усилия на достижение экономической эффективности, социальной справедливости и экологической безопасности территории (Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь, 2004). При этом территориальная политика реализуется посредством разработки проектов и схем землеустройства и лесоустройства, градостроительных документов, которые требуют своего совершенствования и согласования с прогнозами и программами социально-экономического развития административно-территориальных единиц.

МАТЕРИАЛ И МЕТОД

В качестве исходных материалов для статьи послужили разработанные в РУП «Проектный институт Белгипрозем» и «БелНИЦЗем» схемы землеустройства Солигорского, Браславского, Мядельского, Лунинецкого, Борисовского, Клецкого районов, схема комплексной территориальной организации Борисовского района, проекты организации и ведения лесного хозяйства Клецкого и Борисовского ГЛХУ.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

В Республике Беларусь сложилась определенная практика составления различных прогнозов, программ, схем использования территории, которые в различной степени касаются развития территорий административно-территориальных единиц или хозяйствующих субъектов: 1. землеустроительная документация, определенная Кодексом Республики Беларусь о земле – схемы землеустройства административных районов; 2. градостроительная документация, определенная законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Беларусь» – схемы комплексной территориальной организации районов; 3. лесоустроительная документация, определенная Лесным кодексом Республики Беларусь – проект организации и ведения лесного хозяйства государственного лесохозяйственного учреждения; 4. проектная документация, определенная законом «О мелиорации земель» – проекты мелиорации земель; 5. природоохранная документация, определенная законом «Об особо охраняемых природных территориях» – региональные схемы рационального размещения особо охраняемых природных территорий местного значения.

Данная прогнозно-предпроектная документация отражает видение перспектив развития территории специалистами землеустройства, архитектуры и градостроительства, лесоустройства, мелиорации. Не вдаваясь в недостатки и преимущества отдельных видов территориального планирования, отметим, что землеустроительная документация в наибольшей степени отражает

системный подход к территориальной организации производства и организации использования всего пространственного континуума административно-территориальной единицы, обеспечивая согласование межсекторальных претензий на использование отдельных земельных участков.

Разработка схем землеустройства определена рядом нормативных актов (Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов, 2008) и выполняется в соответствии с Планом мероприятий по разработке схем землеустройства и проектов внутрихозяйственного землеустройства на период до 2012 года в Республике Беларусь, согласно которому планируется ежегодно разрабатывать 10-12 схем землеустройства административных районов. В ходе их разработки накапливается определенный опыт, который позволяет совершенствовать методологию их составления, отрабатывать методические подходы по решению отдельных землеустроительных задач (Е. Ольшевская, 2007; В. Быль, 2007).

Схема землеустройства административного района – землеустроительный документ, носящий прогнозный, плановый и предпроектный характер, в котором на основе системного учета природно-экологических, экономических, социальных и других условий устанавливается земельно-ресурсные и территориальные пропорции развития административного района. Она является документом планирования землепользования, определяющий концепцию и стратегию устойчивого землепользования, перспективы перераспределения, трансформации, улучшения и охраны земель в границах района.

Цель схемы землеустройства административного района – повышение эффективности использования и охраны земель, а также совершенствование специализации производства, установление оптимального соотношения факторов производства, обоснование соответствующей им инженерной инфраструктуры. Исходя из промежуточного положения в системе прогнозно-проектных разработок, схема землеустройства административного района является одновременно низшим звеном системы прогнозирования использования земельных ресурсов и верхним – землеустроительного проектирования.

Объектом схемы землеустройства являются все земли в границах района, независимо от их целевого назначения, характера использования и форм собственности на земельные участки. Основные задачи схемы землеустройства: сбор, обобщение и систематизация материалов, характеризующих состояние и использование земель; оценка природно-экологических и социально-экономических условий, характера расселения, а также земельно-ресурсного и хозяйственного потенциалов административного района; анализ тенденций развития системы землепользования района; установление ограничений (обременений) по использованию земель; комплексное зонирование территории района; формирование стратегических направлений использования земель в различных категориях земель, землепользователей и землевладельцев; определение земельных участков, предназначенных для размещения объектов недвижимости в соответствии с государственными программами, инвестиционными проектами, а также для продажи с аукционов; разработка предложений по совершенствованию границ административно-территориальных и территориальных единиц; разработка предложений по повышению эффективности сельскохозяйственного и лесохозяйственного землепользования, охране и восстановлению природных комплексов, формированию социальной и инженерной инфраструктуры; формирование предложений по перераспределению земельного фонда, освоению, консервации и улучшению земель; определение эффективности мероприятий схемы землеустройства.

Выделяют следующие этапы разработки схемы: проведение подготовительных работ; составление схемы; рассмотрение и утверждение схемы; изготовление копий документов схемы; авторский надзор за осуществлением схемы землеустройства и работы по периодической актуализации ее материалов.

С учетом природно-климатических и социально-экономических условий сложилась типичная структура схемы землеустройства административного района: 1. Общие сведения о районе, природные условия и ресурсы; 2. Распределение и состояние земельного фонда; 3. Мелиоративное состояние территории; 4. Использование земель; 5. Перспективы развития градообразующих предприятий; 6. Ограничения хозяйственного использования земель; 7. Совершенствование землепользования; 8. Мероприятия по реализации схемы землеустройства.

Одной из важнейших задач, которая в настоящее время решена не в полной мере в схемах

землеустройства, является создание предпосылок для активизации земельного оборота в районе, формировании инвестиционной привлекательности местности. Одним из инструментов этого является обоснование размещения площадок под производственные и социальные объекты. В первую очередь это участки, привлекательные для инвесторов под различные проекты, с учетом уже имеющегося спроса. Предложенные участки, как правило, входят в проекты, реализуемые в рамках ведомственных инвестиционных программ – в первую очередь, на создание объектов придорожного сервиса, туристских объектов, логистических центров, развитие сети сотовой подвижной электросвязи.

Так, в схеме землеустройства Солигорского района было предложено 37 участков для размещения социальных и производственных объектов: малоэтажная и многоэтажная застройка, объекты инфраструктуры в пригороде города Солигорска и городского поселка Старобин; объекты придорожного сервиса (кафе, автостоянки); автозаправочная станция; объекты агроэкотуризма; базовые станции мобильной связи и др.

Для территориального развития города Солигорска для целей жилой застройки в схеме предложено 6 участков площадью 357 га. На них предполагается разместить жилую застройку с объектами коммунального обслуживания и социальной инфраструктуры. Также предложены еще 3 земельных участка общей площадью 194 га для размещения индивидуальной застройки и объектов инфраструктуры.

Приоритетным направлением в районе является создание объектов придорожного сервиса, сочетающих в себе целый комплекс услуг, оказываемых участникам дорожного движения. Под данные объекты предложено 12 участков общей площадью 18,7 га. Из них, на границе с Житковичским районом Гомельской области участок площадью 1,6 га для размещения комплекса: АЗС, пункт поста с кафе, комнатами отдыха с бытовыми удобствами, и площадкой отстоя автотранспортных средств. Согласно Программе развития сети автозаправочных станций в Республике Беларусь на период до 2010 года в Солигорском районе у городского поселка Красная Слобода предусмотрен ввод АЗС, под которую предложен земельный участок площадью 3,5 га. В целях удовлетворения спроса на услуги связи предусмотрено 7 участков для размещения базовых станций мобильной связи. Около 30 га предлагается предоставить инвесторам для размещения объектов агроэкотуризма и организованных зон отдыха с сезонными пунктами быстрого питания. Для данных целей предусмотрены земельные участки у Солигорского водохранилища, в д.Саковичи у озера Саковичи и у д.Гоцк.

На территории района около города Солигорска с учетом, наличия хорошо развитой дорожной сети предлагается несколько участков общей площадью 26 га для размещения промышленных объектов. При предложении этих земельных участков инвесторам для освоения необходимо проработать вопрос их занятия с учетом перспективы разработки залежей калийных солей и торфа, что является особенностью застройки на территории Солигорского района.

Выделение земельных участков в схеме землеустройства имеет важное значение для повышения инвестиционной привлекательности отдельных районов. Так, согласно п.2.1 Указа Президента Республики Беларусь «Об изъятии и предоставлении земельных участков» (Об изъятии и предоставлении земельных участков, 2007), изъятие и предоставление земельных участков из земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, лесных земель лесного фонда, сельскохозяйственных земель сельскохозяйственного назначения для целей, не связанных с назначением этих земель, а также перевод таких земель в иные категории, производится только на основании решений Президента Республики Беларусь и Совета Министров, градостроительных проектов, генеральных планов городов, а также схем землеустройства районов. При этом, согласно п.11.1 «Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков» (Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков, 2007) допускается размещение испрашиваемых земельных участков без стадии предварительного согласования места размещения земельного участка для строительства объекта. Тем самым, значительно экономится время на согласованиях и разработке предварительной землеустроительной документации.

В связи с изменением законодательства в сфере охраны окружающей среды (О внесении дополнений и изменений в закон Республики Беларусь, 2010; Об установлении требований к

содержанию схемы национальной экологической сети и критериев выбора территорий для включения в национальную экологическую сеть, 2010) в схемах землеустройства назрела необходимость учета и обоснования перспектив использования элементов Национальной экологической сети, которая состоит из зон ядра, экологических коридоров и охранных зон, а также биологических резерватов.

ВЫВОДЫ

1. В зоны ядра необходимо включать отдельные, особо охраняемые природные территории и (или) природные территории, подлежащие специальной охране, обеспечивающие сохранение естественных экологических систем, биологического и ландшафтного разнообразия.

2. В экологические коридоры включаются отдельные природные территории, подлежащие специальной охране (их части), не включенные в зоны ядра, обеспечивающие связь между зонами ядра а также особо охраняемые природные территории либо их части, если они имеют значение для расселения и (или) миграции диких животных.

3. В охранные зоны включаются отдельные природные территории, подлежащие специальной охране, не включенные в зоны ядра и экологические коридоры, обеспечивающие предотвращение или смягчение вредных воздействий на природные комплексы и объекты, расположенные в зонах ядра и экологических коридорах.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Инструкция о порядке разработки схем землеустройства районов: утв. постановлением Гос. комитета по имуществу Респ. Беларусь, 29 мая 2008 г. №43 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. “ 8 августа 2008 г. “ №8/19288.

2. Национальная стратегия устойчивого социально-экономического развития Республики Беларусь на период до 2020 г. / Нац. комиссия по устойчивому развитию Респ. Беларусь; Редколлегия: Я.М.Александрович и др. – Мн.: Юнипак, 2004, 200 с.

3. О внесении дополнений и изменений в закон Республики Беларусь «Об охране окружающей среды»: Закон Респ. Беларусь, 6 мая 2010 г. №127-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 13 мая 2010 г. - №2/1679.

4. Об изъятии и предоставлении земельных участков: Указ Президента Респ. Беларусь, 27.12.2007 г. №667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - №1/9264.

5. Об установлении требований к содержанию схемы национальной экологической сети и критериев выбора территорий для включения в национальную экологическую сеть: Постановл. Совета Министров Респ. Беларусь, 26 ноября 2010 г. №1733 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 30 ноября 2010 г. - №5/32911.

6. Положение о порядке изъятия и предоставления земельных участков: утв. указом Президента Респ. Беларусь 27.12.2007 г. №667 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. - №1/9264.

7. Быль, В.И. и др. Территориальное планирование в Республике Беларусь / под ред. Г.В. Дудко. – Минск: ФУАинформ, 2007, 312 с.

8. Ольшевская, Е. Планирование использования земель сельскохозяйственных организаций при разработке схемы землеустройства административного района / Е.Ольшевская, Н.Михальченко // Земля Беларуси, 2007, №1, с. 6-12.

Data prezentării articolului – **18.05.2011**