Қазақстан Республикасының Бірінші Президенті күніне арналған **«Сейфуллин оқулары – 9:** жоғарғы білім және ғылым дамуындағы жаңа бағыт» атты Республикалық ғылыми-теориялық конференция материалдары = Материалы Республиканской научно- теоретической конференции **«Сейфуллинские чтения – 9: н**овый вектор развития высшего образования и науки**»** посвященная дню Первого Президента Республики Казахстан. – 2013. – Т.1, ч.1 – С. 33-34

ОСОБЕННОСТИ ЗОНИРОВАНТЯ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ

Нурмагамбетов Е.

Город — это поселение с многообразными социально-экономическими функциями, с высокой плотностью населения, занятого во многих сферах деятельности, из которых сельскохозяйственное производство не является доминирующим, а составляет сравнительно небольшую долю либо отсутствует вообще.

На территории Казахстана города отличаются своим многообразием. В развитии городов заложены и действуют общие градостроительные принципы, которые позволяют делить их территорию по целевому назначению.

Городское зонирование - это распределение участков земли в городе в соответствии с их функциональным назначением (функциональные зоны), с учетом сочетания природных элементов поверхности земельных участков (ландшафтное зонирование), оценкой (территориально - экономическое зонирование), регулированием правовых отношений (градостроительное зонирование и установление градостроительных регламентов).

Одним из важнейших при проведении земельно - кадастровых работ является принцип градостроительного зонирования. Так как необходимо планировать рост населенного пункта и городского населения, на несколько лет вперед основываясь на прогнозах градостроительного развития города.

Градостроительное зонирование представляет собой зонирование городских территорий для целей определения территориальных зон с установлением градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующий территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) — размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных

участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Определение правового режима земельных участков города действует как механизм реализации планов экономического и градостроительного развития, так как, используя предваряющее функциональное зонирование генерального плана, доводит его до уровня юридически обязательных требований в форме градостроительных регламентов, которые генеральным планом не устанавливаются.

Для всех территориальных зон и соответственно для каждого земельного участка, расположенного в этих зонах, устанавливаются градостроительные регламенты использования и строительного изменения недвижимости. Такими регламентами могут быть, например: виды разрешенного использования объектов недвижимости; предельные показатели площади и линейных размеров земельных участков; предельные параметры разрешенного строительства на земельных участках; показатели мест парковки автомобилей.