

**А.И. Крохолева**

**Бакалавр,**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования «Уральский государственный экономический  
университет» (УрГЭУ), г. Екатеринбург**

## **ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

### **Аннотация**

В данной статье проанализирован метод функционального зонирования территории, применительно к территории муниципального образования, на примере Берёзовского муниципального округа, находящийся в Свердловской области. Выполнен анализ зонирования территории в России в сравнение с зонирования других стран. Проанализировано влияние зонирования на показатели региона. По проведённым анализам разработаны предложения по развитию зонирования Берёзовского муниципального округа.

**Ключевые слова:** Муниципальное образование, Берёзовское муниципальный округ, функциональное зонирование, территория, развитие территории.

## **FUNCTIONAL ZONING OF THE TERRITORY OF A MUNICIPALITY**

**A.I.Krokholeva**

Federal state budgetary educational institution of higher education "Ural state university of economics" (USUE), Yekaterinburg

### **Annotation**

This article analyzes the method of functional zoning of the territory, applied to the territory of a municipal entity, using the example of the Berezovsky municipal District located in the Sverdlovsk region. The zoning of the territory in Russia is analyzed in comparison with the zoning of other countries. The influence of ozonation on the indicators of the region is analyzed. Based on the conducted analyses, proposals have been developed for the development of zoning in the Berezovsky Municipal District.

**Keywords:** Municipality, Berezovsky municipal district, functional zoning, territory, territory development.

Березовский – город в Свердловской области, тесно связанный с Екатеринбургом, фактически являясь его пригородом (всего 12 км к северо-востоку, даже граничит с одним из районов). Он является центром Березовского муниципального округа и знаменит тем, что именно здесь, на реке Березовке, в 1748 году началась история промышленной золотодобычи в России. Посмотреть карту Березовского городского округа можно на рис. 1.

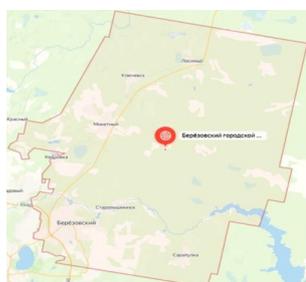


Рис. 1 – Карта Березовского городского округа[12]

На рис. 2 представлено месторасположение города Берёзовского.



Рис.2 - Месторасположение города Берёзовского[12]

Самой первой картой города Березовского – это является карта рудников. На рис. 3 представлена карта рудников.



Рис. 3 – Карта рудников Берёзовского городского округа[12]

Далее были созданы планы города, но сохранились лишь отрывки данных карт. В 1971 году был разработан и утвержден генеральный план, определявший развитие Берёзовского на ближайшие три десятилетия, до 2000 года. Над этим планом работала команда специалистов из «Свердловскгражданпроекта», в составе которой были архитекторы Н. Андреева и Г. Птицын, а также инженеры Н. Звонцова и Х. Зиганшина. Их целью было создание современного и компактного города на новых землях. Согласно новому плану развития, город должен был расширяться в северо-восточном направлении. Проект предусматривал создание трех основных жилых зон: Северной, Южной и существующего поселка Новоберезовский. Улица Ленина, сохраняя свою роль главной магистрали, должна была стать осью, вокруг которой формировался новый центр города с административными, торговыми, развлекательными и спортивными объектами, а также жилые кварталы и рекреационные зоны. На рис. 4 представлены отрывки карты города.



Рис. 4 - Отрывки карты Березовского городского округа[12]

Рис. 5 - это карта, показывающая, как выглядел центр Березовского городского округа в 19 веке (около того времени).

Рис. 5 – Часть карты города Березовского 19 века[12]



Их целью было создание современного и компактного города на новых землях. Согласно новому плану развития, город должен был расширяться в северо-восточном направлении. Проект предусматривал создание трех основных жилых зон: Северной, Южной и существующего поселка Новоберезовский. Улица Ленина, сохраняя свою роль главной магистрали, должна была стать осью, вокруг которой формировался новый центр города с административными, торговыми, развлекательными и спортивными объектами, а также жилые кварталы и рекреационные зоны. Градостроительный план Березовского городского округа можно увидеть на рис. 6.

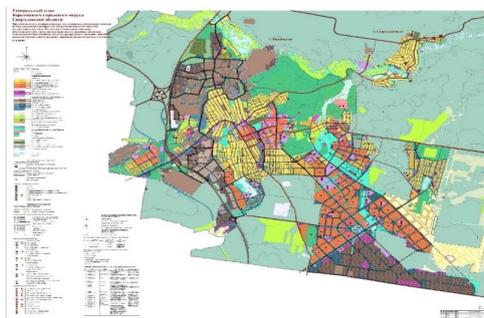


Рис. 6 – Градостроительный план Березовского городского округа[12]

Карта градостроительного зонирования Березовского городского округа определяет перечень территориальных зон, каждая из которых имеет свой градостроительный регламент, регулирующий застройку и использование земли. В таблице 1 представлен анализ показателей численности населения города Берёзовского с 2015 года по 2025 год.

Таблица 1 – Анализ показателей численности населения города с 2015 по 2025 год<sup>1</sup>

Год	Число жителей, чел.
А	1
2015	56 586
2016	57 194
2017	57 194
2018	57 892
2019	59 030
2020	59 030
2021	59 698
2022	59 698
2023	60 566
2024	60 500
2025	60 566

Проанализировав таблицу 1 было выявлено о количестве населения Берёзовского муниципального округа, что показатели числа жителей в 2025 сравнялся с показателями 2023 года. Существующие и проектируемые территории в границе населённых пунктов представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Существующие и проектируемые территории в границе населённых пунктов<sup>2</sup>

п/п	Населенные пункты Березовского ГО	Территория в существующих границах, га	Территория в предполагаемых границах, га	Причина включения земель	Площадь резервируемого участка, категория земель.
Городские населенные пункты					
1	город Березовский	7066,3	7066,3		
Сельские населенные пункты					
2	п. Монетный* (с п. Молодёжный)	1194,5	2815,4	Жилищное и промышленное строительство, рекреация	1620,9 га**
3	п. Липовский	29,5	29,5		
4	п. Мурзинский	58,4	58,4		
5	п. Островное	98,0	98,0		
6	п. Лосиный	620,0	620,0		
7	п. Безречный	189,0	189,0		
8	п. Зелёный Дол	85,4	85,4		
9	п. Лубяной	161,0	161,0		
10	п. Солнечный	85,0	85,0		
11	п. Сарапулка*	293,2	408,3	Жилищное строительство, рекреация	115,1га Земли сельскохозяйственного назначения
12	п. Становая*	273,2	275,5	Жилищное строительство	2,3 га Земли сельскохозяйственного назначения

Продолжение таблицы 2

<sup>1</sup> Составлено автором по : .[15]

<sup>2</sup> Составлено автором по : .[3]

13	п. Кедровка*	141,0	243,5	Перевод коллективных садов под жилищное строительство, включение жилого фонда военного городка, переданного на баланс ГО	Всего – 102,5 га, в том числе: 41,1 га - земли сельскохозяйственного назначения (коллективные сады); 2,0 га – земли промышленности, 59,4 га– земли обороны и безопасности.
14	п. Красногвардейский	78,7	78,7		
16	п. Ключевск	361,5	361,5		
17	п. Октябрьский*	304,4	308,8	Жилищное строительство	4,4 га Земли запаса
18	п. Старопышминск*	322,0	460,1	Рекреация, жилищное строительство <i>(учитывались предложения проекта границ п. Старопышминск;)</i>	Всего - 138,1 га, в том числе: - земли лесного фонда ГУСО «Берёзовское участковое лесничество», участок Старопышминский. – 124,8 га; - земли запаса – 2,0 га; - земли особоохраняемых территорий – 11,3 га.
	Итого земель в границах населённых пунктов городского округа	11361,1	13344,4		

По показателям таблицы 2 видно, чтообщее число земель Березовского муниципального округа равняется 11361,1 га. Наименьшую территорию имеет п. Липовский. В это время, наибольшую площадь имеет город Берёзовский.

Рис.7 раскрывает принципы, которые необходимо учитывать при планировании и строительстве города, отвечающего высоким стандартам.

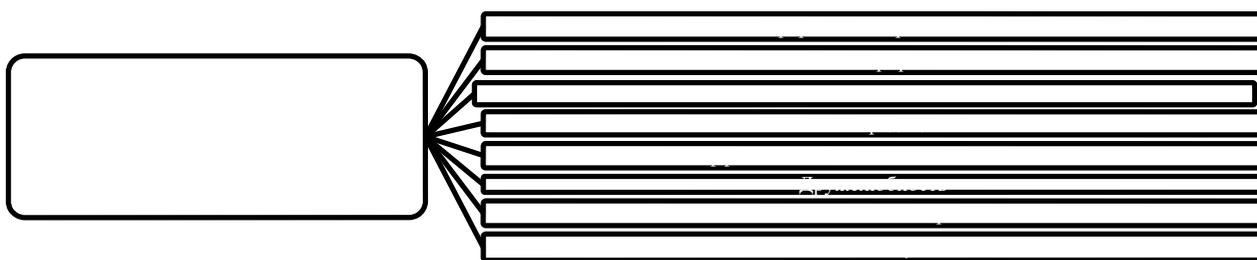


Рис. 7 – Принципы «правильного» города<sup>3</sup>

Строительство не должно приводить к нарушению естественного дренажа, загрязнению почвы и воды, или другим негативным последствиям для окружающей среды.

<sup>3</sup> Составлено автором по : [5]

Технологические решения в строительстве предполагают применение строительных материалов, спецификации которых соответствуют геоклиматическим параметрам конкретной территории.

Интеграция запланированных изменений в существующую среду должна осуществляться с учетом устоявшихся культурных норм и ценностей, в соответствии с принятым подходом, и с обязательной защитой уникального культурного наследия.

Развитие инфраструктурных сетей и повышение их доступности являются ключевыми факторами для эффективного использования финансовых ресурсов и энергии, а также для обеспечения комфортных условий жизни. Это позволяет достичь баланса между этими аспектами. На рис. 8 показаны элементы, составляющие человеческий масштаб.

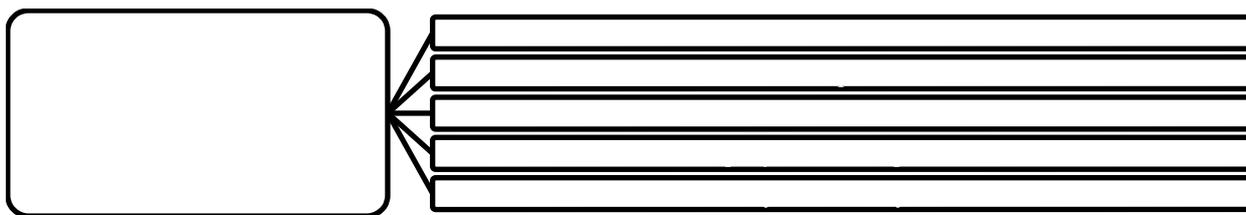


Рис. 8 – Что включает в себя человеческий масштаб<sup>4</sup>

Дружелюбность проявляется в поведении и взаимодействии в общественных местах, таких как парки, улицы и общественные мероприятия.

Городская среда представляет собой сложную систему, предлагающую широкий спектр возможностей, которые стимулируют экономический рост и способствуют развитию.

Реализация успешного городского планирования невозможна без деятельного вовлечения муниципальных властей и предварительной разработки соответствующего плана.

Следовательно, Березовский, являющийся городом областного подчинения в Свердловской области и городом-спутником Екатеринбурга, выполняет функции административного центра Березовского городского округа. В Березовском городском округе реализована структура, включающая все необходимые территориальные зоны, что способствует его эффективному

<sup>4</sup> Составлено автором по : [6]

функционированию. Эффективность, в данном контексте, понимается как достижение баланса между использованием финансовых ресурсов, потреблением энергии и обеспечением комфортных условий проживания посредством развития инфраструктурных сетей и повышения доступности услуг.

Основная задача зонирования за рубежом заключается в установлении четких границ ограничений, накладываемых на права собственников недвижимости, в целях защиты интересов общества. В международной практике выделяют две основные модели зонирования: американскую и западноевропейскую. В таблице 3 приведено описание данных, относящихся к системам зонирования.

Таблица 3 - Описание американской и западно-европейской систем<sup>5</sup>

Система	Описание
А	1
Американская	Высокая самостоятельность органов местного самоуправления, акцент делается на декларирование политик по различным направлениям в форме стратегических планов социально-экономического развития
Западноевропейская	Совокупность национальных систем, которые отличаются друг от друга

Американская система зонирования направлена на самостоятельность органов местного самоуправления, акцент делается на декларирование политик по различным направлениям в форме стратегических планов социально-экономического развития, а западноевропейская на совокупность национальных систем, которые отличаются друг от друга.

Рис. 9 демонстрирует комплекс факторов, определяющих зонирование территорий в зарубежных странах.

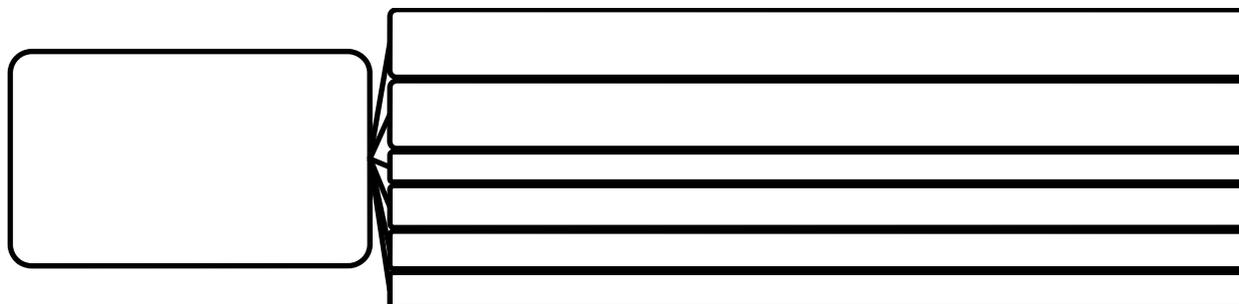


Рис. 9 – Факторы, влияющие на зонирование территории за границей<sup>6</sup>

В таблице 4 подробно описаны различные виды зонирования, применяемые в зарубежных странах.

<sup>5</sup> Составлено автором по : .[11]

<sup>6</sup> Составлено автором по : .[6]

Таблица 4 – Описание видов зонирования территории за границей<sup>7</sup>

Вид зонирования	Описание
1	2
Эвклидово	К положительным сторонам данного типа следует отнести многолетний опыт, наработанную практику и удобство применения. К отрицательным сторонам – отсутствие гибкости и устаревшая модель территориального планирования.
Функциональное	Такой тип планирования отмечается гибкостью, рациональностью, гласностью и отчетностью, что позволяет учитывать требования развитие рынка, обеспечивать защиту прав собственности и охрану окружающей среды.
Стимулирующее	Стимулирующее развитие территории ориентировано на привлечение инвестиционных средств в целях достижения поставленных задач по развитию региона, отличается высокой степенью гибкости.
По территориальному признаку	Зонирование по территориальному признаку регулирует задачи землепользования с учетом плотности населения и шаговой доступности социально важных объектов, для создания наиболее комфортных условий проживания.

Территории за границей имеет 4 вида зонирование. Зонирование определяется на такие виды: эвклидово, функциональное, стимулирующее, по территориальному признаку. Американская система землепользования имеет ряд недостатков, включая ограничения прав собственников на свободное распоряжение своей землей, накладываемые комиссиями по районированию и местными властями. Кроме того, она способствует сохранению расовой сегрегации, что негативно сказывается на экономической эффективности использования земли и снижает инвестиционную привлекательность отдельных районов.

В Сент-Джон Нью - Брансуик Канады решения о том, как использовать землю, принимаются местными органами власти, чьи права и обязанности закреплены в Конституции и гражданском законодательстве. На рис. 10 представлена карта Сент-Джон Нью - Брансуик.

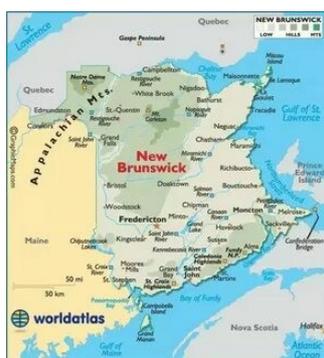


Рис. 10 – Карта Сент-Джон Нью - Брансуик[12]

В таблице 5 представлен анализ показателей численности населения Сент-Джон Нью - Брансуик с 2015 года по 2025 год.

<sup>7</sup> Составлено автором по : .[11]

Таблица 5 – Анализ показателей численности населения Сент-Джон Нью - Брансуик с 2015 по 2025 год<sup>8</sup>

Год	Число жителей, чел.
А	1
2015	72 979
2016	67 575
2017	70 197
2018	67 575
2019	78 165
2020	69 895
2021	69 895
2022	72 559
2023	78 165
2024	78 165
2025	71 808

Проанализировав таблицу 5, видно, что население Сент-Джон значительно сократилось в 2025 с 78 165 человек до 71 808 человек. Система землепользования в Southall находится под юрисдикцией местных органов планирования территорий (LPAs). На рис. 11 представлена карта Великобритании.

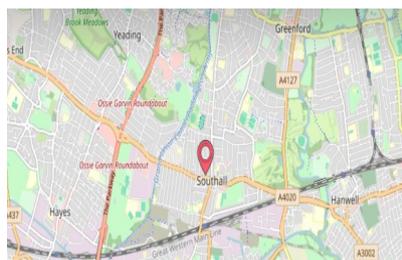


Рис. 11 – Карта Southall[12]

В Southall применяется система зонирования территорий, состоящая из четырех классов, представленных в таблице 6.

Таблица 6 – Деление территории на классы в Southall<sup>9</sup>

Класс зонирования в Англии	Описание класса
1	2
Класс А	Коммерческая зона, распространяется на магазины и различные торговые помещения, включает в себя банки и рестораны
Класс Б	Коммерческо-промышленная зона, включает в себя мастерские, фабрики и склады
Класс В	Жилая зона
Класс Г	Нежилая зона и зона рекреации

Деление территории Southall имеет 4 класса. От класса зависит вид разрешенного использования территории. Класс А отвечает за коммерческую зону, распространяется на магазины и различные торговые помещения, включает в себя банки и рестораны. Класс Б включает коммерческо-промышленную зону, включает в себя мастерские, фабрики и склады. Класс

<sup>8</sup> Составлено автором по : [15]

<sup>9</sup> Составлено автором по : [11]

В – это жилая зона. Класс Г - нежилая зона и зона рекреации. В таблице 7 представлен анализ показателей численности населения Southall с 2015 года по 2025 год.

Таблица 7 –Анализ показателей численности населения Southall с 2015 по 2025 год<sup>10</sup>

Год	Число жителей, чел.
А	1
2015	69 857
2016	55 060
2017	70 000
2018	69 857
2019	70 141
2020	75 642
2021	78 253
2022	70 00
2023	69 000
2024	55 060
2025	55 060

Проанализировав таблицу 7, видно, что население Southall значительно сократилось на июнь . В Jrong east вопросы землепользования регулируются Администрацией городского благоустройства. Эта организация разрабатывает генерал никак не изменилось с 2024 года. никак не изменилось с 2024 годадьные планы и на их основе устанавливает зонирование территорий. На рис. 12 представлена карта Jrong east.

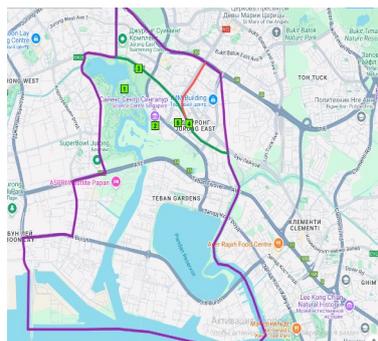


Рис. 12 – Карта Jrong east[12]

В Тоттори существует система зонирования, разделяющая территорию на двенадцать типов, каждый из которых регламентирует, какие здания можно строить и как использовать землю. Японская система зонирования территорий ориентирована на оптимизацию освещенности и обеспечение беспрепятственного движения в зонах, предназначенных для застройки. В

<sup>10</sup> Составлено автором по : .[7]

соответствии с правилами зонирования, при строительстве необходимо учитывать ограничения на плотность застройки и высоту здания, чтобы они соответствовали установленным нормам и гармонировали с окружающей территорией (соседними зданиями и дорогами). В таблице 8 представлены виды категории земель в Тоттори.

Таблица 8 – Категории земель в Тоттори<sup>11</sup>

Категория	Описание
1	2
Первая жилая зона с малоэтажной застройкой	Малоэтажные жилые домов, в которых размещено размещать небольшие магазины, офисы, начальные и средние школы.
Вторая жилая зона с малоэтажной застройкой	Малоэтажные жилые дома, а так же здания под магазины, площадью не превышающих 150м <sup>2</sup> .
Первая категория средне и малоэтажные жилые зоны	Средне и высотные жилых здания, больницы, учебные корпуса и магазины площадью не превышающих 500м <sup>2</sup> .
Вторая категория средне и многоэтажные жилые зоны	Средне и многоэтажные жилые дома, за исключением магазинов и офисных зданий д1 500м <sup>2</sup> .
Первая категория жилой зоны	Жилые помещения, включая магазины, офисы и гостиничные корпуса, площадью до 3 000 м <sup>2</sup> и сервис –центры по ремонту автомобилей до 50 м <sup>2</sup> .
Вторая категория жилой зоны	Жилые помещения, за исключением караоке-центров. Площадь помещений данной зоны не ограничена.
Квази жилая зона	Включает в себя жилые объекты из второй категории жилой зоны, а так же театры, рестораны, магазины и другие объекты развлекательных заведений, площадью не более 10 000м <sup>2</sup> .
Прилегающая коммерческая зона	Площадь для местной ежедневной торговой деятельности.
Коммерческая зона	Площади для банков, кинотеатры и универмаги.
Квази промышленные	Места для легкой промышленности и сервиса.
Промышленная зона	Места для заводов. Разрешено строительство магазинов. Не допустимо строительство школ, больниц и отелей.
Исключительно промышленная зона	Места для заводов.

Принцип эффективности предполагает оптимизацию использования финансовых ресурсов и энергии, а также повышение уровня комфорта посредством развития инфраструктурных сетей и обеспечения их доступности. Процедура зонирования, включающая комплексные расчеты, направлена на определение оптимального размера и количества территориальных зон, соответствующих потребностям населения. Ключевой целью зарубежного зонирования является четкое определение границ ограничений прав субъектов на использование недвижимости в интересах всего сообщества. В международной практике выделяют две основные группы систем зонирования: американскую и западноевропейскую.

<sup>11</sup> Составлено автором по : [2]

### Библиографический список:

1. Приказ Минкультуры России "Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия" от 04.06.2015 № № 1745 - 2015// Доступ из справочной системы«Гарант» - Режим доступа: <https://www.garant.ru/>
2. Приказ Минстроя Российской Федерации "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" от 17.08.1992 № № 197 – 1992// Доступ из справочной системы«Гарант» - Режим доступа: <https://www.garant.ru/>
3. Свод правил СП 21.13330.2012 " СНиП 2.01.09-91. Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах". Актуализированная редакция СНиП 2.01.09-91 (утв. приказом Министерства регионального развития РФ " от 29.12.2011 г. № N 624- 2017 г. - с изм. и допол. в ред. от 10.07.2017 г. // Доступ из справочной системы«Гарант» - Режим доступа: <https://www.garant.ru/>
4. Свод правил СП 36.13330.2012 " СНиП 2.05.06-85\*. Магистральные трубопроводы". Актуализированная редакция СНиП 2.05.06- 85\* (утв. приказом Федерального агентства по строительству и жилищно- коммунальному хозяйству " от 25.12. 2012 № N 108/ГС - 2012 г. - с изм. и допол. в ред. от 18.08.2018 г.// Доступ из справочной системы«Гарант» - Режим доступа: <https://www.garant.ru/>
5. Ю.С. Нетребина Градостроительное зонирование муниципальных образований: метод. указания для практических работ магистров направления 21.04.02 Землеустройство и кадастры. – Воронеж: 2022,- 32 с.
6. Alieva N. V., Ovchinnikova N. G. Regional aspects of urban zoning in cities of the south of Russia // Bulletin of the South-Russian state technical University (NPI) Series Socio-economic Sciences. — 2020. — Vol. 13, no. 5. — P. 135–140.
7. Bäcklin O., Thorsson S., Wing C. Urban greenery variation between residential typologies: Implications for recreation // Trees, Forests and People. - 2024. - №Vol. 16. - С. P. 100566. .

8. Breuste J., Artmann M. Multi-functional Urban Green Spaces // Making Green Cities. — Springer International Publishing, 2020. — P. 399–526.
9. The landscape-functional zoning as one of the methods of territory differentiation by natural and anthropogenic indications. Institute of Hydraulic Engineering and Land Reclamation Ukrainian Academy of Agrarian Science - Fedotov Michael; 2021
10. Wang T., Li Y., Li H. Research on the Vitality Evaluation of Parks and Squares in Medium-Sized Chinese Cities from the Perspective of Urban Functional Areas // International Journal of Environmental Research and Public Health. - 2022. - №22. - С. Vol. 19.
11. Зонирование территорий в зарубежных странах // Московский экономический журнал № 4 2019 - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zonirovanie-territoriy-v-zarubezhnyh-stranah>
12. Карта сатэл // Яндекс - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://satellites.pro>
13. Официальный интернет-портал // Академик - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://dic.academic.ru>
14. Официальный интернет-портал // Контур норматив - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/>
15. Официальный интернет-портал // Официальный сайт Берёзовского муниципального округа - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://www.garant.ru/> <https://glinka.admin-smolensk.ru/novosti>
16. Официальный интернет-портал // Официальный сайт муниципального образования "Глинковский район" Смоленской области - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://glinka.admin-smolensk.ru/novosti>