

ПРИНЦИПЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗОНИРОВАНИИ

Д.Ю. ДЕДКОВСКИЙ

*Кубанский государственный технологический университет,
350072, Российская Федерация, г. Краснодар, ул. Московская, 2,
электронная почта: jakelamotta@mail.ru*

В данной статье предложены методы по установлению границ территориальных зон. Рассмотрена действующая система разделения на территории. Рассмотрены основные документы Градостроительного зонирования. Перечислены виды территориальных зон и даны их характеристики. Перечислены методы по повышению эффективности установления границ. Предложены правила, по которым можно разделять территориальные зоны. Перечислены виды жилой застройки и предложены их классификаций. Выявлены проблемы зонирования территорий и способы их решения. Выявлены региональные особенности градостроительного зонирования. Предложены методы по подразделению зон на подзоны и взаимосвязь территориальных зон между собой. Определены функциональные совместимости с основным назначением территориальных зон. Определена актуальность работы. Актуальность данной статьи велика особенно в нынешнее время, когда плотность застройки городов очень велика и нет чёткого разделения на территориальные зоны. Даны определения и характеристики каждой территориальной зоне.

Ключевые слова: градостроительное зонирование, территориальная зона.

В нынешнее время большую значимость играет градостроительное зонирование, так как именно оно влияет на экономическую и социальную составляющую города. Само понятие градостроительное зонирование является составляющей частью более обширного процесса-правового регулирования градостроительной деятельностью. В большей части городов Юга Росси нет разделения на территориальные зоны, что и является рядом проблем. К таким проблемам относятся пробки, слишком близкое расположения спальных районов по отношению заводам и промзонам .

Первым этапом мы должны определить, что же такое территориальная зона и какие они бывают, для того чтобы в дальнейшем можно было понимать, по каким критериям разделяются территориальные зоны.

Территориальная зона является первым и главным элементом системы зонирования территорий. Законом был установлен список из девяти территориальных зон. Территориальная зона определяется видами

функционального назначения зон: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерно- и транспортно-инфраструктурные, рекреационные, сельскохозяйственного использования, специального назначения, военные объекты, иные территориальные зоны [1,5].

Вторым этапом необходимо прозонировать городскую территорию в соответствии с перечнем зон, приведённых выше. Затем разобрать, какие проектные решения подготовлены генеральным планом для различных территориальных зон, найти алгоритмы градостроительных преобразований территории, заложенные применительно к ним генеральным планом. На основе этих средств формируется состав территориальных зон, определяющих проектное решение правил землепользования и застройки.

Третьим этапом нужно выделить ряд правил, по которым происходит отнесение территории к той или иной территориальной зоне.

1. Правило функциональной сочетаемости видов использования недвижимости, согласно которому выделение территориальных зон происходит по разным видам использования, а такие критерии, как строительные или ландшафтные характеристики, имеют значение только при выделении подзон.

2. Правило процедур, применяющееся на основе сочетания процедур выделения земельных участков, подготовки и согласования проектной документации, установленных действующим законодательством в области земельных и градостроительных отношений.

3. Правило средового соответствия, согласно которому необходимо наличие в пределах рассматриваемой территории того типа городской среды, который должны формировать объекты, внесённые в градостроительный регламент данной зоны.

4. Правило специального выделения объектов капитального строительства. Подразумевает выделение в некоторых территориальных зонах отдельных объектов, например, специальных, объектов социальной

инфраструктуры, режимных объектов и т.п. Применяется в тех случаях, когда указанные объекты доминируют в застройке территориальной зоны.

Частным случаем установления территориальных зон является их адресное установление, применяемое только после разработки проекта планировки к отдельным планировочным элементам, т.е. кварталам и микрорайонам. Это допустимо только при градостроительном зонировании третьего уровня (микрозонировании), когда вырабатывается адресный градостроительный регламент для конкретной территории, учитывающий сложившийся характер застройки, а также призванный закрепить те виды использования объектов капитального строительства, которые существуют в действительности. Такой подход оправдан при зонировании территорий, особо ценных в историко-архитектурном или ландшафтном отношении [1].

На четвёртом этапе определяют, какие бывают зоны жилой застройки. Жильё является хорошим примером применения первых трёх правил. На основе их совокупного применения деление застроенных жилых территорий можно свести к двум принципиально отличающимся территориальным зонам: зоне одно - двухквартирных домов с приусадебными участками и зоне комплексной застройки многоквартирными жилыми домами с дворами общего пользования. В градостроительном зонировании эта характеристика определяется при выделении подзон. Далее будем называть эти зоны соответственно зонами жилой застройки первого и второго типов.

Вместе с тем всё многообразие структуры жилых зон очень велико и их нельзя свести к описанным выше двум типам. В процессе градостроительного зонирования можно выделять зоны многофункциональной застройки центра города, зоны жилой застройки смешанных типов, иные типы зон.

Зона жилой застройки смешанного типа выделяется на территориях, где есть элементы, характерные как для первого, так и второго типов застройки. Как правило, это зоны малоэтажного строительства, на которых проводились мероприятия по реконструкции путём сноса существующего жилья и строительства многоэтажных домов, в силу разных причин оставшиеся

незавершёнными. Для таких зон характерно сочетание разноэтажного жилья, как с приусадебными участками, так и с дворами общего пользования. В таком случае, градостроительный регламент при первом уровне зонирования должен предполагать применение тех объектов, которые бы не повредили сохранению элементов среды жилой застройки обоих типов, а при зонировании второго уровня предполагается разделение территорий на участки по выявленным границам [3].

Отметим, что для большинства городов Юга России, в основном относящихся к группам малых и средних, не характерно наличие чётко локализуемой общественно-деловой зоны, своего рода «сити». Центральная зона растворяется в жилой, переходя в зону многофункциональной застройки центра города, рассмотренную нами выше. Принципиальное отличие между этими зонами состоит в том, что в регламенте общественно-деловой зоны жильё отнесено к условным видам, требующим проведения публичных (судебных) слушаний согласно законодательству. В действительности, грань между этими двумя зонами провести довольно сложно. Наилучшим выходом здесь было бы объединение их в малых городах в единую зону застройки центра

Выделение зоны многофункциональной застройки центра города основано на совокупном применении правила средового соответствия и правила сочетаемости видов использования. Основное предназначение такой зоны - сформировать среду городского центра на территориях, непосредственно прилегающих к общественно-деловым и коммерческим зонам, и где при этом велик удельный вес жилья. Часть тех видов объектов, которые в жилых зонах отнесены к условно разрешённым, в зоне многофункциональной застройки центра включены в состав основных, их применение возможно без публичных слушаний, что способствует формированию многофункциональной среды, характерной для любого центра города [2]. Это касается офисов, магазинов, объектов культурно-бытового обслуживания и т.п. Жилая среда центра города характеризуется наличием таких объектов, эксплуатация которых в обычной

жилой застройке невозможна без дополнительных мер. При дальнейшем градостроительном зонировании, на втором уровне, возможно выделение из территорий, занятых жилой застройкой центра, общественно- деловых зон.

Общественно-деловые зоны выделяются на основе правила средового соответствия и правила сочетаемости. При выделении таких зон предполагается создание особой среды общественно-деловой застройки, как правило, центра города. Так же здесь применимо и правило специального выделения того или иного вида (видов) использования недвижимости, что характерно для общественных зон специального назначения, предназначенных для размещения административных зданий, объектов социального или культурного обслуживания, торгово-коммерческих зон. Актуальным для Юга России является зонирование рекреационных территорий. Здесь структура зонирования определяется по степени антропогенного воздействия на ландшафт посредством возведения объектов недвижимости [2].

Жильцы, проживающие в центральных районах, вполне мирятся с офисами, магазинами, культурно-развлекательными объектами, поскольку негативное влияние, оказываемое ими на микроклимат жилой застройки, компенсируется теми социо-культурными и инфраструктурными преимуществами, которые предоставляет проживание в центре города.

Основой любого города является жилая зона. Так как большую часть города занимает жилая застройка от 70 до 80% от территории города. Мы часто видим на примере больших городов, какая бывает плотная застройка, не только по отношению домов друг к другу, но и по отношению жилой зоны к автомагистралям и промышленным зонам. И это вызывает ряд неудобств, с которыми приходится смиряться людям, проживающим в подобных местах. Это постоянные шумы автомобилей, проезжающим по крупным дорогам, и выхлопные газы, выделяемые этими машинами, вредные газы заводов и т.д. И именно распределение по зонам, описанным в законе [4, ст. 85], поможет если не избавиться, то хотя бы уменьшить эти проблемы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Трухачёв С.Ю. Региональные особенности градостроительного зонирования // Архитектура и строительство. — М. Редакционно-издательский отдел РААСН, 2006. - №6. с.165

2. Трухачёва Г.А., Иванова Ю.Л. Резервы жилищного строительства (на примере Ростова-на-Дону) // Труды Ростовской государственной академии архитектуры и искусства. Ежегодник 2000/01 уч. год. - Ростов-на-Дону: Рост. гос. акад. архит. и иск-ва, 2001. - Вып.1. – 214 с.

3. Шевченко Л.П., Влияние региональных факторов на рекреационное развитие приморских территорий Юга России // Международная научно-практическая конференция: «Город-2006», 13-16 марта: Тезисы докладов. - Ростов-на-Дону: Рост. гос. акад. архит. и иск-ва., 2006. – 322 с.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (в ред. от 23.07.2008) - 42 с.

REFERENCES

1. Trukhachev S.YU. Regionalnye osobennosti gradostroitel'nogo zonirovaniya // Arkhitektura i stroitelstvo. — M. Redaktsionno-izdatelskiy otel RAASN, 2006. - №6. s.165

2. Trukhacheva G.A., Ivanova Yu.L. Rezervy zhilishchnogo stroitelstva (na primere Rostova-na-Donu) // Trudy Rostovskoy gosudarstvennoy akademii arkhitektury i iskusstva. Ezhegodnik 2000/01 uch. god. - Rostov-na-Donu: Rost. gos. akad. arkh. i isk-va, 2001. - Vyp.1. – 214 s.

3. Shevchenko L.P., Vliyanie regionalnykh faktorov na rekreatsionnoe razvitie primorskikh territoriy Yuga Rossii // Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferentsiya: «Gorod-2006», 13-16 marta: Tezisy dokladov. - Rostov-na-Donu: Rost. gos. akad. arkh. i isk-va., 2006. – 322 s.

4. Gradostroitelnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 №190-FZ (v red. ot 23.07.2008) - 42 s.

*EVENTS BY THE PROCESS OF DEMARCATION OF THE TERRITORIAL
ZONES IN ZONING*

D.YU. DEDKOVSKIY

*Kuban State Technological University,
2, Moskovskaya st., Krasnodar, Russian Federation, 350072,
e-mail: jakelamotta@mail.ru*

In this article the methods to establish the boundaries of the territorial zones. We consider the action of the separation system in the territory. The basic documents of zoning. Listed species are territorial zones and their characteristics. Lists the methods to improve the efficiency of demarcation. Proposed rules, which can be divided territorial areas. Listed types of residential development and offered their classifications. The problems of zoning and solutions. Regional features of zoning. The methods for the division into sub areas and the relationship between territorial zones. Defined functional compatibility with the main purpose of territorial zones. Determined work to date. The relevance of this article is great especially at the present time, when the density of urban development is very high and there is no clear division into territorial zones.

Key words: zoning, territorial zone.