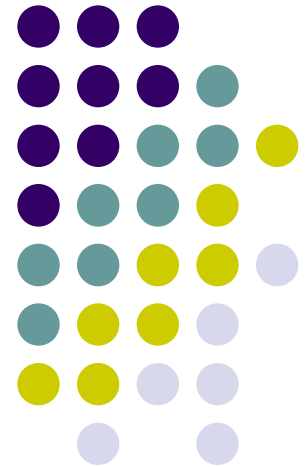
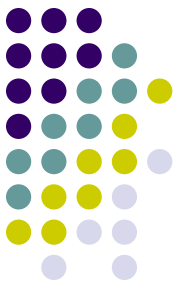


# Функциональные зоны городов (российский опыт)

Гурьянова Л.В.



# Разработка схем зонирования городов



- Схемы зонирования территорий городов определяют вид использования территорий и устанавливают ограничения на их использование для осуществления градостроительной деятельности.
- С учетом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение и интенсивность использования каждой территориальной зоны.

# Принципы разработки схем зонирования городов



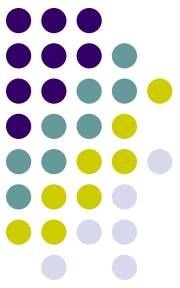
- Разработка схем зонирования территорий городов осуществляется с соблюдением следующих **принципов**:
- обеспечение преемственности и развития ранее принятых предложений о зонировании территорий города во вновь разрабатываемой документации по его зонированию;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- учет сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах города, обеспечение их реконструкции и развития на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- выделение зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- выделение территориальных зон с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определения функционального назначения и интенсивности использования территорий, исходя из государственных, общественных и частных интересов;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- определение с учетом местных условий соответствующих им разновидностей территориальных зон и подзон города на основе и в развитие видов зон, установленных Градостроительным кодексом государства;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- определение для каждой территориальной зоны (подзоны) градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;



# Принципы разработки схем зонирования городов



- установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

# Принципы разработки схем зонирования городов



- установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию;
- увязанность границ зон с красными линиями, полосами отвода, границами основных землевладений и землепользований.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- Схема зонирования территории городского и иного поселения (далее - схема) разрабатывается в составе или на основе генерального плана города, иного поселения на территорию в пределах установленной черты каждого из них.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- Основными **этапами разработки схемы** являются:
- сбор и анализ исходной информации;  
предварительное решение зонирования;  
согласование и утверждение схемы.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- Из градостроительной документации для целей разработки схемы необходимы: проект городской (поселковой) черты, генеральный план (проект актуализации генерального плана) города, иного поселения; концепция генерального плана развития города, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки отдельных частей города, историко-археологический опорный план и др.

# Исходный материал для выполнения зонирования



- 1. Материалы исходной информации, содержащейся в генеральном плане:
- планировочная структура города (иного поселения, части города) - улично-дорожная сеть, границы районов, микрорайонов, кварталов, земельных участков, других планировочных образований;
- функциональное зонирование территории;
- архитектурно-строительное зонирование территории;
- размещение и границы зон охраны памятников природы, истории и культуры;

# Исходный материал для выполнения зонирования



- размещение важнейших зданий и сооружений общегородского, регионального значения;
- улично-дорожная сеть;
- сооружения и коммуникации внешнего транспорта;
- магистральные общегородские инженерные коммуникации и сооружения;
- размещение санитарно-защитных и средоохранных зон;
- сведения об исключаемых из застройки территориях и территориях, неблагоприятных для размещения застройки по природным, инженерно-строительным и техногенным условиям;

# Исходный материал для выполнения зонирования



- сведения о зонах ограничения застройки в районах аэропортов, возможных природных и техногенных катастроф; повышенного шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиационного загрязнения, с экологическими нарушениями среды;
- сведения об изученности территории - материалы изысканий различной направленности, архивные и литературные источники, аналитические материалы, картографические и справочные материалы;



# Исходный материал для выполнения зонирования



- местные нормативные и нормативно-технические документы, регулирующие направления, условия и режим использования территории, постановления и решения местных органов исполнительной власти (органов архитектуры и градостроительства) по вопросам использования и застройки территории, прокладки коммуникаций, благоустройства и озеленения, устройства мест отдыха, проведения инженерно-защитных мероприятий и инженерной подготовки сложных для градостроительного освоения участков;

# Исходный материал для выполнения зонирования



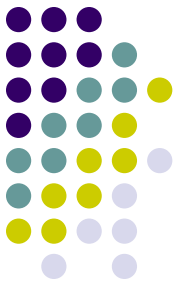
- графические материалы генерального плана города (сельского поселения) - план современного использования территории (опорный план), генеральный план (основной чертеж), схема комплексной оценки территории, схема транспорта, схема инженерного оборудования и инженерной подготовки территории;
- материалы аналитического этапа разработки генплана.

# Исходный материал для выполнения зонирования



- 2. Картографические материалы и документация по городской черте и имеющим правовой статус разграничительным линиям (красные линии, границы полос отвода, границы кадастровых участков земельного кадастра, границы земельных участков).
- Примечание. В случае отсутствия в имеющемся генеральном плане города требуемых для разрабатываемой схемы данных или в случае, когда они устарели, в состав исходной информации включаются необходимые первичные материалы специально проводимых обследований и изысканий.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- По итогам аналитического этапа разрабатывается **концепция зонирования территории города**, иного поселения, неотъемлемыми частями которой являются:
- определение состава и положения зон ограничений градостроительной деятельности на территории поселения - составление карты ограничений;

# Карта ограничений



- 1. На картах ограничений показываются все типы зон ограничения использования: территория памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон; комплексная охранная зона памятников истории и культуры (архитектуры, археологии); зона регулирования застройки; зона охраняемого ландшафта; археологическая зона; водоохранная зона; прибрежная полоса; зона затопления; санитарные, защитные и санитарно-защитная зона; зона горно-санитарной охраны, зона санитарной охраны источников водоснабжения, зона

# Карта ограничений



- залегающие полезные ископаемые, территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, зона чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия, зона с экстремальными природно-климатическими условиями) и иные зоны.
- 2. Каждая охранная зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков, указанные в составе разрешенных видов и параметров использования земельных участков (виды дополнительных ограничений).

# Карта дополнительных ограничений



- **Зоны ограничения О**
- Комплексная охранный зона памятников истории и культуры.
- Ограничения: обязательное согласование намерений по изменению недвижимости (проектов) с соответствующими органами охраны памятников истории и культуры и органами архитектуры и градостроительства.
- **Р. Зона регулирования застройки**
- Ограничения: будут установлены дополнительно по результатам разрабатываемого проекта “Корректурa охранных зон памятников истории и культуры”.
- **А.1. Археологическая охранный зона**
- Ограничения: до начала земляных работ, связанных со строительством, проведение археологических раскопок.

# Карта дополнительных ограничений



- **А.2. Археологическая охранная зона**
- Ограничения: во время проведения земляных работ, связанных со строительством, - осуществление археологического надзора с возможным проведением раскопок в случае обнаружения историко-культурных ценностей.
- **В. Водоохранная зона**
- Ограничения: запрещается организация полигонов для размещения твердых бытовых и неутилизированных промышленных отходов, складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, ядовитых химических веществ, размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка и заправка топливом.



# Карта дополнительных ограничений



- **Б. Прибрежная защитная полоса**
- Ограничения: все ограничения, указанные для зоны В (водоохранной зоны), запрещается дополнительно: установка сезонных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков, индивидуальное строительство, движение автомобилей и тракторов.

# Карта дополнительных ограничений



- **3. Зона затопления**
- Ограничения: при проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.
- **П. Санитарно-защитная зона предприятий**
- Ограничения:
- 1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды.

# Карта дополнительных ограничений



- 2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

# Карта дополнительных ограничений



- 3. Реконструкция существующих усадебных жилых домов возможна с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30 %.
- 4. В зоне П виды использования, указанные в п.1, могут быть разрешены в виде исключения при условиях:
  - соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
  - наличия положительного заключения соответствующего центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

# Карта дополнительных ограничений



- **О. Зона особо охраняемых природных территорий**
- Ограничения: не допускаются размещение строительства на территории охраняемых природных ландшафтов, а также несанкционированная вырубка деревьев и кустарника, иные нарушения ландшафта.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- определение состава и положения территориальных (функциональных) зон;
- соотнесение территориальных (функциональных) зон с зонами ограничений градостроительной деятельности;
- тенденции градостроительного развития территорий;
- планируемые и осуществляемые градостроительные изменения.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- Этап предварительного решения зонирования связан с разграничением территории города, иного поселения, части города на зоны с установлением по ним **усредненных зональных** требований к осуществлению градостроительной деятельности.
- Границы зон определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- При этом зонирование производится параллельно по следующим **видам**:
- функциональному назначению территорий;
- характеру и степени их освоенности;
- развитию транспортной, инженерной и социальной инфраструктур;
- поддержанию качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды.



# Основные этапы разработки схем зонирования



- Зонирование производится в следующей последовательности: первым - зонирование территорий по их функциональному назначению, которое является базовым, вторым - зонирование территорий по характеру и степени их освоенности, затем - остальные виды зонирования.

# Основные этапы разработки схем зонирования



- В заключение путем взаимного наложения указанных видов зон выделяются интегрированные зоны. Соответственно для этих зон устанавливаются интегрированные зональные градостроительные требования к использованию территорий города, иного поселения. Установленные градостроительные требования распространяются на все расположенные в каждой из таких зон объекты недвижимости (земельные участки, здания и сооружения).



# Состав схем зонирования

- Схемы разрабатываются в составе текстовых и графических материалов зонирования.
- В графических материалах, в привязке к разгруженной картографической подоснове отображаются расположение и границы зон каждого из видов (типов) и интегрированных зон.



# Состав схем зонирования

- Графические материалы схемы зонирования города (на примере России) в целом выполняются в масштабе:
- 1:1000-1:2000 - для малых городских поселений;
- 1:5000-1:10000 - для средних, больших городов;
- 1:10000-1:50000 - для крупных, крупнейших и сверхкрупных городов.
- Графические материалы схемы зонирования части города выполняются в масштабе 1:1000-1:2000.



# Виды зон и их характеристики

- 1. Виды зон по функциональному назначению (в скобках указаны основные функции):
- **зоны городского центра** (межселенное и общегородское социально-культурное обслуживание, административное и хозяйственное управление, кредитно-финансовая, научная, проектная, образовательная и общественная деятельность);
- **жилые зоны** (проживание населения; проживание населения в сочетании с ведением индивидуального подсобного хозяйства или с отдыхом);



# Виды зон и их характеристики

- **производственные зоны** (промышленное и опытное производство (или добыча и обогащение полезных ископаемых) высокой санитарной вредности, большой водоемкости, энергоемкости, грузоемкости, потребности в трудовых ресурсах по действующей классификации;
- промышленное и опытное производство (или добыча и обогащение полезных ископаемых) средней санитарной вредности, экологической опасности, средней водоемкости, энергоемкости, большой и средней грузоемкости, потребности в трудовых ресурсах по действующей классификации;
- промышленное и опытное производство, совместимое с проживанием населения;



# Виды зон и их характеристики

- **зоны сельскохозяйственного производства** с основной функцией:
- интенсивное животноводство низкой и средней санитарной вредности;
- интенсивное садоводство и овощеводство;



# Виды зон и их характеристики

- **научно-образовательные зоны** (научные исследования;
- высшее образование, научные исследования;
- специальное образование);
- **зоны инженерных и транспортных инфраструктур** (инженерное и транспортное обслуживание города);





# Виды зон и их характеристики

- **зоны внешнего транспорта и внешних инженерных коммуникаций** (железнодорожного транспорта (обслуживание внешних пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание узлов и коммуникаций внешнего железнодорожного транспорта));
- речного или морского порта (обслуживание речных (морских) внешних пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание сооружений и судов речного (морского) транспорта);
- аэропорта (обслуживание воздушных пассажирских и грузовых перевозок; обслуживание сооружений и судов воздушного транспорта);
- внешнего и скоростного городского автотранспорта (обслуживание внешних и скоростных пассажирских и грузовых связей с пригородами и между районами города);



# Виды зон и их характеристики

- **внешних инженерных коммуникаций** с основной функцией:
- обслуживание трубопроводов;
- обслуживание ЛЭП;
- обслуживание линий связи;



# Виды зон и их характеристики

- **рекреационные зоны** (отдых в стационарных рекреационных учреждениях; лечение, оздоровление, спорт, туризм в стационарных учреждениях; их обслуживание);
- массовый кратковременный отдых вне стационарных рекреационных учреждений; оздоровление, спорт, туризм; их обслуживание);



# Виды зон и их характеристики

- **зоны охраны среды** (природоохранные зоны (восстановление и охрана природных ландшафтов, городских парков, береговых линий и др.);
- **историко-культурные заповедные зоны** (восстановление и охрана ансамблей и комплексов памятников истории и культуры, исторических центров, парков, садов, бульваров, культурных слоев древних городов);



# Виды зон и их характеристики

- **зоны специального назначения** (военных городков, полигонов, пенитенциарных учреждений и т.п.;
- мест захоронений; объектов коммунального хозяйства со специальными инженерными сооружениями высокой и средней санитарной вредности; мест складирования и хранения энергоносителей, химикатов и других товаров высокой взрыво-пожарности и санитарной вредности;
- обслуживание бытовых нужд населения, хранение и обслуживание средств городского транспорта, складирование и хранение товаров средней и низкой взрывопожароопасности и санитарной вредности ).



# Виды зон и их характеристики

- 2. Виды территориальных зон **по характеру и степени освоенности их территории** (в скобках указаны основные виды среды):
  - зона жилой застройки (многоэтажная, средней этажности, малоэтажная застройка, ансамбли гражданских зданий, усадебная застройка);
  - зоны промышленной застройки (крупные, средние и малые производственные комплексы);



# Виды зон и их характеристики

- зоны сельскохозяйственной застройки (животноводческих, птицеводческих, звероводческих комплексов и ферм;
- парниковых и тепличных предприятий;
- зернохранилищ, овощехранилищ, плодохранилищ);



# Виды зон и их характеристики

- зоны общественной застройки (многоэтажных зданий учреждений;
- зданий учреждений средней и малой этажности;
- комплексов крупных и средних зальных зданий, арен и спортивных сооружений;
- небольших комплексов (детские сады, школы, больницы, санатории, дома отдыха);





# Виды зон и их характеристики

- зоны исторической застройки (архитектурные ансамбли и комплексы памятников истории и культуры, рядовая историческая застройка);
- зоны железных дорог (железнодорожные узлы и коммуникации);
- зоны водных коммуникаций и сооружений (реки, каналы, акватории, портовые сооружения);



# Виды зон и их характеристики

- зоны скоростных автодорожных коммуникаций (скоростные автодороги, транспортные развязки);
- зоны городских и районных улиц, проспектов, дорог, площадей;
- зоны магистральных ЛЭП и их подстанций (ЛЭП и их подстанции);

# Виды зон и их характеристики



- зоны открытых пространств естественного и культурного природного ландшафта (покрытые лесом и кустарником территории; открытые пространства); .
- зоны восстанавливаемого нарушенного природного ландшафта.



# Виды зон и их характеристики

- 3. Виды зон **по обеспеченности объектами транспортной, инженерной, социальной инфраструктур**, в том числе:
- железных дорог; скоростных вылетных автодорог; городского водопровода; городской канализации; теплоснабжения; газоснабжения; электроснабжения; связи; зоны услуг, предоставляемых объектами городской социальной инфраструктуры (объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения).



# Виды зон и их характеристики

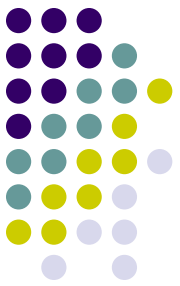
- 4. Виды зон по поддержанию градостроительными средствами **качества природных ресурсов, комплексов природной и историко-культурной среды**, иных объектов градостроительной деятельности особого регулирования:
  - зоны защиты природных ресурсов (водоохранные, лесоохранные и т.п.);
  - зоны защиты природной среды (буферные зоны особо охраняемых природных объектов и ландшафтов);



# Виды зон и их характеристики

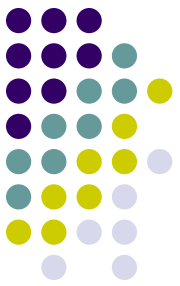
- санитарно-защитные зоны;
- зоны защиты историко-культурной среды (буферные зоны особо охраняемых объектов историко-культурной среды и памятников истории и культуры);
- зоны ограничения хозяйственной и рекреационной деятельности;
- зоны поддержания условий восприятия архитектурных объектов;

# Виды зон и их характеристики



- зоны защиты территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- территории чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;
- зоны с экстремальными природно-климатическими условиями.

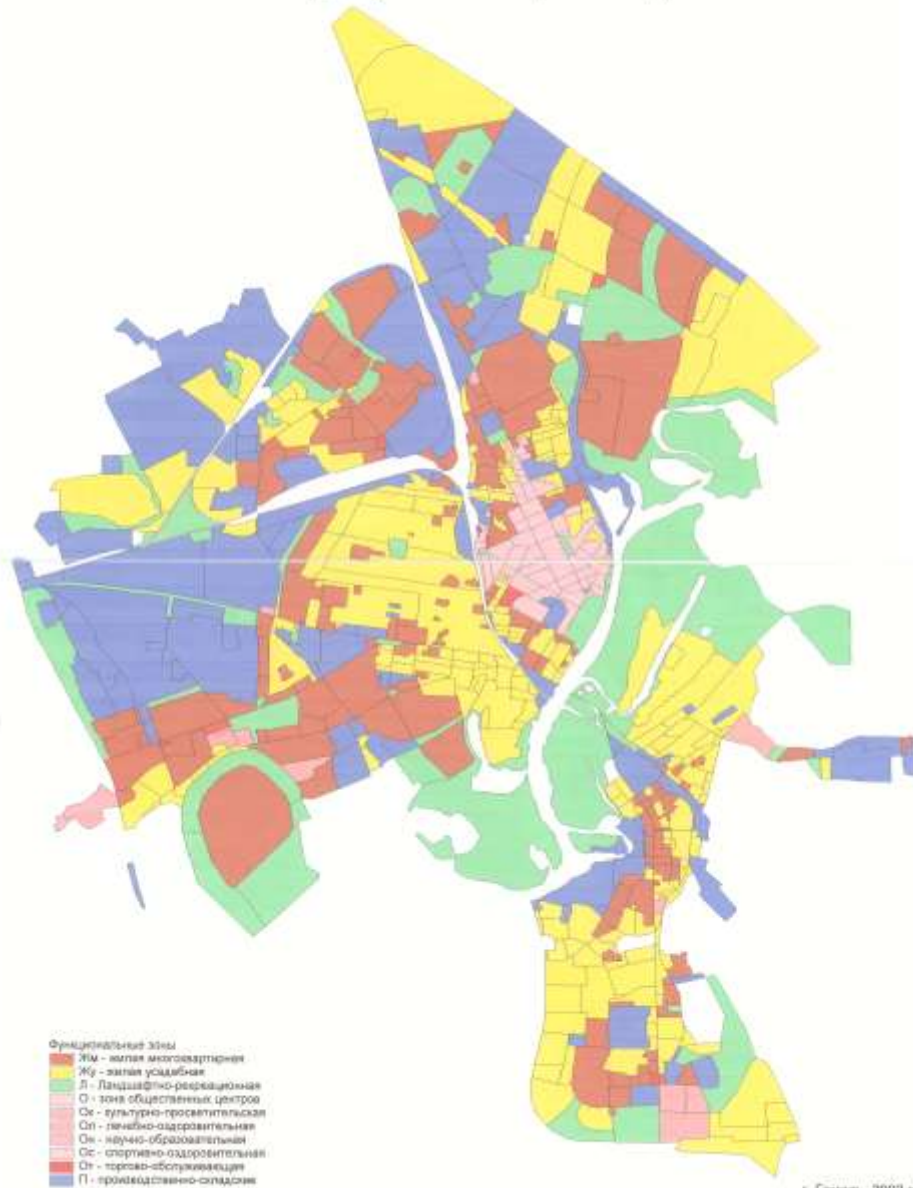
# Распределение территории зоны по функциональному назначению



- В каждой зоне устанавливается значение доли площади зоны, предназначенной для осуществления:
  - основных функций;
  - функций, сопутствующих основным (обслуживающих основные функции и связанных с их осуществлением);
  - прочих функций.



ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ  
Тематический слой исходной информации  
(функциональное зонирование - Кф)



г. Гомель, 2002 год

# Функциональные зоны (г.Гомель 2002 г.)



## Функциональные зоны

	Жм - жилая многоквартирная
	Жу - жилая усадебная
	Л - Ландшафтно-рекреационная
	О - зона общественных центров
	Ок - культурно-просветительская
	Ол - лечебно-оздоровительная
	Он - научно-образовательная
	Ос - спортивно-оздоровительная
	От - торгово-обслуживающая
	П - производственно-складские