

Казахский агротехнический университет им. С. Сейфулинна

Реферат

тема: «Функциональное зонирование в градостроительстве»

Выполнила:

Проверил:

Астана 2023

Функциональное зонирование в градостроительстве

Функциональное зонирование, являющееся одним из ведущих методов градостроительного проектирования, заключается в выделении территорий по преобладающей функции.

Вся территория населенных мест подразделяется на две крупные функциональные зоны — селитебную и внеселитебную. В городских территориях селитебная территория, составляющая в среднем 60% от всей территории города, включает: жилые образования, зоны центров общественного обслуживания, открытые озелененные пространства общего пользования, улицы, площади, автостоянки. Соотношение площадей этих составляющих оптимизируется на основе нормативно-методических указаний.

Внеселитебная территория включает: промышленную и коммунально-складскую зоны, зону внешнего транспорта, городские ландшафтно-рекреационные территории, защитные озелененные территории и прочее. Площадь этих составляющих определяется исходя из функционального профиля города, численности его населения, конкретной пространственной ситуации.

За пределами городской черты размещаются: пригородная и зеленая зона, головные инженерно-технические сооружения (водозаборы, очистные устройства и др.), кладбища, а также резервные территории для развития города.

Таким образом, функциональное зонирование позволяет дифференцировать территорию по назначению и таким образом выделить относительно самостоятельные планировочные единицы с однородной деятельностью, что делает возможными создание оптимальных пространственных условий для выполнения этой деятельности. При этом вид функционального зонирования территории определяется по преобладающей, или ведущей, деятельности, что не исключает присутствия сопутствующих функций. Так, например, на жилых территориях размещаются объекты обслуживания, сооружения и устройства физкультуры и др.

Зонирование по назначению территории является ведущим при разработке функционального плана города, в котором другие режимы (стимулы и ограничения) использования территории определяются для каждого из видов функциональных зон.

Зональные элементы и границы.

К зональным элементам планировочной структуры поселения, размеры и конфигурация которых детерминируются линейными и узловыми составляющими планировочного каркаса, относятся:

- 1) районы (планировочный, жилой, промышленный) в больших и крупных городах;
- 2) микрорайон – мозаично формируемые моно- и полифункциональные планировочные образования;
- 3) квартал (жилой, общественный, производственный квартал, квартал смешанной застройки);
- 4) зона (пригородная, рекреационная).

Границы регламентируют геометрические параметры градостроительных образований и фиксирует изменение признаков территории, т. е. переход от одной зоны к другой. В градостроительной практике наряду с понятием «граница» используются и другие близкие по смыслу слова. Наиболее часто используются словосочетания: границы пригородной зоны, городская (поселковая) черта, красная линия, линия регулирования застройки, береговая полоса, границы отводов земельных участков и т. п.

Граница поселения (городская, поселковая черта) – утвержденная органами государственной власти внешняя граница территории (земель) поселения, отделяющая ее (их) от межселенных территорий и других поселений.

Перспективная городская черта – проектная граница городских территорий, необходимых для его долгосрочного пространственного развития; определяется генеральным планом города и является обязательным элементом основного утвержденного чертежа генерального плана; изменяется по мере включения новых земель, необходимых для развития города. После утверждения генерального плана города наносится на землеустроительные планы административных районов и соответствующих землепользователей.

Линия регулирования застройки – условная граница, на которой должно осуществляться размещение внешнего контура зданий и сооружений; определяет конфигурацию застроенных и открытых городских пространств. Линия регулирования застройки может совпадать с красной линией, отступать от нее или от границ земельных участков.

Градостроительного зонирования территории призван определить характер перспективного развития различных территорий города в целях оптимального функционирования всей градостроительной системы. Данный вид зонирования должен отражать и учитывать максимальное число факторов, влияющих на развитие территорий. *Градостроительное зонирование* - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов; *территориальные зоны* - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты; *градостроительный регламент* - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные размеры участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции, а также ограничения использования участков и объектов капитального строительства; *правила землепользования и застройки* - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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;

- 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;

- 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 историкокультурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

- 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;

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

- 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;

- 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;

- 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.

Основными этапами разработки схемы являются: сбор и анализ исходной информации; предварительное решение зонирования; согласование и утверждение схемы. 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, историкоархеологический опорный план и др.