

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (на примере Юга России)

Одним из основных принципов организации процесса градорегулирования в современных условиях становится регулирование застройки посредством правовых методов, открытых всем участникам градостроительного процесса.

Одним из основных инструментов реализации этой политики должен стать институт градостроительного зонирования, введённый Градостроительным кодексом России, ставший преемником существовавшего ранее института правового зонирования. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, концентрирующие в себе все требования к пространственной организации территории населённых пунктов.

Изменения в законодательстве привели к тому, что центр тяжести градорегулирования сместился на уровень местной власти. Вместе с тем во многих муниципальных образованиях на сегодня отсутствуют полноценно работающие органы архитектуры. Кадровый состав их претерпел значительные изменения, связанные, прежде всего с оттоком квалифицированных сотрудников в сферу т.н. «объёмного» проектирования, материальная база устарела, а происходящие на протяжении многих лет изменения структуры органов местного самоуправления в целом лишили органы архитектуры значительной части их функций, распределив их по десяткам других ведомств. Упразднение существовавшей структуры проектных организаций в сфере градостроительства привело к тому, что сегодня становится затруднительным удовлетворить потребность рынка в появлении качественной градостроительной документации нового поколения.

В этой связи особенно важным представляется разработать научно обоснованные методики градостроительного зонирования с целью эффективного использования всех возможностей по регулированию застройки, предоставляемых современным законодательством и наиболее полного учёта при осуществлении градостроительной деятельности местных особенностей.

Южный федеральный округ, созданный в 2000г., – наименьший из семи федеральных округов России. Наиболее урбанизированные регионы – Волгоградская и Ростовская области. В ЮФО 267 городских поселений, в т.ч. 29 – города с численностью населения более 100 тыс. чел.

Развитие градостроительства на Юге России неразрывно связано с особенностями общего исторического развития региона. На протяжении ве-

ков здесь проходило множество торговых путей, создавались и распадались государственно-племенные образования, мигрировали кочевые народы. Был создан уникальный межэтнический конгломерат, в котором переплавлялись традиции и уклад жизни многих наций. Столь же разнообразны и природные условия этого региона. Находящийся на стыке лесостепи, степи и гор Кавказа регион Юга России богат всевозможными ландшафтами и, как следствие этого здесь получили развитие многие формы хозяйствования.

В сочетании историко-культурных и природных факторов необходимо искать причины особенностей, обуславливающих осуществление градостроительной деятельности на Юге России.

Территория, занимаемая ныне Южным федеральным округом, подразделяется на два крупных региона: Нижнее Поволжье и Северный Кавказ. Если первый вошёл в состав России ещё в XVIв., при Иване Грозном, то процесс освоения Российской империей Северного Кавказа и Нижнего Дона растянулся на долгие столетия – с XVIв. до 1880-х гг. Именно в этот период был определён каркас расселения в регионе, заложены основы самобытной культуры, появившейся на основе взаимодействия разных народов.

С началом освоения региона выходцами из России в XVIв. можно говорить о продвижении здесь городской культуры. Развитие системы военизированных городских поселений было одной из приоритетных задач политики русского государства в периферийных районах страны.

Сформировался тип города, характеризующийся наличием крепости в центре, в той или иной мере влиявшей на планировочную структуру города, строгой ортогональной планировкой улиц.

Применительно к развитию градостроительства на Юге России в течение XVII – первой половины XIXвв. можно говорить о *военно-административном периоде* в освоении территории.

По мере вхождения тех или иных территорий в орбиту экономического влияния России закладывалась основа будущей сельскохозяйственной специализации края, формировались основные статьи экспорта, устанавливались стабильные экономические связи, транспортные потоки. Большой толчок к развитию региона дали реформы 1860-х – 1870-х гг. Усложнение городской жизни выдвигает совершенно новые требования к регулированию городской застройки, с которыми тогдашнее градостроительное законодательство не справляется. На Юге мы имеем дело с ярким выражением тех процессов, которые были характерны для отечественного градостроительства рубежа веков в целом. Указанный период в развитии территории можно назвать *периодом хозяйственного освоения*, когда на первый план в развитии городов выступают не военные факторы, а экономическая составляющая.

Новый период в развитии городов Юга России начался с 1917г. Индустриализация страны вызвала появление в регионе ряда крупных промышленных предприятий, хотя аграрная специализация в целом сохранилась. Развивались пути сообщения. Таким образом, этот период можно назвать *перио-*

дом промышленного освоения территории и роста её рекреационных функций. Стали намного активнее развиваться курорты. Если в начале XX века курортное дело было развито только в отдельных городах Кавказских минеральных вод, то с 1930-х гг. развитие получили и курорты Причерноморья, Кабардино-Балкарии, Прикаспия и т.д. Курортное строительство действительно стало одним из приоритетов государства в развитии регионов Юга России. Благодаря проводимой политике была создана курортно-туристическая инфраструктура, которая до сих пор составляет наряду с аграрным сектором основу экономики региона.

Планировочная структура городов Юга России формировалась в основном под влиянием русской градостроительной школы. Русская культура приносила в регион свои традиции городской жизни, нивелируя при этом национальные различия. Руководство процессом строительства новых городов полностью находилось в руках центрального правительства. В планировочной структуре городов Юга России наиболее часто встречаются примеры городов, чьё планировочное ядро формировалось под влиянием утилитарных соображений разбивки местности на правильные кварталы для рациональной организации военного лагеря, либо скорейшей распродажи земли по участкам в период интенсивного хозяйственного освоения. Результатом этого стала ортогональная планировка большинства городов, лишь незначительно примерявшаяся к особенностям ландшафта. Исключение составляют города, сформировавшиеся в рекреационных регионах, где планировочная структура формировалась в подчинении природной среде. Форма плана этих городов живописна и характеризуется «растворённостью» в природной среде, хотя не лишена своих недостатков.

Среди городов Юга России выделим пять групп по характеру градообразующей функции:

Города-центры, характеризующиеся сложной структурой градообразующей базы, наличием в ней ярко выраженных административных, торговых культурных, научных, образовательных функций. Это Ростов-на-Дону, Волгоград, Краснодар, Ставрополь, Астрахань.

Промышленные города, среди которых можно выделить по преобладанию тех или иных отраслей промышленности ряд подгрупп – *машиностроительные центры* (Волгодонск, Камышин, Новочеркасск, Таганрог); *города с преобладанием химической промышленности* (Невинномысск, Махачкала, Волжский); *города с преобладанием добывающей промышленности*, характеризующиеся доминированием добычи промышленных ископаемых (города Восточного Донбасса, Апшеронск, Нефтекумск, Баскунчак и т.д.)

Сельскохозяйственные центры. Прежде всего, это малые города региона, расположенные вблизи основных сельскохозяйственных районов, градообразующая база которых основана на переработке сельскохозяйственного сырья и пищевой промышленности. Это Тихорецк, Кропоткин, Тимашевск, Харабали. Есть среди них и специализированные центры рыбной промышленности и виноделия.

Рекреационные центры, по своему месторасположению и характеру рекреационной деятельности делящиеся на рекреационные центры Предкавказья и Азово-Черноморского побережья. Это такие города, как Кисловодск, Ессентуки, Нальчик, Ейск, Геленджик, Сочи.

Транспортные узлы. Образовавшиеся вокруг узловых железнодорожных станций, в местах перевалки водных и сухопутных грузов. Это такие города, как Новороссийск, Туапсе, Батайск, Кропоткин.

Немаловажная роль в градостроительном освоении территории Юга России принадлежит культурному наследию народов, населяющих этот регион. На протяжении нескольких веков на Юге России был создан конгломерат культур, народов, традиций хозяйствования и освоения территорий, который и определил лицо региона.

Социум, населяющий регионы Юга России, сформировался в результате нескольких веков продвижения России на Кавказ и к Черноморскому побережью. Продвижение это характеризовал особый динамизм, наиболее ярко проявившийся в период хозяйственного освоения территории во второй половине XIX в. Этот же динамизм развития позволил населению регионов сравнительно легко адаптироваться к внезапным изменениям в жизни общества и новым социально-экономическим условиям в настоящее время. Это качество лёгкого усвоения всего нового свойственно прежде всего людям, населяющим пограничные регионы, постоянно вынужденным вступать в контакт с другими народами.

Доминирует в регионе русский этнос, проникавший на территорию современного Южного федерального округа с XVI века и прочно обосновавшийся здесь только в конце XIX. Однако в культуре, традициях хозяйствования и городской жизни русских на Юге России, формировавшейся под влиянием различных миграций, можно проследить множество различий. Если в Нижнем Поволжье они близки населению центрально-русских областей, то южнее, под влиянием постоянных контактов с иноземными культурами, происходит их трансформация. Население Дона сформировало особую казачью культуру, население Кубани испытывает влияние украинской культуры, привнесённой сюда запорожскими казаками в конце XVIII в., население Ставрополя и предгорий Кавказа находится в постоянном контакте с горской культурой.

Другую крупную этническую группу составляют горцы Северного Кавказа, которые в большинстве своём являются потомками различных народов, обитавших в степях Предкавказья и Прикаспия, а затем оттеснённых в горы. На различных этапах своего исторического развития они вступали в контакт с другими культурами, воспринимая от них новые традиции и верования. Среди горцев есть много народов, принадлежащих христианской религии, однако большинство из них исповедуют ислам. С прекращением гонений на религию и появлением возможности общаться с единоверцами за ру-

бежом, представители этих народов всё больше ощущают себя как часть единого мусульманского мира со своими традициями и культурой, отличной от европейской.

Третьим по величине среди народов Южного федерального округа является калмыцкий народ, который состоит из потомков тюркоязычного монгольского этноса, мигрировавших сюда из Северо-западного Казахстана в начале XVIII в. и привнесший на юг России буддизм. Калмыкия – самая западная территория буддистского мира, своего рода форпост буддистской культуры.

Таким образом, Юг России – место соединения трёх крупных культур, регион, где стыкуются три крупнейших мировых религии, различные традиции, быт, а как следствие этого – традиции территориальной организации общества.

Как всякий приграничный регион, исторически сформировавшийся на стыке нескольких культур с разнообразными традициями хозяйствования на территории, уклада городской и сельской жизни, Юг России отличается особым динамизмом развития, сравнительно быстрое восприятие обществом социально-экономических изменений и адаптация к ним, и как следствие – обострение проблем, характерных для градостроительства в целом по стране. Выделим следующие *региональные особенности градостроительного зонирования*:

1. **Особенности пространственной организации жилища** (планировочные, национальные, климатические, хозяйственные). Наличие таких особенностей влечёт за собой введение в практику градостроительного зонирования ряда параметров строительного и ландшафтного зонирования, обеспечивающих функционирование тех типов жилищ, которые свойственны данной территории. Следует учесть, что благоприятный климат региона делает возможным ведение личного подсобного хозяйства в т.ч. в крупных городах, что также должно быть отражено в градостроительном регламенте.
2. **Наличие обширных природных территорий**, ценных в экологическом отношении, нуждающихся в особом градостроительном регулировании. Это предполагает выделение особых специализированных курортных и рекреационных зон, ограничение на использование иных видов застройки кроме курортных и ряд иных ограничений на градостроительную деятельность.
3. **Особенности пространственной организации рекреационной деятельности.** Изменение геополитических условий, потеря традиционных мест отдыха, таких как Крым, Карпаты, Закавказье, привели к росту потока отдыхающих на кавказских курортах, в результате чего началось активное освоение ряда рекреационных территорий.

4. **Структура производственных зон**, проистекающая из особенностей промышленного производства на территории Юга России. Здесь редки крупные промышленные комплексы с большими объёмами вредного в экологическом отношении производства. Значительный удельный вес в структуре промышленного производства имеют пищевая промышленность, промышленность строительных материалов и машиностроение, преимущественно сельскохозяйственное, что соответствующим образом влияет на формирование производственных зон и их взаиморасположение с селитьбой.
5. **Типологические особенности городов добывающей промышленности** – требуют выделения своих территориальных зон и зон планировочных ограничений. Это зоны подработок и санитарно-защитные зоны. Помимо этого при проведении градостроительного зонирования важно учитывать особенную дисперсную планировочную структуру таких поселений, сформированных вокруг шахт и примыкающих к ним посёлков. Важно при этом средствами градостроительного зонирования обеспечить функционирование системы социального обслуживания населения.
6. **Наличие на Юге России большого числа крупных транспортных узлов общегосударственного значения**, в т.ч. расположенных на трассах международных транспортных коридоров Север – Юг и Восток – Запад. Наличие транспортных узлов влечёт за собой помимо необходимости разместить сами технологические сооружения транспортных систем, размещение в непосредственной связи с ними терминальных комплексов в соответствии с принятой в настоящее время доктриной интермодальных перевозок.

Ниже рассмотрим наиболее характерные из перечисленных выше особенностей.

Особенности пространственной организации жилища.

Наиболее важной особенностью пространственной организации жилища на Юге России является большой удельный вес малоэтажной усадебной застройки даже в крупных городах, а в малых – её доминирование в структуре селитьбы. Так, в крупнейшем городе региона – Ростове-на-Дону малоэтажная застройка с приусадебными участками занимает 62 % всей территории жилой застройки, сосредотачивая в себе почти треть жилого фонда. С начала 1950-х гг. в нашей стране при градостроительном планировании развития территории малоэтажная застройка была исключена из строительного зонирования, в генеральных планах последующего периода предполагалось её постепенно «вымораживание» и замена многоэтажным строительством. В настоящее время при появлении института частной собственности на землю участки малоэтажной застройки почти полностью выкуплены в частную соб-

ственность, что затрудняет реализацию крупных реконструктивных мероприятий на этой территории. По всей видимости, малоэтажная усадебная застройка ещё долгое время будет определять лицо многих городов Юга России, что повышает требования к её градостроительной организации.

В структуре малоэтажной застройки усадебного типа можно выделить несколько подгрупп:

а) *застройка дореволюционного периода*, располагающаяся, как правило, поблизости к историческим центрам городов, характеризующаяся большой плотностью, высоким износом жилого фонда, сравнительно небольшая по своему удельному весу в малоэтажной застройке в целом.

б) *застройка 1920-х – 1950-х гг.* - наиболее многочисленная группа, исторически сформировалась в период после установления т.н. «права застройки» для частных лиц до прекращения подобной практики с переходом к массовому жилищному строительству. Кварталы, отнесённые к данной типологической группе, застраивались в основном рабочими новых заводов, мигрирующими в город из деревни и приносящими сюда элементы сельского уклада жизни. Подобная застройка, как правило, формирует срединные пояса городов между историческими центрами и периферийными районами, застроенными в период массового жилищного строительства, характеризуется наличием довольно большого участка (200-400м²), предназначенного под садоводство и огородничество, хозяйственными постройками для обслуживания такого участка (мастерские, сооружения для хранения садового инвентаря, теплицы, гаражи, строения для содержания мелких животных и птицы).

в) *т.н. «коттеджная» застройка 1990-х гг.* на территориях нового жилищного строительства, освоенных с прекращением массовой застройки советского периода и отданных под строительство индивидуальных жилых домов на бывших сельхозземлях. Характеризуется сравнительно высокой этажностью индивидуальных домов (до 3-4 эт.), формированием приусадебного участка исключительно как места для досуга жителей домохозяйства с отказом от внесения в него каких-либо хозяйственных функций (огорода, мастерских и т.п.).

г) *застройка, сформированная на месте садоводческих товариществ*, переведённых в начале 2000-х гг. в волевом порядке в разряд жилой застройки. Эти территории характеризуются крайне низким уровнем благоустройства, почти полным отсутствием дорог с твёрдым покрытием, инженерной инфраструктуры, зауженными габаритами проездов. Участки таких домохозяйств включают в себя территории, отведённые под садоводство и огородничество.

При проведении градостроительного зонирования территорий малоэтажной усадебной застройки, разработки градостроительных регламентов для них, важно для каждой из приведённых групп верно определить как перечень разрешённых видов использования земельного участка, так и параметры строительного и ландшафтного зонирования, дифференцированные для

разных видов использования. Климат южного региона позволяет вести довольно развитое приусадебное хозяйство, что влечёт за собой необходимость устанавливать в градостроительном регламенте соответствующий процент застройки для организации приусадебного участка. Благодаря климату есть возможность устройства на участке домовладения летних веранд, неотапливаемых летних флигелей, открытых бассейнов. Следует также учитывать национальные особенности организации жилища. Так, в республиках Северного Кавказа принято устраивать дом-усадьбу для многочисленной семьи, состоящей из разных поколений. Архитектурно-планировочное решение такого жилого дома основано на максимальной застройке участка, ориентацией на улицы глухих стен и раскрытием вовнутрь, в озеленённое дворовое пространство.

При разработке градостроительных регламентов для малоэтажной усадебной застройки интерес представляет не только организация самого земельного участка домовладения, но и организация культурно-бытового обслуживания на подобных территориях. Анализ застройки показывает, что объекты торговли, бытового обслуживания, как правило, находятся на участках отдельных домовладений, в жилых домах, выходящих на красную линию квартала. Широко распространено решение, когда под торговлю или бытовое обслуживание выделяется часть помещений жилого дома, выходящих окнами на улицу. Отдельно стоящие объекты торговли, парикмахерские и т.п. группируются около остановок общественного транспорта и на границе с многоэтажной застройкой.

Особенности пространственной организации рекреационной деятельности.

Рекреационный сектор – один из основных в экономике Юга России. Его стремительное развитие в последние годы обусловлено тем, что в ходе распада СССР были потеряны традиционные места отдыха россиян – Крым, Закавказье и т.д. Трансформация курортной и рекреационной застройки на Юге России – хороший пример того, как новые экономические отношения повлекли за собой изменение форм пространственной организации туризма и отдыха. Стремление выдержать конкуренцию со стороны зарубежных курортов вынудило представителей частного бизнеса, инвестирующих в рекреационный сектор, качественно изменить само понятие о месте пребывания рекреантов. Так произошли серьезные изменения в структуре рекреационных и курортных зон, а также курортной инфраструктуре. Выделим несколько типов пространственной организации рекреационного сектора, в т.ч. размещения рекреантов:

а) *размещение рекреантов в крупных рекреационных учреждениях*, в т.ч. лечебных – санаториях, пансионатах, домах отдыха, курортных гостиницах. Такие учреждения, как правило, занимают обширную территорию, закрытую от доступа посторонних, что позволяет организовать на ней различные формы досуга для отдыхающих. Генеральные планы подобных учрежде-

ний характеризуются высоким процентом озеленения, наличием локальных коммунальных зон.

б) *размещение рекреантов в рекреационных учреждениях туристско-го и спортивного типа*, отличающихся низким уровнем благоустройства, капитальности строений, инженерной инфраструктуры, высоким процентом застройки, наличием отдельных площадок для размещения спортивных объектов. Это, как правило, базы отдыха, спортлагеря, детские лагеря, туристические базы.

в) *размещение рекреантов в малых гостиницах семейного типа*, построенных на жилых территориях. Как правило, это комфортабельные гостиницы малой вместимости, построенные на месте индивидуальных жилых домов, или в качестве их развития и реконструкции. Подобные объекты характеризуются высокой степенью благоустройства, уровнем инженерной инфраструктуры, почти стопроцентным использованием участка под застройку, при этом многочисленными нарушениями санитарных и противопожарных требований. Этот тип размещения рекреантов является на сегодняшний день наиболее востребованным и активно развивающимся в регионе.

г) *размещение рекреантов в структуре жилой застройки*, как правило, в жилых помещениях самих жилых домов, а также в многочисленных и разнообразных строениях, в т.ч. непригодных для жилья. Это самый дешёвый сегмент туристического рынка, заимствует уровень благоустройства той жилой зоны, в которой расположен.

д) *размещение рекреантов в т.н. «рекреационном жилье»*, которое представляет из себя жилые дома разной этажности, предназначенные для длительного пребывания на территории курорта. Это и многоэтажные комплексы и коттеджные посёлки, в т.ч. за пределами курортных населённых мест, на привлекательных, экологически чистых территориях. Особенность их организации состоит в том, что в межсезонье «рекреационное жильё» пустует, из проживающих здесь остаётся лишь обслуживающий персонал.

Помимо размещения рекреантов по местам проживания важна также рациональная пространственная организация обслуживания рекреантов, концентрирующегося в зонах курортных центров, разделённых нами на следующие типы:

а) *крупные курортные парки*, озеленённые территории, являющиеся сами по себе элементами рекреации, но и концентрирующие определённые центральные функции.

б) *общекурортные центры*, расположенные в местах сосредоточения основных развлекательных учреждений, предприятий общественного питания, связанные функционально с объектами транспортной инфраструктуры, центрами населённых пунктов.

Основная тенденция в развитии рекреационных и курортных территорий в настоящий период – втягивание в рекреацию жилых зон. При этом

кварталы, непосредственно примыкающие к основным путям движения рекреантов, в большей степени выполняют функции курортного центра, а прилегающее к ним жильё – функции рекреационной застройки. Последняя характеризуется пестротой и неоднородностью по элементам функционального и строительного зонирования, сочетая в своём составе и обычное жильё, и малые рекреационные учреждения, и крупные гостиницы, и приспособленные для размещения рекреантов нежилые помещения. В данном случае задача градостроительного зонирования курортных территорий – выравнивание сложившихся диспропорций в застройке, регулирование развития центральных функций, разрешение противоречий, возникающих при размещении рекреационных объектов в жилой среде средствами градостроительной регламентации.

С этой целью при зонировании курортных городов Юга России предлагается ввести понятие о зонах «курортного строительства» и «рекреационного строительства». Примером градостроительного зонирования подобного рода может послужить проект правил землепользования и застройки города-курорта Геленджик, выполненный в 2005-2006 гг. НКП НПО «Южно-Российский градостроительный центр». Заданием на разработку правил застройки предусматривалось разработать градостроительные регламенты для более чем двадцати населённых пунктов городского округа, в т.ч. самого Геленджика и ряда курортных посёлков, входящих в состав городского округа.

Зоны курортного строительства – это зоны для размещения крупных курортных объектов, а также обслуживающей инфраструктуры, выделенные на территориях, особо ценных в ландшафтном, экологическом и бальнеологическом отношении. Их выделение имеет основной целью сохранение имеющихся бальнеологических ресурсов и сложившейся инфраструктуры курортных учреждений.

Зоны рекреационного строительства – более обширные по своей территории и делящиеся на следующие типы:

Зоны рекреационного строительства 1-го типа – для размещения крупных рекреационных объектов – пансионатов, домов отдыха, гостиниц, находящихся, как правило, на больших озеленённых земельных участках, на территориях, не имеющих большой ценности в бальнеологическом отношении. В курортах Геленджикской группы они выделены на участках существующих учреждений, а также определенных к застройке подобного рода градостроительной документацией.

Зоны рекреационного строительства 2-го типа – для размещения средних и малых рекреационных объектов (как правило, турбаз, баз отдыха и т.п.) с допущением строительства в подобных зонах гостиниц малой вместимости семейного типа, т.е. с проживанием в гостинице семьи её владельца.

Зоны рекреационного строительства 3-го типа – наиболее обширные и востребованные на сегодняшний момент, выделены на территориях,

занятых малоэтажной застройкой усадебного типа, трансформируемой в соответствии с решениями градостроительной документации в рекреационную застройку. Регламентом такой территории принято сочетание жилой застройки и малых гостиниц семейного типа, при недопущении строительства крупных рекреационных учреждений, нарушающих сложившейся характер жилой среды. Здесь же допускается строительство всевозможных предприятий общественного питания и мелкой торговли.

Зоны рекреационного строительства 4-го типа – выделены на территориях, где генеральным планом предусмотрено строительство «рекреационного жилья».

Зона общекурортного центра – выделена на территориях сложившихся центров обслуживания рекреантов. В приморских курортных городах центры имеют, как правило, линейную структуру, вытянутую вдоль набережной моря и пляжей.

Зонирование курортных городов должно быть основано на требованиях рациональной организации территорий как с точки зрения функциональной, так и для соблюдения экологического баланса.

Разработка градостроительных регламентов требует освоения особого языка градостроительного зонирования, предполагающего чёткость формулировок и определений, прозрачность процедур, установленных правилами, учёт особенностей данного места с его параметрами городской среды, а также ряда других.

Градостроительное зонирование в силу своих особенностей не может выступать как самодостаточный вид градостроительного планирования, оно должно восприниматься как средство правовой реализации положений генерального плана. Отсюда и определение **цели градостроительного зонирования**: *формализация в виде системы градостроительных регламентов основных проектных решений, содержащихся в документах территориального планирования и планировки территорий.*

Градостроительный регламент выступает как *перечень формализованных требований к организации градостроительной деятельности в пределах конкретной территориальной зоны (подзоны)*. Основной отличительной особенностью градостроительного регламента является его адресность. В этом заключается принципиальное отличие градостроительного регламента от общих рекомендаций, касающихся зонирования территорий и их застройки, содержащихся в генплане города. Таким образом, можно говорить о *трансформации основных решений градостроительной документации в систему градостроительного зонирования.*

Трансформация системы зонирования территории, заложенной генеральным планом города, в систему градостроительного зонирования должна быть основана на научно обоснованных методиках, учитывающих региональные особенности градостроительного зонирования.

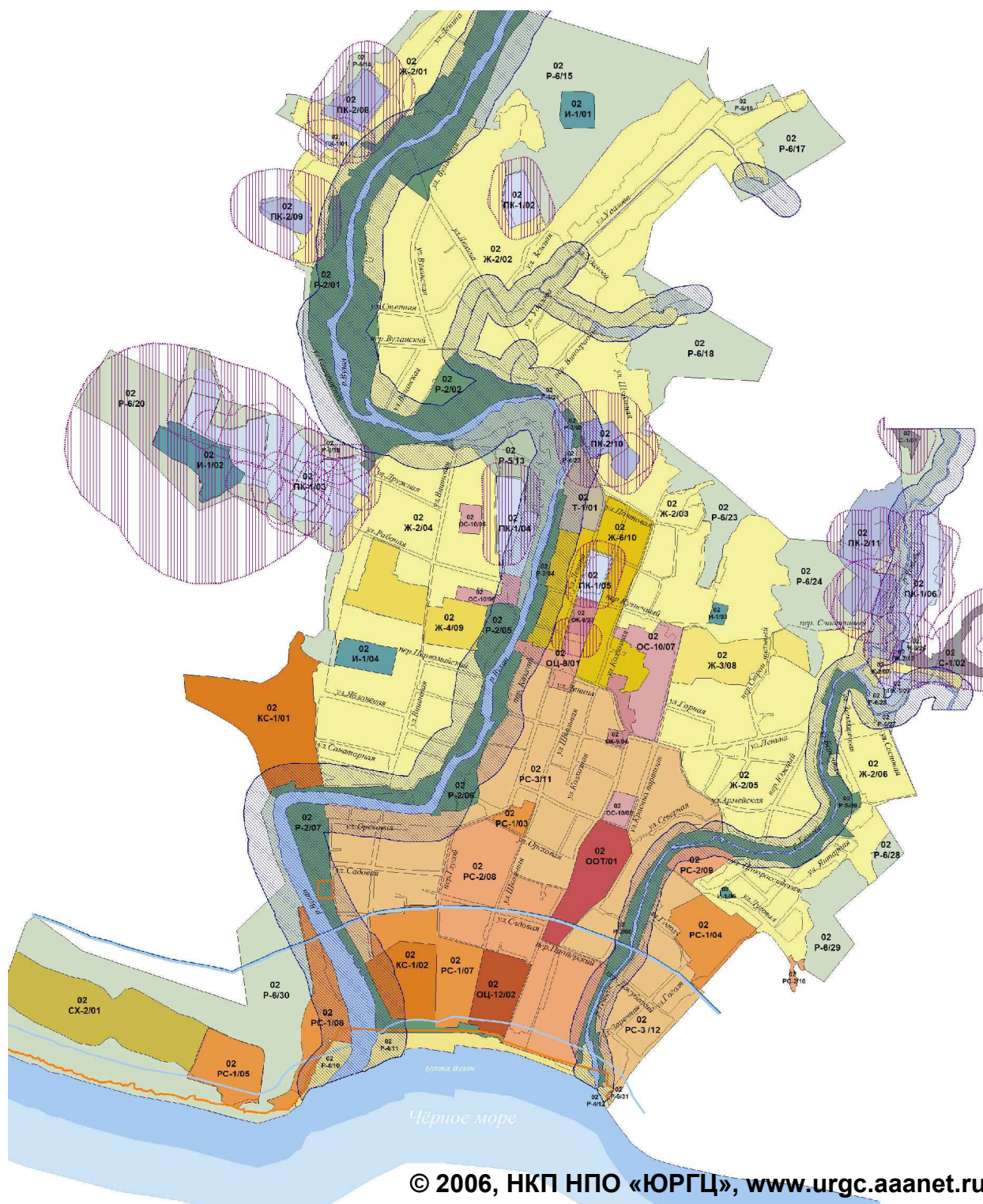


Рис.1. Карта градостроительного зонирования курортного посёлка Архипо-Осиповка.

Видны зоны рекреационного строительства разных типов, меняющихся по мере удаления от побережья Чёрного моря. Локализованы участки зон курортного строительства в западной части посёлка. На периферии находятся зоны жилой застройки городского и сельского типа.

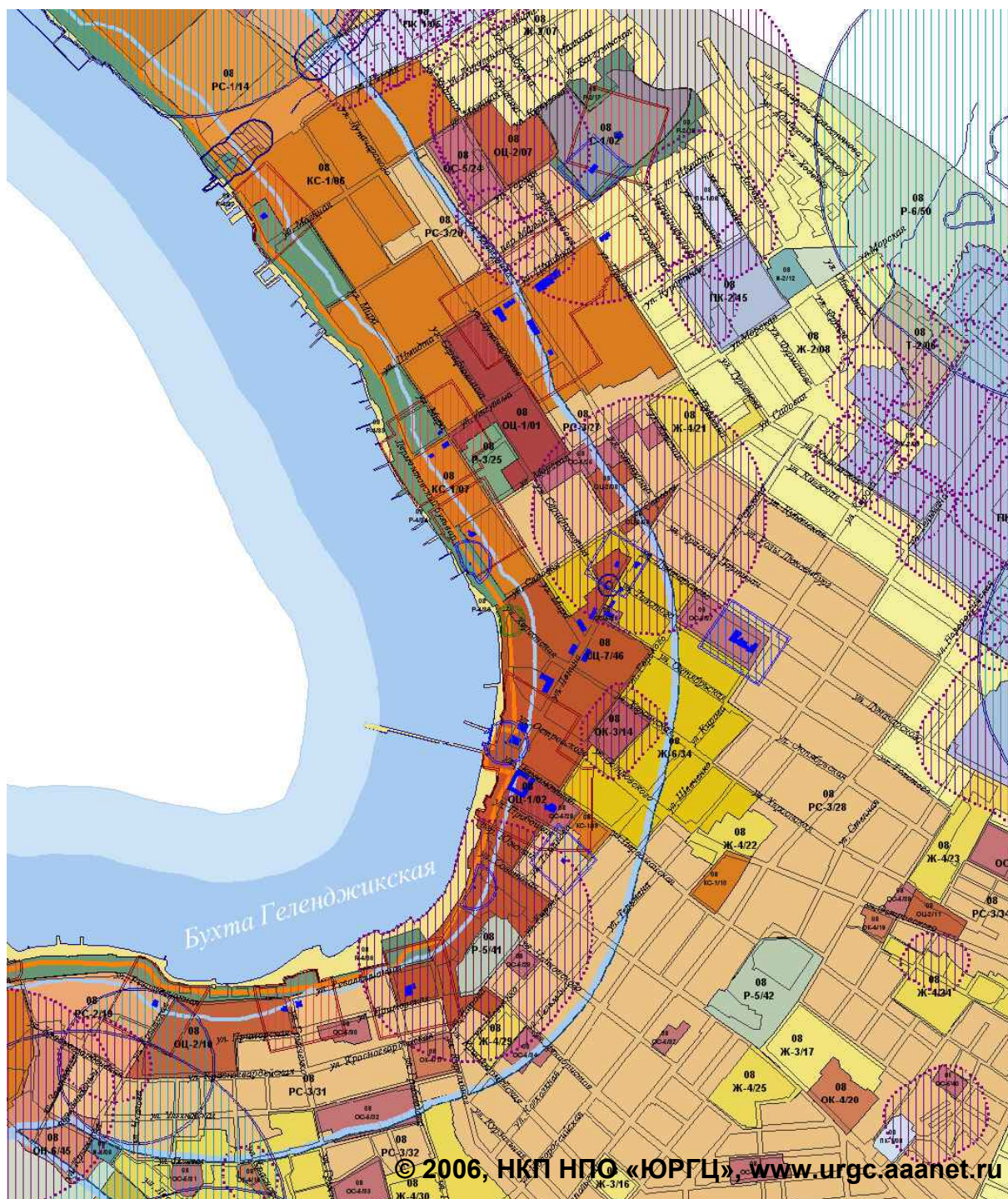


Рис.2. Фрагмент карты градостроительного зонирования города-курорта Геленджик.
 Установление территориальных зон в центре г. Геленджик соответствует сложившейся структуре курортного центра (зона ОЦ-7), к которому прилегает зона рекреационного строительства 3-го типа (РС-3), т.е. жилая зона, трансформирующаяся в зону рекреационной застройки. В верхней части фрагмента чётко видна курортная зона (зоны КС-1 и РС-1)

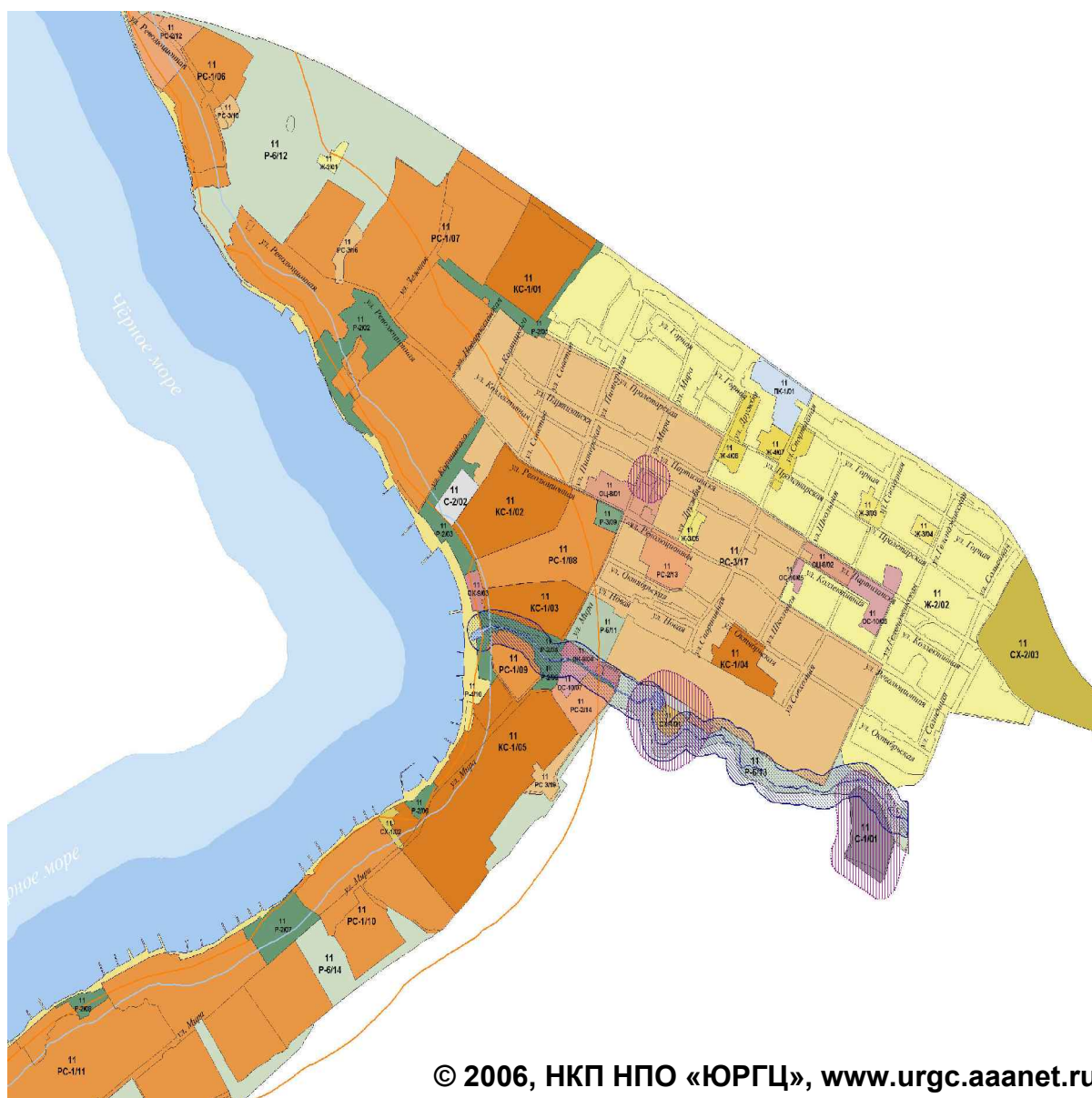


Рис.3. Карта градостроительного зонирования курортного посёлка Кабардинка

Данному населённому пункту свойственно исторически сложившееся чёткое функциональное деление на жилую и рекреационные зоны. Вместе с тем, при проведении градостроительного зонирования Кабардинки были выявлены участки бывших учреждений отдыха, переданных вооружённым силам для размещения военных частей, что нарушило единство данной зоны. По результатам анализа сложившегося использования территории жилой застройки выделена зона рекреационного строительства 3-го типа (РС-3).