

УДК 711.2:711.4.01

Дюжев С.А.,
Інститут архітектурного менеджменту, м. Київ

ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ (ЗОНІНГУ) ЯК ДОКУМЕНТУ МІСТОБУДІВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ (спроба та методичні проблеми розробки для м. Києва)

Розглянуто проблеми розробки та ефективності можливого використання Зонінгу у якості регулятивного інструмента містобудівної діяльності з урахуванням потреб практики планування та проектування м. Києва.

Ключові слова: зонування (зонінг), районування, містобудівні регламенти, використання території, нормативно-методична база.

Планувальне управління як прагматична область прийняття практичних рішень у сфері архітектурно-містобудівної діяльності містить безперервний комплекс робіт стосовно містобудівного планування, проектування і регулювання [1]. Вже було відмічено, що законодавча констатація безстроковості генеральних планів міст потребує розробки нової методології для містобудівної документації, формулювання відповідних нормативних вимог до змісту перманентного містобудівного проектування та регулювання (регламентації) [2, с.6].

Відповідний планувальний інструментарій щодо регулювання містобудівних змін будови, функцій, властивостей, смислослабень ландшафтних ареалів розселення (поселень) базується на використанні (реалізації) модальних методів підтримки (механізмів) системного втілення топоформ дійсності розселення: армування (планувальні каркаси), зонування (планувальні зони), районування (планувальні райони), агрегування (планувальні дестинації і цезури). Найбільш поширеною у містобудівній практиці є розробка планів зонування (зонінгу) з відповідними зональними регламентами. Але і у кращих версіях цього документу реальна ефективність його застосування ще вкрай низька із-за невирішуваності ряду методологічних та методичних проблем та й у зв'язку з відірваністю від інших модальних інструментів регулювання. Київські розробники пішли вже прокладеним шляхом та без урахування досвіду (закордонного і вітчизняного) спроб та помилок.

Надані у 2016 р. для обговорення матеріали проекту (КО "Київгенплан", 2015 р.) на тему "План зонування території (Зонінг) Центральної планувальної зони міста Києва" (далі – Зонінг ЦПЗ) є першою спробою розробки такого

містобудівного документу для Києва і тому вона об'єктивно не може бути вдалою, враховуючи політику міської адміністрації Києва стосовно ігнорування діючого Генерального плану м. Києва та постійних спроб легалізувати численні порушення як Генерального плану м. Києва до 2020 року (що має безстроковий статус, але підлягає законному коригуванню чи оновленню), так і правових норм земельного, природоохоронного і містобудівного законодавства в різних версіях т.зв. нового Генерального плану до 2025 року, ряду ДПТ й зараз – Зонінгу. Твердження, що проект Зонінгу розроблено з використанням рішень затвердженого Генерального плану м. Києва (том 1, с.10) не узгоджується з демонстрованим проектним планом Генерального плану м. Києва та із Схемою зонування території Києва. Прикладами неузгодження є: розміщення (як нецільове використання озелених територій загального користування) об'єктів громадської забудови у межах Кирилівського Гаю біля обласної лікарні та на Врубелівському узвозі, скверу по Подільському узвозу (ріг вулиці Овруцької), парку ім. О. Пушкіна (об'єкт природно-заповідного фонду – ПЗФ), житлової забудови біля зоопарку (об'єкт ПЗФ), на схилах бульв. Дружби Народів (вул. Мічуріна, пров. Пирятинський), у межах скверу на розі вул. М. Коцюбинського і О.Гончара, на схилах по вул. Нагірна, Нагірному пров., Шишкінського пров. та біля Смородинського узвозу, на ряду ділянок по вул. Боричів Тік (№№ 7, 11, 13, 19, 21, 23а, 25) та інші.

Не є обгрунтованими самі межі ЦПЗ, коли було вилучено території Наводницького парку і парку біля оз. Видубицьке, що порушує архітектурно-ландшафтну цілісність історичного ядра Києва. Посилання на окрему зону "Долина Дніпра" (із меж якої у свою чергу вилучені території для нецільового протиправного використання в ур. Горбачиха, вздовж затоки Десенка у парку "Троєщина", значна територія парку "Прибережний" на житловому масиві Позняки-Західні) демонструє хибне уявлення авторів щодо планувальної диференціації території Києва (див. також межі розробки концепції "Дніпровська перлина"). Відповідно до рішень діючого Генерального плану м. Києва - 2020 передбачено формування профільної Центральної рекреаційної зони Києва (реальна долина р. Дніпро), що включає й заплавної частину, й нагірні парки, й прибережні території обох берегів. В той же час, ЦПЗ – це інтегральне багатофункціональне історичне ядро Київського ареалу розселення й має бути розглянуто у своїй планувальній єдності. Недооцінка цього фактора призвела до "нарізки" т.зв. "планувальних утворень" (ПУ), які переважно не мають функціонально-просторових якостей щодо структурно-генетичної організації базових планувальних одиниць життєдіяльності населення, якими є планувальні райони (див. матеріали Генерального плану Києва - 2020). Тому, планувальне районування (як базове) має бути використане й для встановлення

меж історичних ареалів, які б відображали послідовні зміни морфотипів забудови і відкритих просторів (як спадщини епох) з наступним визначенням міри сформованості (гармонічної довершеності) окремих кварталів і фрагментів міського середовища.

Категорії "район" і "зона" відображають не масштабні величини (розміри) одиниць території, а відмінний сутнісний смисл диференціації характеристик (ознак) процесо-середовищних ареалів (фрагментів) міського ландшафту (поселень) – відповідно організаційний і генетичний аспекти системного механізму втілення топоформ розселення (див. [3]). Урахування закономірностей дії усіх складових цього механізму при розробці інструментів містобудівного регулювання дозволяє забезпечити режими "слідкуючого" генерального плану із залученням геоінформаційних систем [4, с.49]. Також перехід від охоронного зонування до охоронного районування передбачає збереження не тільки окремого будинку, а й збереження своєрідності міста, зафіксованого у різночасових (цілісних) фрагментах середовища, правилах його формування, взаємодії елементів; делімітація та морфотипологізація таких фрагментів передбачає застосування об'єктивних і суб'єктивних критеріїв [4, с.122, 127].

Слабкою опорою для розробки Зонінгу є наявна нормативно-методична база. Так, в "Настанові про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)" ДСТУ–Н Б Б.1.1–12:2011 вкрай непрозоро визначається смисл містобудівних регламентів та зміст допустимих, переважних, супутніх видів використання територій та "дозволеного будівництва", а також плоска (несумісна) типізація функціональних і територіальних зон (особливо це помітно для громадських, рекреаційних, спеціальних зон і зон земель історико-культурного призначення, а також земель природно-заповідного фонду). Це відобразилося й в матеріалах "Методики складання та змісту плану зонування території (зонінгу) міста Києва" розробленої КО "Київгенплан", 2015 р. (далі – Методика), хоча спроби підлаштувати її під кінцеві результати даної роботи були здійснені. Серед позитивних вказівок "Настанови" можна виокремити тезис про необхідність «визначення проблемних територій та прогнозних параметрів генерального плану», що на жаль не було досягнуто в матеріалах Зонінгу.

Сама ж Методика (яка фактично узагальнює частину зробленого в даному проекті) не дає термінологічне розрізнення понять "планувальні обмеження", "містобудівні регламенти", "містобудівні регламентні обмеження", в графічних матеріалах не визначає існуючий чи проектний стан, наданий в Схемі планувальних обмежень, говорить про опорний план "планувального утворення", але не відсилає до проектного плану (діючого Генерального плану м. Києва).

Тому не випадково в структурі Зонінгу йдеться лише про містобудівні регламентні обмеження й немає мови про можливі цілеспрямовані (стимулюючі) містобудівні трансформаційні зміни ("алфавіт змін" за Ю.М. Лотманом). У складі містобудівних регламентних обмежень з'являються території історико-культурного призначення і ПЗФ, які подані в структурі Зонінга (с.14 Методики). Вони ж є і в одному блоці "складу та призначення територіальних зон" (с.20-21), що є методологічною помилкою. Також не можуть бути в одному семантичному комплекті планувальних обмежень дозволені види використання (приналежності) території і різного виду (різнохарактерні) обмеження (с.14). Рудиментом є й "традиційна" ув'язка рекреаційних зон із ландшафтом, а інші функціональні зони розглядаються якби поза ландшафтом, але ж і у містобудівному законодавстві і в ДБН існує вимога стосовно ландшафтної організації усіх територій міста. Наприклад, у п.2 ст.18 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" вказано: *"План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови, ландшафтної організації території"*. Не подолане у Методичі й сліпе наслідування неузгоджених позицій різних законів, що демонструє "Структура планувальних обмежень" (с.18 Методики), що у черговий раз девальвує цю цінну містобудівну інформацію у реальному проектуванні (і у Зонінгу). Цей корпус знань (як свідчить світовий досвід [4, с.50-61]) мав би назву "Планувальні обмеження та цільові трансформації" і його складові відповідно іменуватися: "Регламентні стосовно гармонізації середовища" (у т.ч. міра містобудівної завершуваності, гранична демографічна ємність, нормативна забезпеченість озелененими територіями); не вузько "пам'яткоохоронні", а "особливого містобудівного статусу (цінного) середовища" (тут й мають бути також об'єкти ПЗФ та їх охоронні зони, території курортів та їх охоронних зон); не просто "природоохоронні", а "регулювання природного стану" (має бути запитання – "чого?": "стійкості зсувонебезпечних територій, прибережно-захисних смуг водойм та водотоків" та ін.); не "санітарно-гігієнічні", а "санітарно-гігієнічної небезпеки" (тут має бути запитання – "від якого джерела?").

Дані обставини та прорахунки не могли не позначитися й на якості проведеної роботи (власне – Зонінгу). Ключові помилки відображені (закладені) у т.1 Зонінгу. Розглянемо ряд важливих аспектів. В таблиці 1 подані кодові позначення та найменування територіальних зон і підзон. Так, в рубриці "Громадські" серед спеціалізованих закладів (Г4) є заклади дозвілля та спорту (це як правило спортивні парки та комплекси у складі рекреаційних територій). Таке віднесення несе пряму загрозу (та вже є спроби здійснення) нецільового використання як би "громадської" забудови спортивних об'єктів чи зменшення

їх площі (приклади НСК "Олімпійський" та футбольні поля поруч, стадіони "Динамо", "Спартак", "Старт", велотрек та інші).

В підзоні Г7 (торгівельних, торговельно-розважальних центрів, ринків) знаходимо ділянку у парку ім. О. Пушкіна, який вже забезпечений відповідною парковою інфраструктурою. В рубриці "рекреаційні зони" йде змішення функцій та характеру використання озелених територій (Р1, Р2, Р4, Р5), що дезорієнтує при встановленні адекватних регламентів. Зовсім незрозумілим є включення до цих зон "озелених територій спеціального призначення" (Р3) для санітарно-захисних зон (СЗЗ) і охоронних зон від небезпечних об'єктів із захисним озелененням (які ніяк не можна віднести до рекреації). Це груба помилка, що вже призвела до абсурдних "регламентних визначень" стосовно озелених схилів р. Дніпро (див. про це далі). Також немає сенсу в умовах Києва трактувати підзони "садових та дачних товариств" (РС) як рекреаційні – фактично це вже зони малоповерхової житлової забудови (Ж1). А ось зони кладовищ (КС2) є озеленими територіями спеціального призначення, що мають бути у відповідній кодovій групі. Окремо потрібно сказати про включення до територіальних зон підзон інших територіальних зон (див. примітку до табл.1 в т.1 Зонінгу). У всіх кварталах не виділені малі сквери (там, де вони існують чи створюються) як окремі земельні ділянки підзони (Р2), а також не відображені (повністю чи частково) озеленені території загального користування (парки, сквери, бульвари) у межах червоних ліній вулиць (ТРВ), що штучно зменшує їхню облікову площу (хоча є і позитивні виключення: вулиці Примаченко, Антоновича, Хрещатик, Липська, бульв. Т. Шевченка). Так, у графічних матеріалах скорочені межі Ботанічного саду НАНУ ім. М.Гришка з боку Залізничного і Наддніпрянського шосе та на півночі з боку садибної забудови і транспортної розв'язки на бульв. Дружби Народів; не відображені бульварні смуги вздовж просп. Перемоги від ст. метро "Шулявська" до ст. метро "Політехнічний інститут", озеленені ділянки вздовж Дніпровського узвозу і Набережного шосе, на набережній р. Дніпро (рекреаційного призначення) на всій її протяжності, вздовж бульв. Дружби Народів та біля буд. №№ 4-8, 30-32 (хоча показано біля буд. №№ 16-12, 26-28), вздовж вул. М. Коцюбинського і вул. Б. Хмельницького, сквер на Майдані Незалежності біля поштамту (аналогічно скверу біля Музичної академії – Р2) та інші.

Практичні результати розробки даної версії Зонінгу були знецінені у формулюванні "дозволених видів використання території та містобудівної діяльності, регламентних вимог та обмежень територіальних підзон" (таблиця 2 т.1 Зонінгу). Було б "пів нещастя", коли б дозволені види не були загальним переліком, доведеним до кожної підзони у кожному із кварталів без адресної

прив'язки, конкретизації та уточнення, встановлення гармонічних діапазонів консолідації чи трансформації параметрів середовища, визначення проблемних ділянок (як наслідок прийнятих раніше помилкових рішень стосовно видів використання та забудови).

Проблема міститься у трактуванні сутності зонінгових правил, що знайшло своє застосування у вітчизняній проектній практиці, як визначення сукупності несуперечливих та природнодоповнюючих один одного видів функціонального використання земельних ділянок; прив'язці кожної з цих сукупностей до окремих частин територій міста при встановленні меж цих частин (зоновані території); встановлення єдиних для кожної земельної ділянки, що розташовані у певній зоні, стандартів та норм забудови, що є достатнім для одержання дозволу на будівництво; визначення окремих видів використання територій, які можуть значно впливати на природне та історичне середовище і потребують спеціальних процедур одержання дозволів на будівництво [5, с.39]. Маркерами (неадекватного сучасним завданням містобудівного регулювання) "спрощення" є фокусування лише на функціональних аспектах використання ділянок, на зонуванні (без уваги до логіки армування, районування і агрегування територіальних одиниць), на єдності стандартів та норм без необхідної їхньої диференціації, відсутність акцентування на визначенні мір впливу (обмежень і стимулів) стосовно гармонічних трансформацій фрагментів міського процесо-середовища без залучення "спецдозволів". До того ж фактично відсутні методологічні засади здійснення проектних процедур в умовах перманентного процесу містобудівного проектування [2, с.7].

Як слушно відзначає Р.Грац багато планувальних проблем має свої витoki через нерозуміння міста і/чи відсутності чутливості до його природи, коли "метою офіційних планів, яка правило, вважається будівля чи комплекси будівель, а не справжній органічний процес регенерації міста" [6, с.19]. Тому політика зонування, як говорить Р. Грац, може заохочувати (чи закріплювати) такий зневажливий до Місця ("живого міста з місцевим духом") стиль організації змін. "Однак характер розвитку у тому чи іншому місці відображає у собі образ міського суспільства... Образ необхідних змін – сам по собі чи коли буде відображеним у принципах зонування чи інших принципах – ось що змінює природу речей" [6, с.19].

Кожна ділянка потребує індивідуального містобудівного регулювання її перспективного формування, функціонування і розвитку, відповідної параметризації, але без посилянь на норми ДБН, закони і кодекси взагалі як такі, що потребують постійного залучення та застосування у "ручному режимі".

Не випадково ставиться питання розробки такого нового містобудівного документу, як "план розвитку території" [7, с.35].

Двосмисленість міститься у тексті "вимог та обмежень щодо охорони культурної спадщини". Так, на території охоронної (буферної) зони об'єктів всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Собор Святої Софії – Києво-Печерська Лавра" (с.72 т.1 Зонінгу) допускаються *"нове будівництво об'єктів мало- та середньоповерхового житла, об'єктів громадського призначення..."*. Але у межі буферної зони, що розглядається, входять озеленені території загального користування, парки на схилах р. Дніпро (об'єкти ПЗФ) що не відображено у тексті конкретно і однозначно для даної охоронної зони, тому така забудова можлива лише поза межами паркових територій на схилах Дніпра (що має бути адресно зафіксовано). На території пам'яток археології та інших охоронних зон *"допускається будівництво за умови дотримання пам'яткоохоронного законодавства та проведення археологічних досліджень в установленому порядку"* (с.76 т.1 Зонінгу). Як це буває у дійсності можна прослідкувати на прикладі масової незаконної садибної забудови по вул. Нагірна, О.Шмідта та інших. Така забудова має бути поза законом.

Про те, які "рекомендації" може надати Зонінг потенційному інвестору (забудовнику) особливо в умовах олігархократії говорять наступні приклади.

Розглянемо квартал 21187 (ПУ "Старокиївське", том 2 Зонінгу) та його підзону Р2.1 (а це – Пейзажна алея та її озеленені схили у бік Подолу). За даними опорного плану, наведеному у томі 2, ця паркова територія *"відведена або зарезервована, але не освоєна... під об'єкти рекреаційного призначення та садово-дачну забудову"* (й в якому це Генеральному плані?!).

Тепер Зонінгом на даній території дозволяється, у тому числі (с.12-13): *"нове будівництво спортивних, зоологічних, ботанічних, дендрологічних і багатофункціональних парків, водойм; лугопарки, гідропарки, буферні лісопарки, меморіальні парки, комплекси атракціонів, ігрові зони, дискотеки, зоомайданчики, ...у складі парків допускається створювати підзони активного відпочинку"*. І це для парку відпочинку (прогулянкового типу), що має згідно з Генеральним планом - 2020 м. Києва додатковий функціональний профіль – історичний парк. Тут й має бути встановлено даний вид використання території із набором регламентних параметрів (а не тільки мінімально допустимий рівень озеленення та з відсиланням знову до *"законодавства, державних норм, стандартів"*). Добре, що у підзоні Р2 забороняється будівництво житла, торгівельно-розважальних центрів, офісних приміщень, баз відпочинку, дач, готелів. Але занадто широкий набір дозволеного використання даної території (без відповідного містобудівного аналізу) несе загрозу (під виглядом цільового використання) руйнування парку і історичного ландшафту. Цьому можуть

"сприяти" як не дивно і пам'яткоохоронні вимоги та обмеження стосовно території охоронної зони Собору Святої Софії, які допускають "нове будівництво об'єктів мало- та середньоповерхового житла, об'єктів громадського призначення та туристичної інфраструктури на вільних ділянках" (Том 1, табл. 3, п. 2). Такі безадресні регламенти Зонінгу є типовими для усіх кварталів усіх "планувальних утворень".

Для підзони ГЖ2 (громадсько-житлова забудова вздовж пров. Десятинного) також без конкретного містобудівного аналізу прописано знову широкий перелік дозволених видів використання території, у т.ч. "будівництво громадських об'єктів, житлових будинків, готелів, спортзалів, басейнів, культових споруд, ринків, універмагів" й т.п. Допускаються інші види використання, "що не суперечать ДБН та санітарним правилам в частині сумісності функцій в межах даної зони". А питання сумісності і балансу функцій й мають вирішуватися якраз у планувальних моделях Генерального плану м. Києва. Регламентні вимоги та обмеження даної територіальної підзони і тут мають найбільш загальний (коли не банальний) характер. Аналогічна ситуація й по інших територіальних підзонах кварталу й схоже по усіх кварталах усіх "планувальних утворень". Така "вседозволеність" (що включає будівництво офісно-адміністративних об'єктів, готелів, магазинів, критих ринків, гаражів і т.п.) прописана, наприклад для таких вже сформованих ділянок як у кварталі 21187, підзона Г2.2 ПУ "Старокиївське" (це ділянка розташування Академії образотворчого мистецтва і архітектури і лікарні для вчених), а у кварталі 21245 ПУ "Ландшафтний район Печерський" для ділянок сформованої забудови – розташування Національної філармонії (підзона Г4.2), Театру ляльок (Г4.3), Парламентської бібліотеки (Г4.4) допускається будівництво спеціалізованих спортивних комплексів, стадіонів, критих басейнів, культових споруд, готелів, магазинів. Єдиним випадком однозначності регламентних вимог та обмежень є приклади ділянок (КС2) військового кладовища у кварталі 21053б і Лук'янівського кладовища (кв.21067а) у межах ПУ "Бабин Яр" (т.20). Тут все очевидно на відміну від підзон Р2.1 і Р2.2.п кварталу 21030а (паркова зона "Бабин Яр").

Бідність регуляторних параметрів (важливих для проектної практики) демонструють і таблиці "граничних параметрів забудови кварталу", в яких відображено тільки відсоток забудови (як правило існуючої), відсоток озеленення (існуючий та рідко мінімально допустимий, хоча для житлових територій тут важлива ступінь забезпеченості населення озелененими територіями обмеженого користування) і гранична висота забудови (діапазон висот, який кожний раз потребує додаткового вивчення "Схеми визначення граничної допустимості висоти забудови"). Як вже говорилося вище, цього

набору параметрів недостатньо для прийняття правильних містобудівних рішень та адекватної інвестиційної "орієнтації" усіх сторін містобудівної діяльності. Так, спробою завбачливої легалізації порушення рішень діючого Генерального плану м. Києва-2020 та усіх планувальних обмежень та регламентів є трактування території колишньої взуттєвої фабрики навпроти Києво-Печерської Лаври як підзони допустимої нової житлової забудови з розміщенням окремих висотних будинків (ЖЗ.1) у кварталі 21423 (ПУ "Печерськ", т.4 с.33) з поверховістю до 16 пов. включно.

Одним із найбільш кричущих прикладів непрофесійної та поспішної розробки проекту Зонінгу є випадок встановлення змісту та регламентів підзон РЗ і ТР1 кварталу 21245 ПУ район "Печерський" (том 21). Тут підзона РЗ (а це озеленена паркова територія на схилах вздовж Наддніпрянського шосе, що потрапляє, як справедливо визначено авторами, до території природно-заповідного фонду, практично повністю – охоронної буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Собор Святої Софії – Києво-Печерська Лавра", території пам'яток археології та їх охоронних зон, території пам'ятки ландшафту місцевого значення "Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпро", території пам'яток та щойно виявлених об'єктів культурної спадщини з відповідними регламентами) трактується (с.29 т.21 Зонінгу) як озеленена санітарно-захисна зона, де дозволяються (увага!): *"комунальні та виробничі підприємства, розміщення яких не забороняється санітарними правилами, гаражі, паркінги, автостоянки та інші об'єкти комунального призначення за умов дотримання граничної допустимої площі озеленення СЗЗ в залежності від категорії санітарної класифікації підприємства, ...шумові зони об'єктів транспорту. Допускаються інші види використання, що є необхідними для забезпечення функціонування озелених територій спеціального призначення та об'єктів, розташованих у межах СЗЗ"*.

Ми ще раз маємо тут наслідки грубого методичного прорахунку авторів при визначенні змісту територіальних зон та підзон. Очевидно, така доля "готується" й для озелених територій (резерв розвитку парків) на схилах вздовж вул. Бастіонної та огорожі Ботанічного саду ім. М. Гришка, по вул. Вільшанській, Смородинського узвозу та інших територій на схилах. А от для підзони ТР1 (так званий "вертолітний майданчик", збудований з бруталним порушенням усіх правових норм земельного, природоохоронного і містобудівного законодавства) згідно з проектом Зонінгу дозволяється (с.30 т.21): *"експлуатація, нове будівництво об'єктів транспорту (у т.ч. залізничного), пасажирські вокзали і станції, локомотивні, вагонні депо, технічні станції, річкові вокзали, маяки (!), аеропорти, аеровокзали, вертолітні станції (!), злітно-посадкові смуги"*. При цьому, на цю підзону

розповсюджуються містобудівні регламентні обмеження суміжних підзон (Р2, Р3). Як будуть вирішуватися подібні парадокси на практиці? Такі приклади можна множити далі.

Висновки

1. Розробка проекту Зонінгу у відриві від планувальних рішень діючого Генерального плану м. Києва на період до 2020 р. не має сенсу та й не має принципової можливості вирішення проблемних питань розвитку м. Києва та його приміської зони.

2. Методика розробки Зонінгу потребує значного удосконалення та теоретичного забезпечення на базі результатів сучасних містобудівних досліджень.

3. Встановлення містобудівних регламентних обмежень і параметрів трансформації фрагментів міського середовища у складі Зонінгу без проведення поглибленого містобудівного аналізу та оцінки різних морфотипів міського середовища і різноманітних процесів на території поселень стає набором банальних, у кращому разі, узагальнених суджень з переадресуванням пошуку конкретних параметричних характеристик й регламентів містобудівної діяльності до всього корпусу існуючих законів, норм, нормативів, що нівелює сутність, роль і значення Зонінгу як такого.

4. Даний проект Зонінгу потребує докорінної переробки у контексті необхідного вже зараз коригування діючого Генерального плану м. Києва на період до 2020 року, як його невід'ємної частини.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дюжев С.А. Зміст і значення стратегії генерального планування (до проекту Стратегії розвитку м. Києва до 2025 року) / С.А.Дюжев // Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2011. – Вип.41. – С.158–174.

2. Вадімов В.М. Синтагма планувальної та функціональної організації міських територій / В.М. Вадімов // Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми реконструкції в теорії та практиці містобудування. – К.: ДП УДНДПМ "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М.Білокозя, 2014. – Вип.27. – С.5–11.

3. Дюжев С.А. Теоретичні проблеми планувального вирішення завдань містобудівної трансформації міського ландшафту / С.А. Дюжев // Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2014. – Вип.52. – С.125–134.

4. Тарасова Л.Г. Взаимосвязь процессов управления и самоорганизации в развитии крупных городов / Л.Г. Тарасова. – Саратов: Изд-во Сарат. унив-та, 2009. – 142с.

5. Містобудування. Довідник проектувальника (видання друге, доповнене) [за загал. ред Т.Ф. Панченко]. – К.: Укрархбудінформ, 2006. – 191с.

6. Грац Р. Город в Америке: жители и власти / Р. Грац [пер. с англ. В.Л. Глазычева]. – М.: "Издательство Ладыя", 1995. – 320с.

7. Манцевич Ю.М. Проблеми впровадження інноваційних підходів у сучасну законодавчу базу містобудівної діяльності / Ю.М. Манцевич, О.В. Макухін // Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми реконструкції в теорії та практиці містобудування. – К.: ДП УДНДІПМ "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М.Білокося, 2014. – Вип.27. – С.25–38.

Аннотация

Рассмотрены проблемы разработки и эффективности возможного использования зонинга в качестве регулятивного инструмента градостроительной деятельности с учетом потребностей практики планирования и проектирования г. Киева.

Ключевые слова: зонирование (зонинг), районирование, градостроительные регламенты, использование территории, нормативно-методическая база.

Abstract

The problems of elaboration and effectiveness of possible use of zoning as a regulative instrument of city planning activity taking into consideration the needs of planning practice and projecting of Kyiv were examined.

Key words: zoning, division into districts, city planning rules, territory using, normative-methodical basis.