

DOI: 10.34031/2071-7318-2024-10-1-20-29

Хмельва Е.В., Лутченко С.И.Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
ГКУ «Градостроительное развитие территории Ленинградской области»***E-mail: khmeleva.ev@grtlo.ru*

ПРАКТИКА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ КОЛТУШСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ МИРОВОГО ОПЫТА

Аннотация. В статье рассматривается организация системы пространственного планирования, систем зонирования с учетом мирового опыта Великобритании, Германии, Франции, Японии, Австралии и странах Скандинавии. Приведена дифференциация стран по принципам административного и юридического управления территориями, рассмотрены вопросы объединения и разделения функционального и градостроительного зонирования в рамках одного документа, последовательность и масштаб выполнения градостроительной документации, роль Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования в современной градостроительной практике и возможности его применения. Рассмотрены особенности реализации документов территориального планирования и градостроительного зонирования на примере Ленинградской области, в частности, при реализации Генерального плана и Правил землепользования и застройки Колтушского поселения как пример работы с Единым документом. На примере Колтушского городского поселения раскрываются типовые сложности разработки и утверждения градостроительной документации в Российской Федерации: невозможности установления территориальных зон в местах, где участки попадают в несколько функциональных зон, имеют пересечения с лесным фондом; непосредственное влияние землепользователей и строительных коалиций на принятие решений о зонировании. Предлагаются два полярных принципа зонирования территории при работе с Единым документом: полифункциональное зонирование территории с выделением приоритетных функций, которое позволит уточнить планируемую функцию территории на следующем уровне планирования; монофункциональное зонирование территории, которое позволит в автоматизированном режиме вносить изменения параллельно в оба типа зонирования.

Ключевые слова: градостроительная практика, Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования, генеральный план, правила землепользования и застройки, Колтушское поселение.

Введение. В Градостроительный кодекс в 2022 г. были внесены изменения, включающие возможность создания в правовом поле Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования (далее – Единый документ). В последствии состав и содержание такого документа были уточнены Постановлением Правительства РФ от 29 июня 2023 г. № 1076. Однако, до настоящего момента (2024 г.) крайне мало подготовленных на территории РФ проектов Единого документа. Основной причиной этого, по мнению авторов, является отсутствие механизмов оперативного внесения изменений в Генеральный план, а также механизмов автоматизированной работы в увязке функциональных зон Генерального плана с территориальными зонами Правил землепользования и застройки. В связи с этим встаёт вопрос необходимости укрупнения функциональных зон относительно градостроительных, которые в свою очередь могут и должны иметь более дисперсное и подробное зонирование по границам земельных участков и не противоречить контуру функциональных зон.

В данной статье рассматривается практика реализации Генерального плана и Правил землепользования и застройки на примере Колтушского поселения. Проиллюстрирована ситуация, типичная для многих муниципальных образований Российской Федерации: функциональное зонирование расходится с территориальным, стратегические мероприятия генерального плана не имеют дальнейшего воплощения в Правилах землепользования и застройки (ПЗЗ). Во избежание подобных ошибок в странах Европы и США [1] с начала 20 века вопрос зонирования был достаточно детально проработан, сформировались несколько подходов, которые в дальнейшем имели в той или иной мере своё отражение в Российской практике. Прочтение Единого документа через призму международного опыта даёт ответы на вопросы, волнующие проектировщиков-градостроителей по настоящее время. В своих исследованиях, обзор градостроительных подходов с применением систем зонирования приводили: Соня Хёрт [2], Ньюман и Торнби [3, 4], Надин и Стэд [5], Цвайгарт, Кётц и Вэйер [6], МакКензи, Платт, Каллингворт, Нивола и Делафонс [7–10].

Обзор опыта зонирования в США был представлен в статье «Утраченная функция в функциональном зонировании генеральных планов городов» [1]. Правовые вопросы трактовки Единого документа в своих исследованиях освещали также Митягин С.Д. и Майборода В.А. [11, 12], Калмыкова А.К., Херувимова И.А. [13], Рудяшко А.А. [14].

Цель исследования – формирование принципов зонирования территории при работе с Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования для достижения максимальной оперативности внесения изменений в градостроительную документацию.

Объектом исследования являются документы функционального и градостроительного зонирования территории.

Методология. В исследовании применялись методы исторического и сравнительного анализа и синтеза, графоаналитический метод анализа городской структуры.

Основная часть. В 1995 году был выпущен, а далее обновлён Сборник политики планирования стран Европейского союза [3], в котором подчёркивалось, что каждое государство-член ЕС имеет собственную правовую, нормативную базу и терминологию, принципиально отличную от другой. Таким образом, все страны мира по отношению к градостроительным подходам в зонировании могут быть разделены на несколько групп: пять европейский градостроительных семей (Англия, Франция, Германия, Швеция, Россия) [2, 4, 5] (рис. 1, 2), а также отдельно стоящие Япония, Австралия, США и Канада.

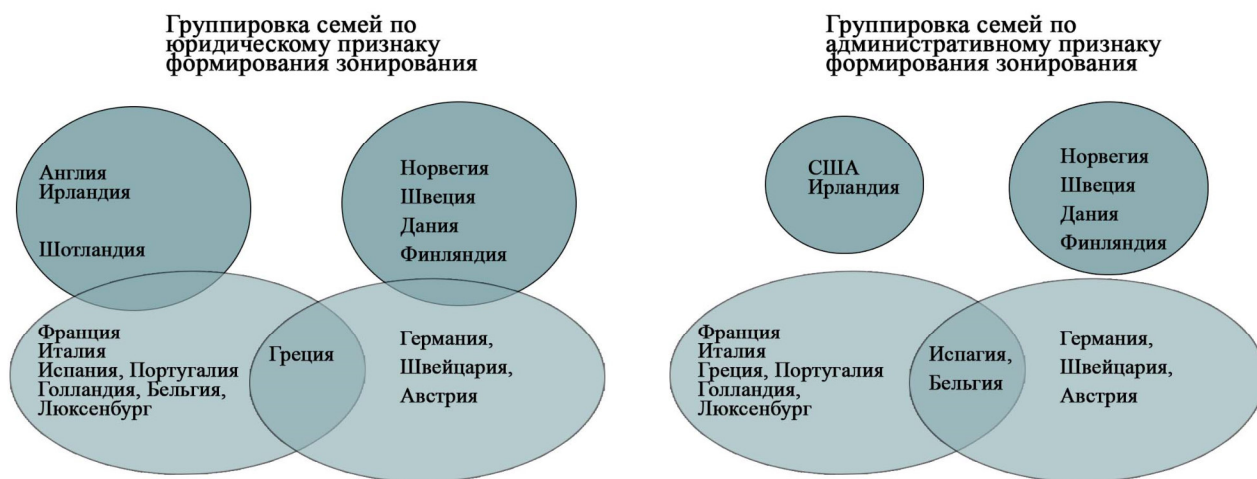


Рис. 1. Объединение и разделение стран Европы по юридическому и административному принципам, согласно классификации Ньюмана и Торнли [4].



Рис. 2. Деление стран мира на «семьи» по типам зонирования и градорегулирования, согласно классификации Ньюмана и Торнли [4].

В Германии [2, 4] этот путь идёт от общих и предварительных планов Flächennutzungspläne к детальным планам Bebauungspläne. Зонирование делится на смешанное, жилое и коммерческое. Так, в состав крупной жилой зоны могут входить более мелкие жилые, коммерческие, коммунальные и рекреационные элементы, однако процент жилой функции как правило должен превышать 60 %. Площадь крупных зон при этом может достигать 100 га. Как и во Франции, немецкие нормативные акты не предусматривают полного функционального разделения жилых и нежилых зон. Они не запрещают все виды деятельности в рамках определенной категории землепользования. Вместо этого они разрешают проводить мероприятия в нежилых помещениях, которые отвечают повседневным потребностям жителей, и ограничивают те, которые могут привлечь более широкую региональную аудиторию. Такой подход подчеркивает разнообразие и многофункциональность жилых районов Германии.

Англия была первой страной в мире, которая остро столкнулась с индустриализацией в самом ярком её проявлении и её последствиями: перегруженностью дорог, экологическими проблемами соседства промышленности и жилья. Основные законы, связанные с ограничениями посредством градорегулирования, появляются в 20 веке (слишком высокая плотность застройки, большое количество вредных производств), хотя их корни можно обнаружить уже в 19 в. В этот период задачей правительства становится сдерживание потоков населения с низким доходом в элитные жилые районы [7,8]. В 1909 году в силу вступает Закон о городском жилищном планировании, который внедряет в систему районирования и зонирование территории по функции. Буквально через несколько десятков лет эта структура распространяется по всей Европе, и Англия становится типичной страной в общей картине. Ситуация меняется в 1947 году, когда принимается новый Закон о городском и деревенском планировании. Он принципиально меняет отношение властей в части развития территории к частной собственности. Если гражданин обладает землёй, то он не может безгранично ей распоряжаться в отношении перспективной функции, он должен уважать интересы соседей и общества. И с того момента решения по зонированию в Англии становятся «прицельными», индивидуальными, с ориентацией на Генеральный план, однако, с учетом общественных интересов. С момента 1947 года эта система остаётся стабильной и неизменной по сегодняшний день. Закон специально не учитывает компенсационные

выплаты владельцам участков в случае изъятия, подчеркивая важность общей градостроительной политики. В Англии отсутствует набор четких правил по зонированию, а решения принимаются в результате дебатов, переговоров между землепользователями, властями и общественными представителями [9]. Такой поиск компромисса позволяет разрешить имеющиеся и исключить потенциально возможные градостроительные конфликты [15].

В Швеции, как и в Германии, масштабное городское планирование начинается с конца 19 века после активной индустриализации 1800-х годов [16]. С 1960-х годов правительство разрабатывает национальные планы землепользования, в которых определены районы для городского развития, сельского хозяйства, основных отраслей промышленности и отдыха. Однако эти планы носят рекомендательный характер, а не жесткие предписания. Обязательные законом к выполнению являются более подробные планы с эскизами застройки. Отличительной чертой скандинавских систем планирования (в Швеции, Дании, Норвегии и Финляндии) является усиленная система муниципального управления территориями, так как населённые пункты находятся на значительном удалении друг от друга. Также в Швеции значительно выше доля муниципальных земель относительно других стран, что также способствует «плановой монополии» – концепции местного регионального планирования [17].

В Японии основополагающим градостроительным подходом планирования землепользования, который отражает европейские системы, является регулирование видов деятельности, разрешенных в определенных зонах, и их конкретное местоположение [18]. Это достигается с помощью ряда требований, касающихся формы, размера и плотности застройки, а не путем полного запрета определенных видов деятельности в пределах определенных границ. Традиция гибкого планирования землепользования продолжается и сегодня, когда действующее национальное японское законодательство определяет несколько различных типов районов для жилья: уникальные малоэтажные жилые территории двух категорий комфортности, уникальные жилые районы домов средней и повышенной этажности, смешанные жилые территории повышенной и средней и этажности, а также районы высотного типа.

В Австралии в каждой зоне землепользования присутствует разветвленная иерархическая структура, которая классифицирует разрешенные виды использования на предпочтительные, дополнительные, предполагаемые, запрещенные или неуместные [2]. Планы землепользования со-

держат краткий обзор ожидаемого или «прогнозируемого» характера землепользования в городских районах. Например, жилые районы описываются как ориентированные на постоянное присутствие жилой функции различных типов, потенциально включающее предприятия на дому. Как жилая функция, так и надомная коммерческая деятельность классифицируются как «предпочтительные». Ограниченный спектр других видов использования также может считаться «подходящим», включая специализированное жилье, места отдыха, местные магазины, общественные и культурные центры, школы и медицинские учреждения. Дома престарелых, отнесенные ко 2-й категории использования по состоянию здоровья, попадают под категорию «использование по назначению». В большинстве европейских стран к системам зонирования и территориального планирования также применяется подход от общего к частному.

Таким образом, во многих странах мы имеем сначала общее видение градостроительного зонирования территории, а далее детальную конкретизацию по каждому локальному участку.

Российская практика. Применительно к нашим российским документам был выбран путь от Генерального плана к Правилам землепользования и застройки. Детализация может осуществляться через мастер-планы, концепции пространственного развития, проекты планировки территории. В настоящий момент в российской практике существуют единицы утверждённых Единых документов. Один из них - Единый документ Ханты-Мансийского автономного округа – Югра. Документ внешне не отличается от отдельно взятых карт Генерального плана (функционального зонирования) и Правил землепользования и застройки (градостроительное зонирование). Оперативного цифрового взаимодействия по-прежнему между указанными градостроительными документами не происходит. Таким образом, можно сделать вывод, что возложенная задача на Единый документ в России, остаётся пока не решена, а именно оптимизация планировочных решений через объединённый документ в настоящее время не сократила время для принятия решений по развитию территории.

Для примера рассмотрим Генеральный план Колтушского сельского поселения Всеволожского района Ленинградской области [19], который в описательной части декларирует идеи эволюционного, преемственного градостроительного развития по отношению к сложившейся застройке города (рис. 3). Документом территориального планирования предусматривается формирование сомасштабной человеку, комфортной

и экологически безопасной городской среды, использование выразительных архитектурно-планировочных приемов, сохранение и развитие природного и культурного своеобразия поселения.

Генеральный план предлагает выделить подцентров групповых систем расселения городского типа – зон многофункциональной общественно-деловой и жилой застройки, для реализации административных, обслуживающих и жилых функций. Приоритетными градостроительными мероприятиями по развитию таких центров являются:

- формирование благоустроенной обслуживающей рекреационной зоны у основных объектов притяжения;
- строительство всех видов обслуживающих объектов;
- реконструкция существующих зелёных насаждений - скверов, бульваров, организация новых парковых и рекреационных зон;
- реставрация объектов культурного наследия и воссоздание утраченных памятников;
- организация пешеходных зон;
- организация современных автостоянок.

Генеральным планом также запланированы мероприятия по развитию системы озеленения и сохранению природного каркаса поселения, которые призваны способствовать снижению антропогенной нагрузки на особо охраняемые природные территории, повышению культуры туризма благодаря созданию благоустроенных рекреационных зон, информационных визит-центров при ООПТ. При этом действующий генеральный план Колтушского сельского поселения включает отдельные жилые зоны с преобладанием среднеэтажной, малоэтажной и застройки индивидуальными жилыми домами, общественно-деловые, рекреационные, производственные и другие зоны, которые разбивают территорию на мелкие неструктурированные контуры, призванные больше решать вопросы частной собственности, а не вопросы комплексного развития всего поселения. На карте функциональных зон поселения отсутствуют сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий. Параметры функциональных зон имеются на карте в единичных случаях, в отдельной взятой функциональной зоне и имеют ограниченные по количеству и качеству значения: по этажности, плотности населения, коэффициенту застройки территории. Также включены ссылки на рекомендательные нормативы и законы Российской Федерации,

что в целом противоречит Градостроительному кодексу и дублирует нормы действующих законов на территории России. Рассматривая отдельный градостроительный документ Правила землепользования и застройки Колтушского сельского поселения [20], который должен соответствовать функциональному зонированию, установленному в генеральном плане поселения, можно сделать вывод о противоречии утвержденных документов (рис. 4). Параметры функциональных зон не соответствуют параметрам, установленным в правилах землепользования и застройки поселения, а границы территориальных зон в большей части транслируют границы земельных участков, установленных в едином

государственном реестре недвижимости. На части территории, где было установлено функциональное зонирование, регламент правил землепользования и застройки не был установлен, из чего следует, что генеральный план требует переработки и синхронизации с градостроительным зонированием в виде Единого документа.

Таким образом, в формате Единого документа зонирование Генерального плана (рассматриваемого как общий документ) должно стать настолько крупным и обобщенным, чтобы не требовалось постоянных внесений изменений. При этом раздел с градостроительным зонированием должен остаться гибким и видоизменяемым. Решение вопроса, по мнению авторов, может основываться на двух полярных принципах.

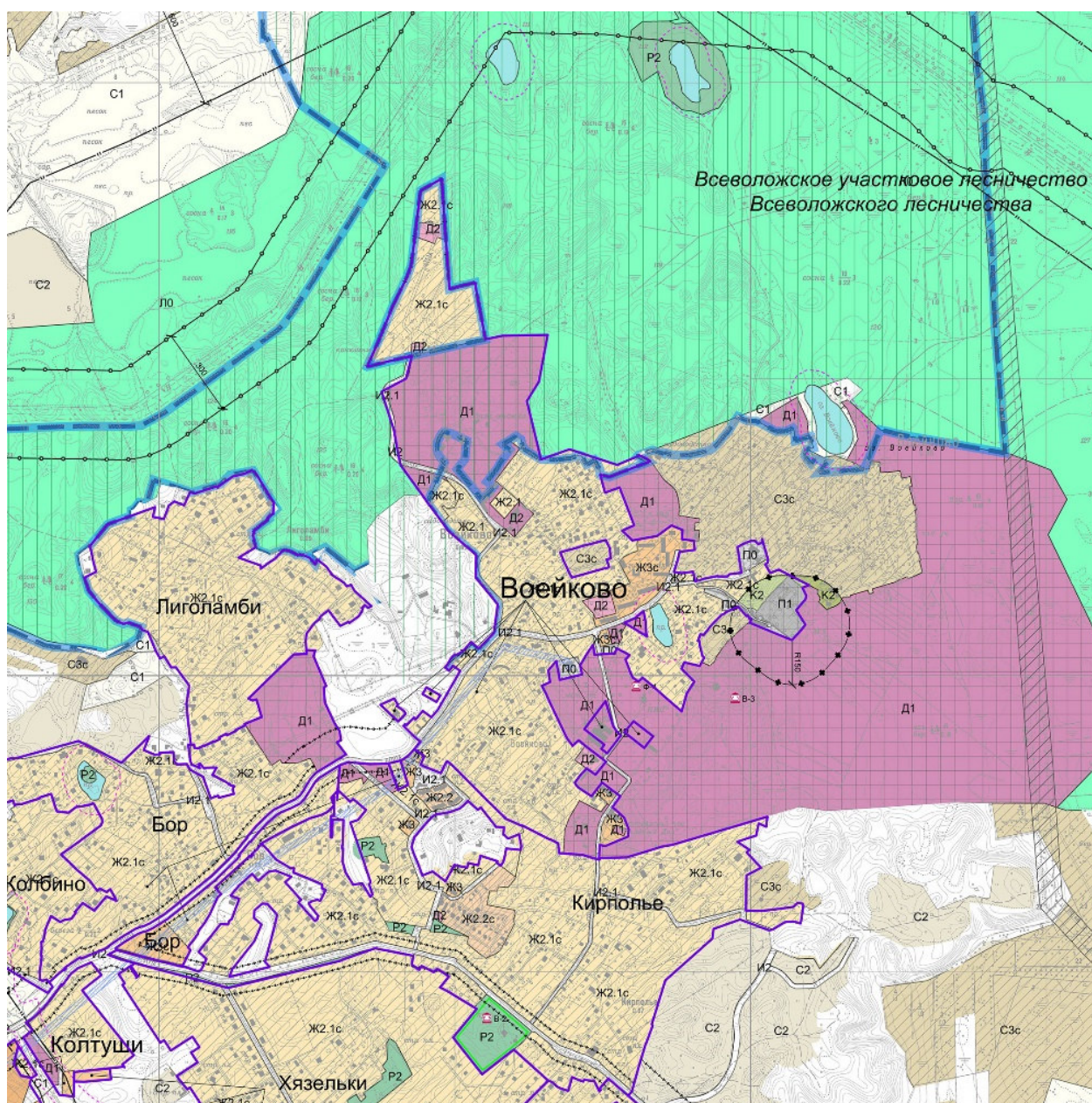


Рис. 3. Фрагмент генерального плана Колтушского сельского поселения [19]



Рис. 4. Фрагмент правил землепользования и застройки Колтушского сельского поселения [20]

Первый принцип – полифункциональное зонирование территории с выделением приоритетных функций. Так, например, если на территории находятся участки жилого, общественного, рекреационного и коммунального назначения, то возможно установление именно такого наименования функциональной зоны: жилая-общественная-рекреационно-коммунальная, при этом ограничения по развитию находятся внутри параметра территориальной зоны. Значимость каждой функции при этом должно определяться через максимальный суммарный показатель предельного фонда застройки. Полифункциональное зонирование территории подразумевает необходимость подготовки проектов планировки больших территорий за счет бюджета с целью проработки уточненных параметров зонирования территории. Такое решение иллюстрируется подготавливаемым на данный момент Единым документом федеральной территории «Сириус» [21]. В этом документе границы функциональных зон

приближены к границам планировочных районов, зоны являются многофункциональными и укрупненными. Территориальные зоны устанавливаются строго по границам земельных участков и по масштабу в несколько раз меньше функциональных зон.

Второй принцип – назначение зон строго таргетированное. Обращаясь к рассматриваемой территории Колтушского поселения в качестве примера, следует, что функциональная зона будет жилая, однако функции могут разделяться на предпочтительные, дополнительные и запрещенные, что в дальнейшем перейдет в регламент маленьких по площади территориальных зон в Правилах землепользования и застройки. Таргетированный вариант функционального зонирования при этом выглядит как инструмент для принятия решений органами местного самоуправления и является наиболее понятным и объяснимым для всех участников градостроительной деятельности.

Выводы. В исследовании освещены подходы в мировой практике к функциональному и градостроительному зонированию территории, которые раскрывают необходимость последовательного перехода от крупных схем районов к детальным планировкам с отображением застройки. Промежуточные уровни, как правило, носят рекомендательный характер, чтобы сохранить маневренность и возможности «прицельного» планирования.

Рассмотрен вопрос формирования Единого документа. Выявлено, что на настоящий момент нет устоявшегося понимания сценария внесения изменений в Единый документ и решения сложностей, рождаемых противоречиями в границах и параметрах/регламентах функциональных/территориальных зон.

На примере Колтушского городского поселения раскрываются типовые сложности разработки и утверждения градостроительной документации в Российской Федерации: невозможности установления территориальных зон в местах, где участки попадают в несколько функциональных зон, имеют пересечения с лесным фондом (Генеральный план создавался без прямого взаимодействия со сведениями Росреестра); непосредственное влияние землепользователей и строительных коалиций на принятие решений о зонировании. Выявлено, что параметры функциональных зон не соответствуют параметрам, установленным в правилах землепользования и застройки поселения, а границы территориальных зон в большей части транслируют границы земельных участков, установленных в едином государственном реестре недвижимости. На части территории, где было установлено функциональное зонирование, регламент правил землепользования и застройки в Колтушах не был установлен, из чего следует, что генеральный план требует переработки и синхронизации с градостроительным зонированием в виде Единого документа.

Предлагаются два полярных принципа зонирования территории при работе с Единым документом:

- полифункциональное зонирование с уточнением функции на следующем уровне планирования;

- назначение монофункционального зонирования с более широким взглядом на разрешенное использование внутри функции (приоритетное, запрещенное, допустимое использование), что позволит в автоматизированном режиме вносить параллельные изменения в оба типа зонирования и избежать чрезмерного количества правок в документы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Хмелёва Е.В. Утраченная «функция» в функциональном зонировании генеральных планов городов // Экономика строительства. 2024. № 2. С.175–179.
2. Hirt S. Zoned in the USA. Cornell University press. 2014. Pp. 60–89.
3. Shaw D., Nadin V. The Compendium of European Spatial Planning Systems. European Commission, 1999. Pp. 33–47.
4. Newman P., Thornley A. Planning World Cities: Globalization and Urban Politics. New York: Palgrave Macmillan, 2005. Pp. 61–81.
5. Nadin V., Stead D. European Spatial Planning Systems, Social Models and Learning // The Planning Review. 2008 № 172. Pp. 35–47.
6. Zweigert K., Kötz H., Weir T. An Introduction to Comparative Law. Oxford University Press, 1998. Pp. 50–100.
7. Delafons J. Politics and Preservation: A Policy History of the Built Heritage 1882–1996. London: Routledge. 2005. Pp. 50–100.
8. McKenzie E. Privatopia: Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Government. New Haven, Conn.: Yale University Press. 1994. Pp. 70–90.
9. Platt R. Land Use and Society: Geography, Law, and Public Policy. Rev. ed. Washington, D.C.: Island Press, 2004. Pp. 60–70.
10. Cullingworth B., Nadin V. Town and Country Planning in the UK. London: Routledge, 2006. Pp. 110–130.
11. Митягин С.Д., Майборода В.А. Единство публичной власти в едином документе градостроительного зонирования и территориального планирования // Теория градостроительства. 2023. № 1-2 (83-84). С. 2–6.
12. Майборода В.А. О новом публично-правовом инструменте - едином документе территориального планирования и градостроительного зонирования // Хозяйство и право. 2023. № 1 (552). С. 84–95.
13. Калмыкова А.К., Херувимова И.А. Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования // Материалы конференции «XXXV Международная научно-практическая конференция "Вопросы планировки и застройки городов". Пенза. 08–09 июля 2023 г. С. 5–120.
14. Рудяшко А.А. Новая градостроительная политика. Предпосылки создания, полномочия органов власти // Юриспруденция, государство и общество: современные правовые проблемы. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Пенза. 2023. С. 28–32.

15.Перькова, М. В. Градостроительное развитие региональной системы расселения и ее элементов (на примере Белгородской области) : специальность 05.23.22 "Градостроительство, планировка сельских населенных пунктов" : диссертация на соискание ученой степени доктора архитектуры / Перькова Маргарита Викторовна. Санкт-Петербург, 2019. 912 с.

16.Magnusson L. An Economic History of Sweden. London: Routledge, 2000. Pз. 50-100.

17.Nordregio. Regional Planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden. Ministry of Environment, Forest and Nature Agency, Spatial Planning Department of Denmark. URL: http://www.naturstyrelsen.dk/NR/rdonlyres/C0C24D17-46A3-49FC9667-09D69A31ECEE/6998/regional_planning_in20Nordic_UK.pdf. Accessed 15.09.2024.

18.Sorensen A. The Making of Urban Japan: Cities and Planning from Edo to Twenty-First Century. London: Routledge, 2002. Pp. 367–374.

19.Постановление Правительства Ленинградской области от 28.12.2018 № 523 "Об утвер-

ждении изменений в Генеральный план муниципального образования "Колтушское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области", <https://arch.lennobl.ru/ru/dokumenty/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnye-plany-municipalnyh-obrazovaniy/vsevolozhskij-municipalnyj-rajon/> (обращение 15.09.2024).

20.Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 25.01.2023 № 11 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Колтушское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области», <https://npa47.ru/docs/government/view/100523/> (обращение 15.09.2024).

21.Постановление Главы администрации Федеральной территории «Сириус» от 08.07.2024 г. № 87-п «О подготовке проекта единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования федеральной территории «Сириус».

Информация об авторах

Хмельёва Екатерина Владимировна, аспирант, заместитель руководителя ГКУ «Градостроительное развитие территории Ленинградской области». E-mail: khmeleva.ev@grtlo.ru. Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. Россия, 190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4.

Лутченко Сергей Иванович, главный архитектор Ленинградской области, профессор практики института дизайна и урбанистики Университета ИТМО, доцент кафедры градостроительства Санкт-Петербургского государственного архитектурно-строительного университета, кандидат архитектуры. E-mail: serg.lutchenko@yandex.ru. Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет. Россия, 190005, г. Санкт-Петербург, 2-я Красноармейская ул., д.4.

Поступила 18.08.2024 г.

© Хмельёва Е.В., Лутченко С.И., 2025

***Khmeleva E.V., Lutchenko S.I.**

*Saint-Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering
State Public Institution "Urban Development of the Leningrad Region"*

**E-mail: khmeleva.ev@grtlo.ru*

PRACTICE OF URBAN ZONING OF THE TERRITORY OF KOLTUH SETTLEMENT TAKING INTO ACCOUNT WORLD EXPERIENCE

Abstract. *The article examines the organization of the spatial planning system, zoning systems taking into account the world experience of Great Britain, Germany, France, Japan, Australia and Scandinavian countries. The differentiation of countries by the principles of administrative and legal management of territories is given, the issues of unification and division of functional and urban zoning within one document, the sequence and scale of implementation of urban planning documentation, the role of the Unified Document of Territorial Planning and Urban Zoning in modern urban planning practice and the possibilities of its application are considered. The features of the implementation of documents of territorial planning and urban zoning are considered on the example of the Leningrad Region, in particular, in the implementation of the General Plan and the Rules for Land Use and Development of the Koltuhskiye Settlement as an example of working with the Unified Document. The example of the Koltuhskiye urban settlement reveals typical difficulties in the development and approval of urban planning documentation in the Russian Federation: the impossibility of establishing territorial zones in places where plots fall into several functional zones, intersect with forest*

resources; the direct influence of land users and construction coalitions on zoning decisions. Two polar principles of territory zoning are proposed when working with a Single Document: polyfunctional zoning of the territory with the allocation of priority functions, which will allow specifying the planned function of the territory at the next planning level; monofunctional zoning of the territory, which will allow automatic changes to be made in parallel to both types of zoning.

Keywords: *urban planning practice, Unified criterion for planning and urban zoning, master plan, land use and development rules, Koltush settlement.*

REFERENCES

1. Khmelyova E.V. The Lost "Function" in Functional Zoning of City Master Plans [Utrachennaya «funkciya» v funkcional'nom zonirovanii general'nyh planov gorodov] Construction Economics [Ekonomika stroitel'stva]. 2024. No 2. Pp. 175–179. (rus)
2. Hirt S. Zoned in the USA. Cornell University press, 2014. Pp. 60–89.
3. Shaw D., Nadin V. The Compendium of European Spatial Planning Systems. European Comission, 1999. Pp. 33–47.
4. Newman P., Thornley A. Planning World Cities: Globalization and Urban Politics New York : Palgrave Macmillan, 2005. Pp. 61–81.
5. Nadin V., Stead D. European Spatial Planning Systems, Social Models and Learning. The Planning Review. 2008. No. 172. Pp. 35–47.
6. Zweigert K., Kötz H., Weir T. An Introduction to Comparative Law. Oxford University Press, 1998. Pp. 50–100.
7. Delafons J. Politics and Preservation: A Policy History of the Built Heritage 1882–1996. London: Routledge, 2005. Pp. 50–100.
8. McKenzie E. Privatopia: Homeowners Associations and the Rise of Residential Private Government. New Haven, Conn.: Yale University Press, 1994. Pp. 70–90.
9. Platt R. Land Use and Society: Geography, Law, and Public Policy. Rev. ed. Washington, D.C.: Island Press? 2004. Pp. 60–70.
10. Cullingworth B., Nadin V. Town and Country Planning in the UK. London: Routledge. 2006, Pp. 110–130.
11. Mityagin S.D., Majboroda V.A. Unity of public authority in a single document of urban zoning and territorial planning [Edinstvo publichnoj vlasti v edinom dokumente gradostroitel'nogo zonirovaniya i territorial'nogo planirovaniya]. Theory of urban planning [Teoriya gradostroitel'stva]. 2023. No. 1-2 (83-84). Pp. 2–6. (rus)
12. Majboroda V.A. On a new public-legal instrument - a single document of territorial planning and urban zoning [O novom publichno-pravovom instrumente - edinom dokumente territorial'nogo planirovaniya i gradostroitel'nogo zonirovaniya]. Economy and law [Hozyajstvo i pravo]. 2023. No. 1 (552). Pp. 84–95. (rus)
13. Kalmykova A.K., Heruvimova I.A. Unified document of territorial planning and urban zoning [Edinyj dokument territorial'nogo planirovaniya i gradostroitel'nogo zonirovaniya] International scientific and practical conference "Issues of planning and development of cities" [«XXXV Mezhdunarodnaya nauchno-prakticheskaya konferenciya "Voprosy planirovki i zastrojki gorodov""]. Penza. 08–09 July, 2023. Pp. 5–120. (rus)
14. Rudyashko A.A. New urban development policy. Prerequisites for creation, powers of authorities [Novaya gradostroitel'naya politika. Predposylki sozdaniya, polnomochiya organov vlasti]. Jurisprudence, state and society: modern legal problems. Collection of articles of the International scientific and practical conference. [Jurisprudenciya, gosudarstvo i obshchestvo: sovremennye pravovye problem. Sbornik statej Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii]. Penza. 2023. Pp. 28–32. (rus)
15. Per'kova M.V. Urban development of the regional settlement system and its elements (using the example of the Belgorod region) [Gradostroitel'noe razvitie regional'noj sistemy rasseleniya i ee elementov (na primere Belgorodskoj oblasti)] Dissertation for the degree of Doctor of Architecture. Saint Petersburg, 2019. 912 p. (rus)
16. Magnusson L. An Economic History of Sweden. London: Routledge, 2000. Pp. 50–100.
17. Nordregio. Regional Planning in Finland, Iceland, Norway and Sweden. Ministry of Environment, Forest and Nature Agency, Spatial Planning Department of Denmark. URL: http://www.naturstyrelsen.dk/NR/rdonlyres/C0C24D17-46A3-49FC9667-09D69A31ECEE/6998/regional_planning_in20Nordic_UK.pdf. Accessed 15.09.2024.
18. Sorensen A. The Making of Urban Japan: Cities and Planning from Edo to Twenty-First Century. London: Routledge, 2002. Pp. 367–374.
19. Resolution of the Government of the Leningrad Region dated 28.12.2018 No. 523 "On approval of amendments to the General Plan of the municipal formation "Koltushskoye rural settlement" of the Vsevolozhsk municipal district of the Leningrad Region [Postanovlenie Pravitel'stva Leningradskoj oblasti ot 28.12.2018 № 523 "Ob utverzhdenii izmenenij v General'nyj plan municipal'nogo obrazovaniya "Koltushskoe sel'skoe poselenie" Vsevolozhskogo municipal'nogo rajona Leningradskoj ob-

lasti"]]. URL: <https://arch.lenobl.ru/ru/dokumenty/dokumenty-territorialnogo-planirovaniya/generalnye-plany-municipalnyh-obrazovaniy/vsevolozhskij-municipalnyj-rajon/> (accessed 15.09.2024). (rus)

20. Order of the Committee for Urban Development Policy of the Leningrad Region dated 01/25/2023 No. 11 "On approval of the Rules for land use and development of the municipal formation Koltushskoye rural settlement of the Vsevolozhsk municipal district. [Prikaz Komiteta gradostroitel'noj politiki Leningradskoj oblasti ot 25.01.2023 № 11 «Ob utverzhdenii Pravil zemlepol'zovaniya i zastrojki municipal'nogo obrazovaniya Koltushskoe

sel'skoe poselenie Vsevolozhskogo municipal'nogo rajona Leningradskoj oblasti] URL: <https://npa47.ru/docs/government/view/100523/> (accessed 15.09.2024). (rus)

21. Resolution of the Head of Administration of the Federal Territory "Sirius" dated 08.07.2024 No. 87-p "On the preparation of a draft unified document for territorial planning and urban zoning of the federal territory "Sirius". [Postanovlenie Glavy administracii Federal'noj territorii «Sirius» ot 08.07.2024 g. No 87-p «O podgotovke proekta edinogo dokumenta territorial'nogo planirovaniya i gradostroitel'nogo zonirovaniya federal'noj territorii «Sirius»]. (rus)

Information about the authors

Khmeleva, Ekaterina V. Postgraduate student, deputy head of the State Public Institution "Urban Development of the Leningrad Region". E-mail: khmeleva.ev@grtlo.ru. St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering. Russia, 190005, St. Petersburg, 2-ya Krasnoarmeyskaya St., Bldg.4.

Lutchenko, Sergey I. Chief architect of the Leningrad Region, professor of practice at the Institute of Design and Urban Studies at ITMO University, associate professor of the urban planning department of the St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering, PhD in architecture. E-mail: serg.lutchenko@yandex.ru St. Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering. Russia, 190005, St. Petersburg, 2-ya Krasnoarmeyskaya St., Bldg.4.

Received 18.08.2025

Для цитирования:

Хмельёва Е.В., Лутченко С.И. Практика градостроительного зонирования территории Колтушского поселения с учетом мирового опыта // Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова. 2025. № 1. С. 20–29. DOI: 10.34031/2071-7318-2024-10-1-20-29

For citation:

Khmeleva E.V., Lutchenko S.I. Practice of urban zoning of the territory of Koltuh settlement taking into account world experience. Bulletin of BSTU named after V.G. Shukhov. 2025. No. 1. Pp. 20–29. DOI: 10.34031/2071-7318-2024-10-1-20-29