

УДК 711.5

На правах рукописи

БЕРДАУЛЕТОВ АЛМАЗ АЙДАРОВИЧ

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Специальность 6N0904 Землеустройство

Реферат
диссертации на соискание степени магистра

Усть-Каменогорск 2010 г.

Работа выполнена в Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д. Серикбаева.

Научный руководитель

доктор технических наук,
профессор Максимов В.А.

Экспертная комиссия:

к.с-х.н., доцент Кан Н.С.
к.г.н., доцент Гета Р.И.
к.г.н., ст. преподаватель
Логиновская А.Н.

Защита состоится 24 января 2010 года в 9.00 аудитория Г-3-219 при Восточно-Казахстанском государственном техническом университете им. Д. Серикбаева по адресу: 070004, г. Усть-Каменогорск.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования. Застройка многих современных городов далека от идеальной. Генеральные планы многих городов устарели. А в некоторые из них уже внесено столько изменений, что иногда планировочные зоны используются не так, как это было изначально предусмотрено.

Упорядочить градостроительную деятельность и регулировать отвод земельных участков в городах позволяет функциональное зонирование территории городов. Оно же определяет «правила застройки», которые являются официальным документом как для органов городских администраций, так и для инвесторов, застройщиков. Однако возможности функционального зонирования в городах Республики Казахстан не реализованы до конца.

В соответствии с законом «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан» при разработке градостроительной документации о градостроительном планировании развития населённых пунктов и об их застройке разрабатываются проекты (схемы) планов градостроительного зонирования территорий, определяющие вид использования территорий и устанавливающие ограничения (регламенты) на их использование, для осуществления градостроительной деятельности.

С учётом ограничений на использование территорий определяются функциональное назначение и интенсивность использования каждой планировочной территориальной единицы.

Данные о видах и интенсивности использования территорий установленных зон и об ограничениях на их использование включаются в правила застройки городских и сельских населённых пунктов, нормативные правовые акты исполнительных органов и органов местного самоуправления, регулирующие использование и изменение объектов недвижимости.

Правила застройки включают в себя схему зонирования и правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом.

Разработка указанных схем зонирования в современных условиях приобретает ключевое значение для регулирования использования городских территорий и изменения недвижимости.

Из сказанного вытекают значимость и актуальность вопроса рассматриваемого в данной диссертационной работе: осуществление функционального зонирования городских территорий на примере г. Усть-Каменогорска.

Целью исследования является осуществление функционального зонирования территории г. Усть-Каменогорска на основе:

1 Закона «Об архитектурной, градостроительной и строительной деятельности в Республике Казахстан»;

- 2 Земельного Кодекса Республики Казахстан от 20.06.2003 г.;
- 3 Закона «О государственном местном самоуправлении» и других законодательных актов Республики Казахстан.
- 4 Правил застройки территории городских и сельских поселений.
- 5 Строительных норм и правил сферы градостроительства.
- 6 Требований по экологической безопасности и охране окружающей среды и др.

Задачи. Для получения результатов по поставленному вопросу необходимо:
- собрать необходимую исходную информацию о территории расположения г. Усть-Каменогорска (климатические, инженерно-геологические, экологические и др. условия);

- изучить действующие градостроительные регламенты и нормы;
- освоить методику выполнения градостроительного зонирования в Республике Казахстан;

- составить карту функционального зонирования земель г. Усть-Каменогорска и его окрестностей, исходя из условий обеспечения установленных законодательством требований по безопасности населения, территорий и населённых пунктов от воздействия опасных (вредных) природных и техногенных, антропогенных явлений и процессов.

Научная новизна исследования. Система градостроительного зонирования должна основываться на регулярно актуализуемой информации о состоянии территории. Если генеральный план предполагает некоторую степень приближения при проведении градостроительного анализа и принятии проектного решения, то правила застройки должны обеспечить полноценный правовой режим для каждого земельного участка, что невозможно без наличия качественной информационной базы.

На основе выявленных принципов градостроительного зонирования необходима система комплексного взаимодействия градостроительного зонирования и градостроительной документации.

Институт градостроительного зонирования должен стать одним из основных в практике градорегулирования правового государства. Неверно оценивать правила как полностью самостоятельный документ, определяющий зонирование всей территории города, как в настоящий момент, так и на перспективу. На разных этапах развития города или отдельных его частей возникает необходимость в более детальной, или, наоборот, общей регламентации градостроительного развития территорий. Правила застройки являются инструментом реализации решений документов территориального планирования, занимающим своё место в комплексе средств управления территорией, которые выработала современная практика градорегулирования.

Структура и объём работы. Магистерская диссертация состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении изложена актуальность и целесообразность темы диссертации, а также представлены цели и задачи данной работы.

В первой главе:

- даётся аналитический обзор порядка осуществления градостроительной деятельности, требований, предъявляемых к градостроительной документации с учётом экологической безопасности, охраны окружающей среды, сохранения объектов исторического, культурного наследия и ландшафтов;

- раскрыта сущность предмета и назначения государственного градостроительного кадастра;

- приводится состав основной градостроительной документации;

- рассмотрена методика градостроительного зонирования территорий населённых пунктов в Республике Казахстан.

Генеральные планы населённых пунктов являются основным градостроительным документом, определяющим комплексное планирование развития города, поселка, аула (села) либо другого поселения и разрабатываемым в соответствии с утвержденной генеральной схемой организации территории и комплексной схемой градостроительного планирования регионов.

Генеральным планом определяются:

1) основные направления развития территории населённого пункта, включая социальную, рекреационную, производственную, транспортную и инженерную инфраструктуры, с учётом природно-климатических, сложившихся и прогнозируемых демографических и социально-экономических условий;

2) функциональное зонирование и ограничение на использование территорий этих зон;

3) соотношение застроенной и незастроенной территорий населённого пункта;

4) зоны преимущественного отчуждения и приобретения земель, резервные территории;

5) меры по защите территории от опасных (вредных) воздействий природных и техногенных явлений и процессов, улучшению экологической обстановки;

6) иные меры по обеспечению устойчивого развития населённого пункта.

В зависимости от роли в административно-территориальном устройстве, социально-экономических условий и производственно-хозяйственной специализации на территориях городов и сельских населённых пунктов могут устанавливаться следующие виды функциональных зон:

1) жилые зоны;

2) общественные (общественно-деловые) зоны;

3) рекреационные зоны;

- 4) зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- 5) промышленные (производственные) зоны;
- 6) зоны сельскохозяйственного использования;
- 7) зоны специального назначения;
- 8) зоны режимных территорий;
- 9) пригородные зоны;
- 10) санитарно-защитные зоны;
- 11) резервные территории (градостроительные ресурсы).

Зоны подразделяются:

- по функциональному назначению;
- по строительному зонированию;
- по ландшафтному зонированию;
- по средоохранному зонированию.

Во второй главе:

а) произведён краткий исторический обзор градостроительного развития г. Усть-Каменогорска;

б) приведена характеристика климатических, геоморфологических, геологических, гидрологических условий территории расположения г. Усть-Каменогорска;

в) произведён анализ развития экономического сектора (промышленности, транспорта и связи, сельского хозяйства) и системы объектов внешнего благоустройства г. Усть-Каменогорска.

г) рассмотрен вопрос потребности города в расширении территории, в потреблении природных ресурсов (воздуха, воды, пищи, энергии), в рекреационных ресурсах;

д) выполнен анализ экологических проблем города.

В третьей главе произведено функциональное зонирование территории г. Усть-Каменогорска и его окрестностей с учётом:

- действующих градостроительных регламентов;
- земельного и природоохранного законодательства;
- специфики исторического развития городской инфраструктуры;
- особенностями инженерно-геологических и экологических условий;
- Концепции развития города до 2030 г, утверждённой в 2007 г.

Функциональное зонирование осуществлялось на планово-картографическом материале масштаба 1: 10 000. Также были использованы следующие планово-картографические материалы:

- генеральный план г. Усть-Каменогорска 1969 г.;
- геоморфологическая карта г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000;
- геологическая карта г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 10 000;
- гидрологическая карта г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000;
- карта загрязнения почв г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000;

- карта загрязнения растительности масштаба 1: 25 000;
- карта загрязнения атмосферного воздуха г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000;
- карта загрязнения снежного покрова г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000;
- карта радиационной обстановки г. Усть-Каменогорска масштаба 1: 25 000.

В результате на территории города выделены следующие функциональные зоны:

- 1) жилая зона;
- 2) рекреационная зона;
- 3) зона инженерной и транспортной инфраструктур;
- 4) промышленная (производственная) зона;
- 5) зона сельскохозяйственного использования;
- 6) зона специального назначения;
- 7) санитарно-защитная зона.

В соответствии картой функционального зонирования и утверждённой Концепцией градостроительного развития г. Усть-Каменогорска, город в дальнейшем будет развиваться как промышленный, культурный и административный центр Восточно-Казахстанской области, обеспечивающий наилучшие условия проживания населения.

Проектом нового генерального плана г. Усть-Каменогорска сохраняется весь капитальный жилищный фонд, объекты культурно-бытового и коммунального обслуживания, зелёные насаждения, благоустроенные улицы и инженерные сети, расположенные, в основном, на правом берегу р. Иртыш.

Новое жилищное строительство, как многоэтажное, так и индивидуальное, генпланом предлагается разместить на левом берегу р. Иртыш, где в настоящее время находятся жилые массивы "КШТ", "Ахмирово", "Меновное". Новая многоэтажная застройка как на правом, так и на левом берегу предусматривается вдоль основных городских магистралей, в том числе за счёт сноса малоценного жилищного фонда в центральной части города по пр. Независимости. Весь существующий одноэтажный жилищный фонд, попадающий в санитарно-защитные зоны от промышленных предприятий, подлежит постепенному выносу по мере износа строений с переселением жителей в новые районы, на более экологически безопасные территории.

В будущем предусматривается упорядочить и благоустроить промышленные территории. Предусматривается также размещение новых промышленных предприятий, в основном за счёт территорий существующих промышленных узлов. Город обеспечен всеми видами инженерного оборудования.

Территории, предусмотренные для перспективного развития на левом берегу р. Иртыш, отличаются сложным рельефом, наличием подтапливаемых и

затапливаемых территорий, просадочных грунтов и требуют особого подхода по инженерной подготовке.

Развитие города в направлении левого берега оправдано в градостроительном отношении, как в отношении экологического преимущества, так и в смысле наличия свободных территорий.

Припойменные территории р. Иртыш в перспективе будут служить местом отдыха для населения. В левобережной части города предусматриваются спортивный, развлекательный центры, где разместятся стадион, спортплощадки, аквапарки и зоны отдыха.

Особое внимание в настоящее время уделяется проектным и предпроектным работам в границах строящегося XIV жилого района и в границах проектируемого XIX жилого района площадью около 300 га.

XIX жилой район должен стать не только ядром жилой застройки, на его территории необходимо сформировать центр левобережного планировочного района. К размещению в XIX жилом районе планируются объекты административно-делового назначения, бытового обслуживания, культурного и торгового назначения, в том числе: комплекс акимата (акимат и его структурные подразделения планируется разместить в административном центре XIX жилого района), спорткомплекс, 2-зальный кинотеатр, Казахский театр драмы, студенческий городок ВКГТУ, учебно-производственные и административные здания международного благотворительного фонда "Baby", комплекс торговых центров "Green House".

Развитие социальной инфраструктуры в г. Усть-Каменогорске позволит улучшить условия жизнедеятельности населения, увеличить коммерческую эффективность, инвестиционную привлекательность.

Проектные решения по комплексу производственного, жилищного, инженерно-транспортного строительства и мероприятиям по инженерной подготовке территории, озеленению и охране окружающей среды позволят рассматривать г. Усть-Каменогорск, как областной центр с высоким уровнем жизни населения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные результаты исследований, выполненных в диссертации, заключаются в следующем:

- выполнено функциональное зонирование земель г. Усть-Каменогорска и его окрестностей в соответствии с действующими нормативами и регламентами;
- составлена карта функционального зонирования земель г. Усть-Каменогорска и его окрестностей масштаба 1: 65 000;

Карта функционального зонирования наряду с имеющимся с генеральным планом города являются исходной информационной базой Банка данных Государственного градостроительного кадастра, формирующей механизм территориального планирования и градостроительного регулирования застройки земельных участков в городе по правилам и стандартам застройки функциональных зон территории г. Усть-Каменогорска при осуществлении градостроительной деятельности и предоставлении прав на землю.

На территории г. Усть-Каменогорска установлено 7 видов функциональных зон. Границами данных единиц являются красные линии, реки и другие естественные и искусственные рубежи (административные районы).

Проведённое функциональное зонирование обеспечивает:

- реализацию решений разрабатываемого Генерального плана г. Усть-Каменогорска;
- повышение эффективности землепользования и застройки городских территорий;
- резервирование территорий для проекта застройки территорий по целевому назначению;
- привлечение инвестиций в жилищное строительство, инженерную, производственную и социальную инфраструктуру, а также в иное обустройство территорий;
- развитие городского рынка недвижимости (земельных участков, зданий, сооружений);
- служит основой для выявления градостроительной ценности земельных участков (ценовое зонирование) по обоснованию величины платы за выкуп земельных участков и дифференцированной ставки земельного налога и, соответственно, увеличению налоговых поступлений в местный бюджет;
- упорядочивание использования водоохраных зон и полос рек и водоемов на территории города.

Технология градостроительного зонирования в отношении градостроительных регламентов сводится к тому, что все установленные регламенты и ограничения суммируются, т.е. если земельные участки или иные объекты недвижимости попадают в зоны, выделенные на нескольких картах, то к

этим участкам (объектам) применяются все части градостроительных регламентов зон, выделенных на всех картах.

Разрешённым считается такое использование земельных участков, которое соответствует не только градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости, но и ограничениям по экологическим условиям и другим, планировочным ограничениям, попадающим в данную зону.

Важнейшая идея градостроительного зонирования - «привязывание» градостроительного регламента ко всем земельным участкам соответствующей территориальной зоны. Это означает, что градостроительные регламенты адресованы непосредственно собственникам недвижимости, актуальным или потенциальным (инвесторам). Ответственность за выполнение градостроительного регламента лежит на собственнике, арендаторе, инвесторе. Собственник отвечает за соблюдение градостроительного регламента в пределах его собственности.

СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

1. Бердаулетов А.А. Функциональное зонирование городских территорий. //Материалы X Республиканской научно-технической конференции студентов, магистрантов, аспирантов и молодых учёных ВКГТУ им. Д. Серикбаева «Творчество молодых – инновационному развитию Казахстана». – Усть-Каменогорск: ВКГТУ, 2010.

2. Бердаулетов А.А. Функциональное зонирование городских территорий. //Материалы Международной научно-практической конференции студентов и преподавателей «Современные проблемы высшей школы». – М.: Московский институт экономики и статистики, 2010.

Бердаулетов Алмаз Айдарович

Қалалық аумақтарды функционалдық аймақтарға бөлу

Мамандығы 6N0904 Жерге орналастыру

АҢДАТПА

Зерттеудің өзектілігі. Көп қазіргі қалалардың құрылыс ошағы тамашадан алыс. Көп қалалардың бас жоспарлары ескірді. Орналастыру аймақтары тағайындау бойынша емес қолданылады, өйткені кейбіреулеріне көп өзгерістер еңгізілген.

Қалалардың аумағының функционалдық аймақтарға бөлуі қала құрылыс қызметі ретке салынуына және қалалардағы жер тілімдерінің қарсылық білдіруі реттелуіне мүмкіндік береді. Қалалық әкімшіліктердің органдары үшін қалай сол сияқты инвесторларға, салушыларға ол ресми құжаттар болып табылған «құрылыс ошағының ережесін» анықтайды. Қазақстан республикасы қалаларындағы функционалдық аймақтарға бөлудің мүмкіндіктері дегенмен ақырына дейін іске асырылмаған.

«Қазақстан республикасындағы сәулеттік, қала құрылыс және құрылыс қызметі» туралы заңымен сәйкес елді мекендерді дамытулар қала құрылыс жоспарлауы туралы қала құрылыс құжаттамасының өңдеуінің жанында және олардың құрылыс ошағы туралы аумақтардың жоспар қала құрылыс аймаққа бөлуінің жобалары (схемалары) өндейді. Осы жобалар қала құрылыс қызметін жүзеге асыруы үшін аумақтарды пайдалану түрлерін анықтайды және олардың қолдану шектеулерін (регламенттерін) орнатады.

Қолдануы аумақтарға шектеулерді есепке алумен әрбір орналастыру аймақтық бірлігінің қолдануының функционалдық тағайындау және қарқындарымен анықталады.

Қойылған аймақтардың аумақтарын пайдалануының қарқындары және оның түрлері туралы және олардың шектеулер қолдану туралы мәліметтер қалалық және ауылшаруашылық елді мекен құрылыс ошағының ережелеріне жылжымайтын мүліктің объектілерінің қолдануын және өзгерістерін реттейтін атқарушы органдар және жергілікті өзін өзі басқару органдарының нормативтік құқықтық актілеріне қосылады.

Құрылыс ошағының ережелері аймаққа бөлуді схеманы және қала құрылысы регламентін әрбір аймақтық аймақ үшін қойылған заңға сүйенген тәртіп тұрғызылды.

Қазіргі шарттардағы аймаққа бөлудің көрсетілген схемаларының өңдеуі қалалық аумақтардың қолданудың реттеуі және жылжымайтын мүліктің өзгерісі үшін маңызды мән алады.

Айтылған осы диссертациялық жұмыс қаралатын сұрағының өзектілігі маңыздылығы шығады: Өскемен қаласын мысалдағы қалалық аумақтардың функционалдық аймаққа бөлуін жүзеге асыру.

Зерттеудің мақсаты негізде Өскемен қаласының аумақтың функционалдық аймаққа бөлуін жүзеге асыру болып табылады:

- Қазақстан республикасындағы сәулеттік, қала құрылыс және құрылыс қызметі туралы заң»;

- 20.06.2003 жылдан Қазақстан республикасының Жер кодексі.;

- Қазақстан республикасының заң актітері тағы басқалар мемлекеттік жергілікті өзін-өзі басқару туралы заң.

- ережелердің қалалық және ауылшаруашылық ауылдардың аумағының құрылыс ошақтары.

- құрылыс мөлшері мен ережелерінің қала құрылысының салалары.

- экологиялық қауіпсіздік және айналадағы ортаны қорғаулар арналған талаптар және тағы басқалар.

Зерттеудің есептері:

- Өскемен қаласының орналастырылуды аумақ туралы қажетті бастапқы мәліметті жинау (климаттық, инженерлік-геологиялық, экологиялық тағы басқа шарттар);

- жұмыс істейтін қала құрылысы регламенттері және норманы талқылану;

- Қазақстан республикасындағы қала құрылыс аймаққа бөлуді орындауды әдістемені меңгеру;

- Өскемен қаласының жерлерін функционалдық аймақтарға бөлуін картаны және оның төңірегі, елді мекен (зиянды) қауіпті табиғи және техногенді, жасанды құбылыстар және процесстердің әсер уық аумақтарды тұрғынның қауіпсіздігі бойынша заң қойылған талаптардың қамтамасыз етуінің шарттарынан сүйене құрау.

Зерттеудің ғылыми жаңалығы: қала құрылыс аймаққа бөлуді жүйе аймақтың жағдайы туралы үнемі актуалдайтын мәліметте тұрақтануы керек. Егер бас жоспар жуықтауды белгілі дәрежеде қала құрылыс талдауды өткізу және жобалық шешімнің қабылдануында ойласа, онда құрылыс ошағының ережесі мүмкін емес сапалы ақпараттық базасының бар болу әрбір жер телімі үшін бағалы заңға сүйенген тәртіп қамтамасыз етуі керек.

Айқындалған қағида қала құрылыс аймаққа бөлулерін негізінде қала құрылыс аймаққа бөлуді кешенді өзара әрекеттесу және қала құрылыс құжаттаманың жүйесі қажетті.

Қала құрылыс аймаққа бөлуді институт негізгі заңға сүйенген мемлекеттің реттеуін тәжірибелердегі бірі болуы керек. Перспективаға да, осы кездегі де

қаланың барлық аумағын аймаққа бөлу анықтайтын толық өзі жеткілікті құжат сияқты ереже қате бағалау. Әртүрлі кезеңдердің қаланың дамытуларына немесе ол жеке қажеттілік толығырақ пайда болу, немесе, керісінше, аумақтардың қала құрылыс дамытуды ортақ регламенттеу. Құрылыс ошағының ережелері аймақтық жоспарлаудың құжаттарының шешімдерінің қала реттеуді қазіргі тәжірибені істеп шығаратын аумақтың басқару құралдарының кешеніндегі өз орын алып жатқан іске асыруына аспап болып табылады.

Құрылым және жұмыс көлемі. Магистерлік диссертациясы кіріспеден, үш тараудан, қорытынды, қолданылған әдебиеттер тізімінен тұрады.

Berdauletov Almaz Aidarovich

Functional zoning of urban areas

Specialty 6N0904 Land planning

ABSTRACT

Actuality of research: Buildings of many modern cities is far from ideal. Master plans of many cities are outdated. And some of them have already made so many changes that sometimes planning area is not being used as it was originally envisaged.

Streamline the planning activity and regulate the removal of land in urban areas allows functional zoning of cities. It also defines the "rules of construction", which are the official record for both of city administrations, and for investors, developers. However, the possibility of functional zoning in the cities of the Republic of Kazakhstan is not realized until the end.

In accordance with the Law on architecture, urban planning and construction activities in the Republic of Kazakhstan in the development of urban planning documents on urban planning development of human settlements and their building of the projects (scheme) of urban zoning plans that determine the type of land use and imposing restrictions (regulations) on their use for urban development.

Given the restrictions on the use of the territories defined by the functional purpose and intensity of use of each of the planning and territorial unit.

Data on the types and intensity of land use zones established and restrictions on their use are included in the rules of urban development and rural settlements, legal acts of executive bodies and local authorities to regulate the use and changes in real estate.

Construction rules include zoning and the legal regime established for each territorial zone town planning regulations.

Development of these schemes in the current zoning conditions becomes crucial for regulating the use of urban areas and changes in real estate.

It follows from the importance and relevance of the issue under consideration in this thesis: the implementation of the functional zoning of urban areas on the example of Ust-Kamenogorsk city.

The purpose of this study is the implementation of functional zoning, Ust-Kamenogorsk city on the basis of:

1 the Law "On architectural, town planning and construction activities in the Republic of Kazakhstan";

2 Land Code of the Republic of Kazakhstan dated 20.06.2003;

3 the Law on State Local Government and other legislative acts of the Republic of Kazakhstan.

4 the Rules of building in urban and rural settlements.

5 the Building Regulations urban areas.

6 requirements for environmental safety and environmental protection, etc.

Aims: to get the results on the issues raised need to:

- To collect the necessary background information on the location of the territory of Ust-Kamenogorsk (climatic, geological engineering, environmental and other conditions);

- Examine existing town planning regulations and standards;

- To master the technique of performance zoning in the Republic of Kazakhstan;

- To map the functional zoning of Ust-Kamenogorsk and its environs, based on the terms established by law to ensure safety requirements of the population, territories and settlements from exposure to hazardous (harmful) of natural and man-made, man-made phenomena and processes.

Scientific novelty of the study: system zoning should be based on regular actual information on the state territory. If the master plan involves some degree of approximation when conducting urban analysis and design decision making, the rules of construction must provide a complete legal regime for each land plot, which is impossible without the availability of quality information base.

Based on the identified principles of zoning requires a system of complex interactions of zoning and planning documentation.

Institute of zoning should be one of the main urban regulations in the practice of law. Misinterpret the rules as a fully self-contained document that defines the zoning throughout the city, as in the present and the future. At different stages of development of the city or parts of it there is a need for more detailed, or, conversely, the general regulation of urban development areas. Rules for building a tool implementing the decisions of territorial planning documents have their place in the complex controls the territory, which developed the current practice of urban regulation.

The structure and scope of work. Master's thesis consists of an introduction, three chapters, conclusion and bibliography.