

УДК 711.113

Вадімова А.В.,
Полтавський національний технічний
університет імені Юрія Кондратюка

ВЗАЄМОБУМОВЛЕНІСТЬ РІШЕНЬ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

Розглянуто актуальні питання реалізації рішень законодавчих документів про розробку містобудівної документації на трьох територіальних рівнях та нормативно-правових актів. Привернуто увагу на базовий, місцевий рівень розробки містобудівної документації та зонінгу.

Ключові слова: містобудівна документація, містобудівна регламентація, зонінг-план, містобудівний кадастр, містобудівний моніторинг.

Постановка проблеми. Законодавча база вітчизняного містобудування після прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011 р.) потребує подальшого розвитку у вигляді підзаконодавчих актів та нормативних документів що будуть сприяти реалізації Закону. Один із напрямків такої роботи пов'язаний з узгодженістю рішень містобудівної документації та нормативно-правових актів. Законодавчі документи у сфері містобудування розроблялись протягом довгих років у різні періоди соціально-економічного розвитку країни, отже вони потребують взаємоузгодження положень [1].

Основна частина. Період активної трансформації нашого суспільства, прорив України до загальноєвропейських цінностей зумовлюють розробку і нової стратегії містобудівного проектування в нашій державі. Закордонний досвід підтверджує необхідність внесення змін до містобудівної документації, встановлення чіткого порядку її погодження та затвердження на всіх рівнях, що передбачає здійснення ґрунтового аналізу загальних тенденцій розвитку містобудування в Україні, визначення основних пріоритетів та проблем на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях [1]. Важливим є при цьому наслідування загальносвітових тенденцій сталого розвитку населених пунктів, що визначені у документах ХАБІТАТ – II.

Відносини у сфері містобудівної діяльності нашої держави регулюються: Конституцією України; Цивільним, Господарським і Земельним кодексами; Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про комплексну

реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», «Про землеустрій» та низкою підзаконодавчих нормативно-правових актів.

Положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» якраз і спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. При цьому зазначається, що інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію загальнодержавного, регіонального та місцевого рівнів.

Крім того, управління у сфері реалізації містобудівної діяльності передбачає введення системи містобудівного кадастру та містобудівного моніторингу. Прийняття підзаконодавчих актів: Постанова кабінету Міністрів України від 25.05.11р. № 559 «Про містобудівний кадастр», Постанова кабінету Міністрів України від 25.05.11р. № 556 «Про Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами», Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.11 р. №109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» та ін. створює можливість організації інформаційних ресурсів на основі сучасних геоінформаційних технологій. Визначені три рівні ведення містобудівного кадастру: загальнодержавний, регіональний, місцевий. Такий ієрархічно-територіальний поділ є об'єктно-орієнтованим відносно містобудівної документації, що робить можливим проведення і містобудівного моніторингу. Містобудівний моніторинг в свою чергу, як система спостереження, оцінки та прогнозу стану і зміни об'єктів містобудування відносно до вимог містобудівної документації, надає можливість проводити актуалізацію інформаційної бази даних містобудівного кадастру.

Також, з метою забезпечення керованості містобудівними процесами слід мати в їх основі ряд важливих принципів. Серед них важливими є наступні методологічні принципи: а) принцип наслідування положень вищого ієрархічного рівня містобудівельної документації для наступного с послідуною деталізацією умов розвитку містобудівних об'єктів; б) принцип достатності, який констатує регламентування містобудівних об'єктів виходячи з умов необхідності та достатності їх існування у навколишньому середовищі.

Принцип наслідування положень містобудівної документації різного територіального рівня важливий у сенсі реалізації стратегічних, генералізованих, концептуальних положень Генеральної схеми планування території України, що визначається Законом України «Про генеральну схему планування території України», та схеми планування території областей.

Базовим рівнем конкретизації містобудівної стратегії при розробці містобудівної документації є місцевий рівень.

Принцип достатності реалізується на підставі системи обмежень, яка має за мету параметризацію містобудівних об'єктів різних територіальних рівнів. Розробка нормативно-правових документів передбачає розробку таких обмежень, які з одного боку відповідали б вимогам охорони навколишнього середовища, а з другого боку забезпечували б розвиток містобудівних об'єктів. На макротериторіальному рівні такі показники набувають інтегрованого вигляду, фіксуючи основні властивості регіонів. Для природних елементів обмеження враховують такі граничні показники як відсоток відкритих просторів та відсоток лісистості тощо. Для містобудівних елементів граничними показниками будуть щільність населення та відсоток територій з міським типом забудови. Важливою складовою системи показників є природно-ландшафтні умови, які різняться за своїми природно-кліматичними зонами. Базовим рівнем конкретизації містобудівного кадастру є місцевий рівень.

Розглянемо більш детально загальнодержавний, регіональний та місцевий рівні (рис. 1). Загальнодержавний рівень містобудівної документації – Генеральна схема планування території України. Вона просторово інтригована у загальноєвропейський розвиток. Розміщення окремих елементів національної екологічної мережі, траси проходження транспортних коридорів, розвиток євро регіонів та транскордонних регіонів розглядаються у контексті європейської просторової політики [2]. Важливу роль у досягненні цієї мети відіграють регіональні містобудівні проекти.

Регіональний рівень містобудівної документації з урахуванням загальнодержавних пріоритетів вирішує питання деталізації положень Генеральної схеми планування України з урахуванням специфіки територіального розвитку окремих регіонів України [2]. Об'єктами містобудування на державному та регіональному рівнях є планувальна організація території, система розселення, система взаємопов'язаного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування територій різних територіальних рівнів.

Місцевий рівень передбачає розробку містобудівних проектів для окремих населених пунктів. Реалізація містобудівної документації на місцевому рівні має ґрунтуватися на рішеннях планувальної документації попереднього, другого по ієрархії регіонального рівня [2]. Об'єктами містобудування на місцевому рівні є комплекси об'єктів будівництва, об'єднаних спільною планувальною структурою. об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою в межах населеного пункту, його

функціональних зон (сельбищної, промислової, центру, курортної, рекреаційної тощо), планувальних районів (житловий район, промисловий район, ландшафтно-рекреаційний район, мікрорайон, житловий квартал, приміська зона тощо).



Рис. 1 Рівні містобудівної документації

Як при розробці містобудівної документації, так і при реалізації ведення містобудівного кадастру базовим рівнем є місцевий рівень. Саме місцевий рівень на сьогодні є найбільш актуальним та потребуючим скоординованих рішень.

Розглянемо більш детально взаємообумовленість рішень містобудівної документації та нормативно-правових актів на місцевому рівні (рис. 2). У сучасному процесі реалізації містобудівних рішень, що містяться у містобудівних проектах і в першу чергу в генеральних планах міст значну роль відіграють нормативно-правові акти і в першу чергу зонінг-плани. Співвідношення містобудівних об'єктів з природно-ландшафтними елементами представляє собою систему планувальних обмежень. Реалізація параметризації здійснюється на основі розробки зонінг-планів, де неповторність і унікальність природно-ландшафтних умов, історико-культурної спадщини та специфічних ознак процесу урбанізації різних регіонів, на різних територіальних рівнях -

деталізується на місцевому рівні планувальними обмеженнями, якісними і кількісними показниками.

Зонінг-плани, як нормативно-правові акти, мають певну історію свого розвитку. Вперше документ щодо регулювання використання землі і забудови міських територій (Правила забудови та використання міських територій) в сучасному розумінні був прийнятий в Лос-Анджелесі в 1909 році, механізм зонування набув статусу законодавчого документу в 1916 році у Нью-Йорку. У 1924 році були підготовлені законодавчі стандарти для штатів і місцевих общин в США. Вони стали основою для законодавчих актів із зонування. У теперішній час зонування поширюється на міста США з населенням понад 10 тис. мешканців. Зонування території населених пунктів набуло згодом чималої популярності і поширення в країнах Європі та Азії. Документ цей органічно пов'язаний з ідеями самоврядування, приватної ініціативи в забудові міста та доступності інформації для всього населення міста, а також, що надзвичайно

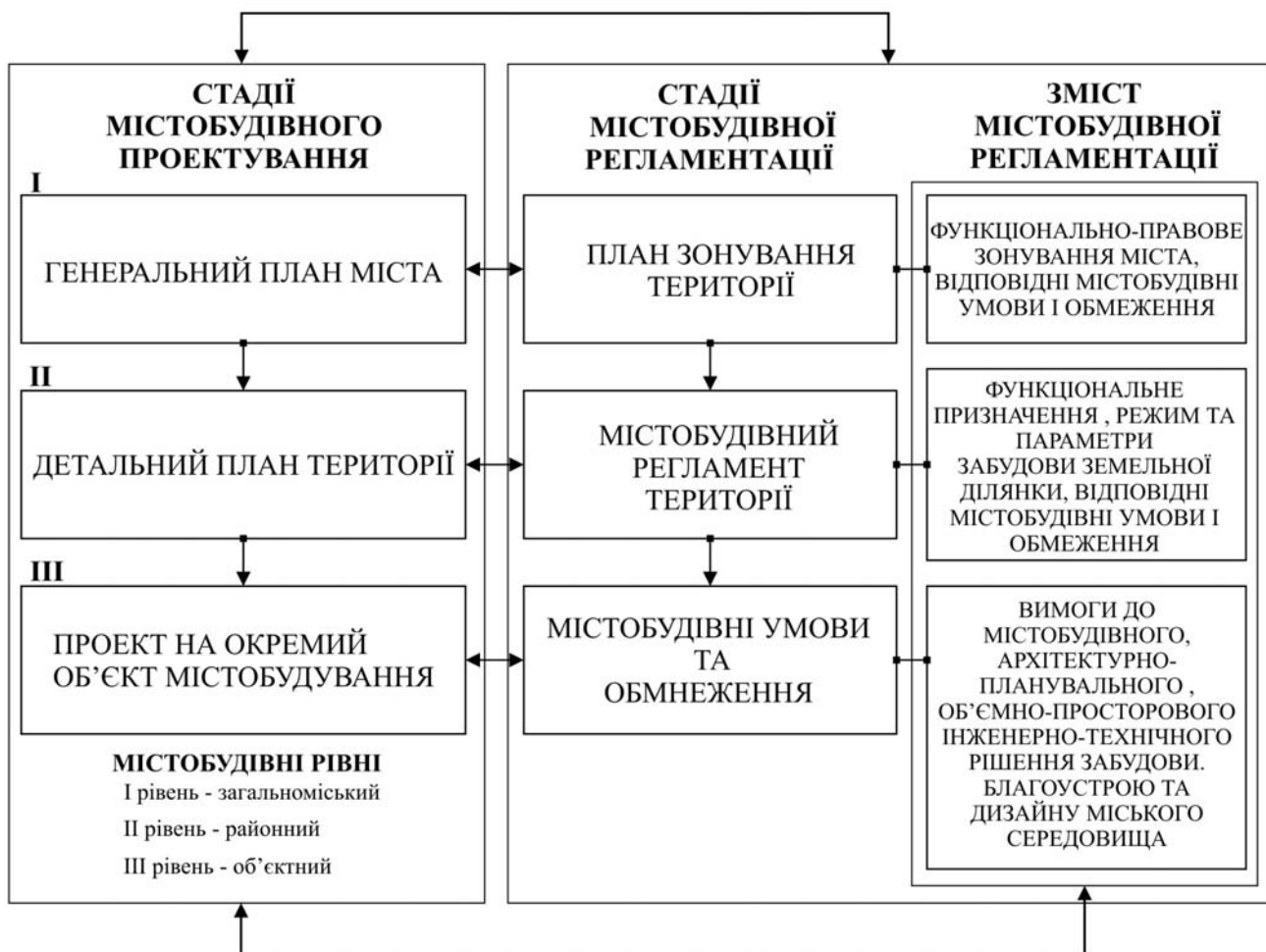


Рис. 2 Взаємообумовленість рішень містобудівної документації та нормативно-правових актів на місцевому рівні.

важливо, є гарантіями захисту прав існуючих і потенційних власників і орендарів землі та нерухомості. Слід відмітити, що на Україні з середини 90-х років ХХ ст. поширення набула практика розробки Правил забудови та використання території міст, що фактично було адаптацією закордонного досвіду розробки зонінгу до вітчизняних умов. Для історичних міст з цінним історико-культурним спадком розроблялись більш інформаційно насичені матеріали містобудівної та архітектурної регламентації, вони були зорієнтовані на земельно-господарський устрій, на скоординовану кадастрову кодовану інформацію земельних ділянок та розташованих на них об'єктів нерухомості і які формулювались у вигляді Детальних правил забудови та використання території [3].

Як зазначено у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування території або зоніг-план, розробляється на основі генерального плану населеного пункту або у його складі. Невід'ємною частиною плану зонування є проект землеустрою. При розробці плану зонування встановлюється для кожної зони умови та обмеження з визначенням видів використання земельних ділянок та об'єктів нерухомості, які потребують ретельної деталізації та конкретизації з урахуванням специфічних умов формування міського середовища, його містобудівних та архітектурних параметрів.

Введення поточної інформації, при проведенні містобудівного моніторингу, про стан містобудівних об'єктів та їх елементів, що фіксуються в містобудівному кадастрі, повинно забезпечуватися її високою об'єктивністю, тому це необхідно робити на основі географічних інформаційних систем (ГІС). Сучасні ГІС - технології інтегрують в єдине інформаційне середовище різномірну інформацію про містобудівні об'єкти та оточуюче середовище (перемінні чинники і умови, що змінюються, можуть бути інформаційно зафіксовані і приведені до єдиного часу подій, як: ріст і якісні зміни населення, зміна ресурсів, забруднення навколишнього середовища, економічний розвиток території, інвестиційна привабливість і інше), даючи можливість її візуалізації.

Висновок. Проведення містобудівного моніторингу на трьох ієрархічних рівнях та накопичення необхідної інформації у містобудівному кадастрі з застосуванням ГІС реалізується як принцип наслідування положень вищого ієрархічного рівня містобудівельної документації для наступного рівня з послідувочою деталізацією умов розвитку містобудівних об'єктів та принцип достатності, який констатує регламентування містобудівних об'єктів виходячи з умов необхідності та достатності їх існування у навколишньому середовищі.

Література

1. Палеха Ю. Збагачення науково-методичної бази містобудування. Збірник наукових праць “Проблеми розвитку прибережних територій”. - К.: Діпромісто. - 2009. Вип.17., с. 199-202.
2. Білоконь Ю. Територіальне планування в Україні: європейські засади та національний досвід. Збірник наукових праць “Соціально-економічні проблеми містобудування”. - К.: Діпромісто. - 2009. Вип.16., с. 9-23.
3. Вадімов В. М. Детальні правила забудови центральних районів історичних міст як новий вид містобудівного регулятивну/ Традиції та новації у вищій архітектурно-художній освіті. – Харків: МСМXXXVI – 2003. – Вип. 1-2. - С. 122-128.

Анотація

Рассмотрены актуальные вопросы реализации решений законодательных документов о разработке градостроительной документации на трех территориальных уровнях, и нормативно-правовых актов. Обращено внимание на базовый, местный уровень разработки градостроительной документации и зонинга.

Ключевые слова: градостроительная документация, градостроительная регламентация, зонинг-план, градостроительный кадастр, градостроительный мониторинг.

Annotation

The actual issues of implementing the decisions of legislative documents on the development of planning documentation for the three territorial levels, and normative and legal acts are considered. Attention is drawn to the basic, local level development planning documentation and zoning.

Key words: urban documentation, town planning regulations, zoning plan, town-planning cadastre, monitoring of urban development.