

УДК 711.4-168

д.т.н., доцент Плешкановська А.М.,
Київський національний університет будівництва і архітектури**ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО НОРМАТИВНОГО ТА МЕТОДИЧНОГО
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗАБУДОВИ І РЕКОНСТРУКЦІЇ.**

Розглянуті деякі питання методичного та нормативного забезпечення проектно-містобудівної діяльності та їх аналіз з точки зору застосування в сучасних умовах забудови та реконструкції територій.

За часів радянської влади була створена розгалужена система нормативних та методично-інструктивних документів, що регламентували всю гаму містобудівної і, зокрема, реконструктивної діяльності в умовах, з одного боку, спрощеної ієрархічно-директивної, а, з іншого боку, суворо детермінованої структури прогнозування та проектування.

Містобудівна діяльність, а, відповідно, і вся система містобудівного проектування, була переважно орієнтована на здійснення нового масового будівництва на вільних територіях, майже нехтуючи раніше забудованими районами в центральних частинах міста. Зараз на перше місце в містобудівних програмах виходить територіальний розвиток за рахунок внутрішньоміських територіальних резервів в сполученні з реконструкцією існуючої забудови та переосвоєнням територій.

Необхідність реконструкції спричинюється тим, що з розвитком міста усугубляються протиріччя між фактичним станом його матеріальних об'єктів, кожного окремо та в їх взаємозв'язку, і новими вимогами, що створюються в процесі розвитку суспільства. Ускладнюються проблеми ефективного управління містобудівними процесами. Як відомо, в останнє десятиріччя відбувалося суттєве послаблення участі органів державної і місцевої влади в розробці та інвестиційному забезпеченні містобудівних програм та проектів. Значно розширюється коло реальних суб'єктів містобудівної і, зокрема, реконструктивної діяльності.

В якості суб'єктів такої діяльності в наш час виступають: «споживач», «замовник», «проектувальник», «будівельник» та «інвестор».

В проблематиці управління та проектного забезпечення реконструктивної діяльності треба зупинитися на декількох, на наш погляд, дуже важливих, аспектах:

1. Наскільки реально привабливі для інвестора об'єкти та території реконструкції з точки зору прибутковості.

2. Наскільки реально привабливі для інвестора матеріальні ресурси, необхідні для реконструкції, з точки зору їх мобілізації для ефективного вирішення поставлених задач.
3. Як витрачені на реконструкцію ресурси будуть компенсовані соціальними результатами, які вимагають від нього суспільство.
4. Ці питання стосуються поведінки приватного інвестора.

Якщо інвестування здійснюють місцеві або центральні органи влади, то значущість вище перерахованих змінює свій порядок і на перше місце виступає пункт 3.

Від того, які інтереси і з якою силою діють перераховані вище стимули, залежить реалізація настанов т. зв. містобудівної дисципліни та ступінь порушення загальних містобудівних рішень.

В останні два-три роки сформувалась тенденція до певного ієрархічного упорядкування інвестиційно та проектно забезпечуючого процесу забудови. Утворилась своєрідна «піраміда», на вершині якої розташувались проектно-прогнозні та концептуальні проробки, що визначають перспективи розвитку населених пунктів України. До їх числа може бути віднесена достатньо обмежена кількість робіт, таких як «Концепція сталого розвитку населених пунктів України», «Генеральна схема планування території України», «Концепції стратегій регіонального розвитку», а також концептуальні розробки по розвитку національних та регіональних галузевих систем.

Ці роботи фінансувалися за рахунок державного бюджету та виступають як принципова основа для подальших етапів проектування. Природно, що склад, зміст та методика розробки цих робіт не можуть бути зарегламентованими внаслідок своєї винятковості.

На найнижчому рівні цієї піраміди знаходиться величезна кількість проектів масового характеру, в тому числі, об'єкти реконструкції. Це чисельні житлові, офісні та торгівельно-розважальні будинки та комплекси. Інвестування цих проектів — це виключно сфера конкретних забудовників. Цей шар проектних розробок регламентується як в нормативному відношенні, так і з точки зору дотримання правил розробки та затвердження документації.

Між цими полярними рівнями знаходиться ціла послідовність видів проектів, кількість яких зростає від верхівки до основи «піраміди» — генеральні плани міст, детальні плани території, проекти забудови та реконструкції мікрорайонів і кварталів, а також низка галузевих проектів різних рівнів — в першу чергу — реконструкції системи інженерно-транспортної інфраструктури.

Фінансування цих проектних робіт, а також інвестування реалізації проектів має різноманітний характер з точки зору можливої участі в них державних, муніципальних та приватних джерел. Участь тих чи інших

інвесторів в цих розробках не піддається регламентації, а залежить від конкретного характеру взаємовідносин між потенційними суб'єктами містобудівної діяльності, а також від конкретних містобудівних умов та вимог місцевих органів влади.

У зв'язку з виникненням нового корпусу суб'єктів містобудівної діяльності та об'єктів їх інвестування і соціальних інтересів, виникає задача удосконалення існуючої системи проектування в цілому та необхідність розробки спеціальної нормативної бази і методичних рекомендацій, які стосуються процедурних питань правил забудови міста, правового інструментарію та прийомів реалізації програм будівництва та реконструкції в нових соціально-економічних умовах.

Невипадково, проекти інструкцій та ДБН щодо складу та змісту містобудівної документації по плануванню та забудові території України готуються вже на протязі тривалого відрізка часу у зв'язку з відсутністю чітко визначеної позиції щодо принципів вирішення містобудівних, в тому числі реконструктивних, задач на процедурно-правовому рівні.

Так, розробка ДБН Б.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розробки та затвердження генеральних планів міських населених пунктів» тривала декілька років, проте вже менше ніж через рік виявилась необхідність коригування цього ДБН, що не може бути поставлено в докір розробникам, оскільки такий документ, безумовно, вимагає своєї перевірки на достатньо великій кількості розробок реальних генеральних планів.

Слід зазначити, що в наш час кваліфікацію ДБН отримали документи, що мають досить різну нормативно-методичну спрямованість. Ці документи можна розділити на три категорії:

1) *суто нормативи на проектування*, які є, безумовно, формою кодування якостей об'єкту для задоволення потреб та вимог споживача (як населення міста в цілому, так і окремих його мешканців);

2) *методичні рекомендації*, які орієнтують проектувальника, як суб'єкта містобудівного процесу, на те, якими засобами та методами (розрахунковими, аналітичними, логічним моделюванням тощо) можуть бути досягнуті цільові та нормативні вимоги;

3) *склад та зміст містобудівної та проектної документації*, які потрібні, в першу чергу, для цілей оцінки проектної документації узгоджуваними та експертними організаціями з точки зору повноти та всебічності розгляду проблеми, переконливості прийнятих рішень.

З цих трьох складових нормативно-методичної бази проектування, власне кажучи, до категорії державних будівельних норм (ДБН), дотримання яких є обов'язковим, може бути віднесена лише перша група (див. рис. 4.1).

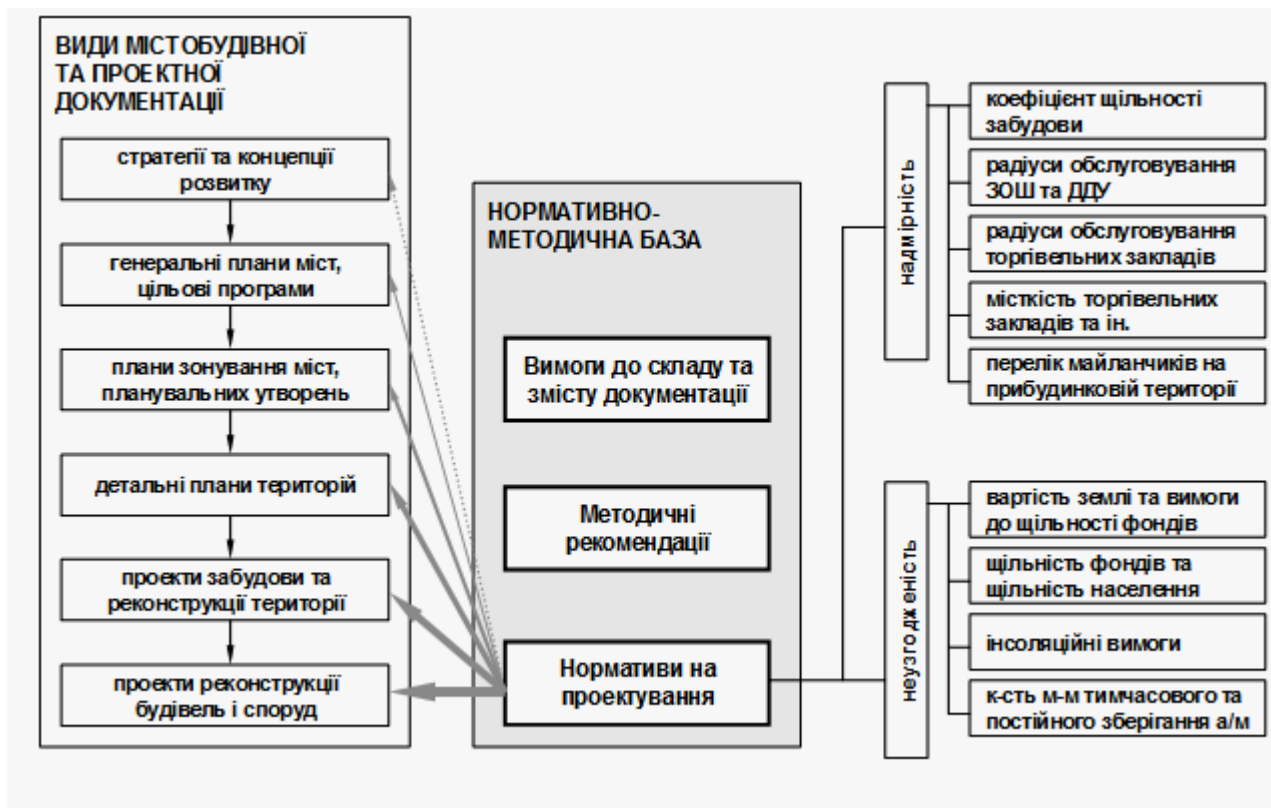


Рис. 1. Нормативно-методичне забезпечення програм і проектів реконструкції

Практика свідчить, що нормативи, викладені в діючих ДБН-ах в області планування та забудови міст, є:

а) або надмірними, регламентуючи ті аспекти, які в наш час не можуть бути реалізовані. Наприклад: радіуси обслуговування дитячих дошкільних та шкільних закладів, закладів культурно-побутового обслуговування місцевого рівня, а також їх ємність, яка реально має залежати від конкретних соціальних умов певної території; неузгодженість показників щільності фондів і населення; інсоляційні режими та коефіцієнти щільності забудови, особливо зважаючи на високу вартість міських земель в центральній частині міста, тощо.

б) або недостатніми, якщо мати на увазі економічні та рентні показники забудови, як наприклад, співвідношення вартості землі та забудови, що на ній зводиться.

В обох випадках необхідні не стільки жорстко зафіксовані значення нормативів, скільки спеціальні соціально-містобудівні та економічні дослідження і обґрунтування рішень, що приймаються. Що стосується складу і змісту проектів, то вони повинні визначатися конкретними задачами освоєння території або реконструкції забудованої території, містобудівною ситуацією, вимогами та можливостями замовника і інвестора.

Таким чином, наведені вище друга та третя категорії ДБН-ів не мають обов'язкового характеру та, безумовно, відносяться до рекомендаційних

документів, які можуть змінюватись в залежності від конкретних містобудівних якостей, складності структури того чи іншого об'єкту проектування та проектних завдань.

Підсумовуючи цей огляд, треба відзначити, що особливості процесу реконструкції в них відображені вкрай обмежено, що призводить, в багатьох випадках, до необхідності індивідуально інтерпретувати нормативи з наступним їх узгодженням в зацікавлених організаціях.

В наш час здійснюються спроби розробити нові інструктивні матеріали (ДБН-и або методичні рекомендації) щодо складу та змісту проекту детального плану території (аналог колишнього проекту детального планування території) об'єктом якого виступає функціональна зона або певна її частина та проекту забудови мікрорайону, кварталу, комплексу.

Якщо раніше, за часів радянської влади, діючі методичні рекомендації (ВСН 38-82) мали абсолютно уніфікований характер, незалежний від містобудівних і економічних умов будівництва, що витікало з принципів максимальної регламентації усіх видів діяльності в рамках тоталітарної бюрократичної системи управління, то сьогодні склад і зміст тих чи інших проектів не може мати наперед визначений формат.

Власне кажучи, склад і зміст кожного окремого проекту має задовольняти вимогам, що витікають з сучасної сутності меж проектування, які мали б забезпечити здійснення політики в галузі нового будівництва та реконструкції. Це означає, що в нових інструктивних матеріалах має бути включений мінімальний набір регламентацій, який дозволяв би перевірити адекватність проекту умовам будівництва та соціальним і технічним стандартам та дати можливість визначити і довести доцільність того чи іншого складу та змісту проекту. Слід зауважити і ту обставину, що нові умови інвестування забудови та реконструкції території викликали необхідність введення в систему містобудівного проектування такої стадії як містобудівне обґрунтування у вигляді містобудівних умов та обмежень, включаючи передпроектні дослідження і проробки, а також реставраційне завдання.

Практика розробки цих видів документації також свідчить про надзвичайну різноманітність проектних завдань, які визначаються конкретним об'єктом.

Що стосується методичної складової розробки містобудівної документації, то вона в принциповому відношенні більш-менш стала та відпрацьована, проте в інструментальному плані може бути дуже різноманітна.

Суто нормативна база розробки цих проектів, спираючись на соціальні стандарти умов проживання населення, також може модифікуватися залежно

від технічних засобів та можливостей забезпечення базових характеристик об'єкту (екологічних, протипожежних тощо), інфраструктурного забезпечення.

Таким чином, на наш погляд, в новій системі взаємовідносин інвестор-замовник-проектувальник-контролюючі організації задача лібералізації інструктивних матеріалів за складом та змістом містобудівної та проектної документації у відповідності до диференціації соціально-економічних вимог, а також, що важливіше, перегляд принципів нормування планування та забудови міських територій, виступає на перший план. Кінцевий склад і зміст того чи іншого проекту мають бути визначені разом проектувальником і замовником та затверджені замовником.

В містобудівному, соціальному, економічному середовищі, що динамічно змінюється, нормативно-методична база містобудівного проектування має бути також динамічною, своєчасно реагуючи на зміну всього комплексу умов життєдіяльності.

Список використаних джерел:

1. ДБН 360-92**. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Мінрегіонбуд України, 2009. – с. 47.
2. ДБН А.2.2-3-2012 Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва. – К.: Мінрегіонбуд України, 2012. – с. 26.
3. ВСН 38-82. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов" (утв. Приказом Госгражданстроя СССР от 29.12.1982 N 379)

Аннотация

В статье рассмотрены некоторые вопросы методического и нормативного обеспечения проектно-градостроительной деятельности и их анализ с точки зрения применимости в современных условиях застройки и реконструкции территорий.

Annotation

This article discusses some methodological issues and regulatory support design and urban development and analysis in terms of application in modern conditions of development and reconstruction areas.