

УДК 711

д.т.н., проф. ТИМЧЕНКО Р.О.,
к.т.н. КРИШКО Д.А., БІЛЕРА К.В.,
Криворізький національний університет
КОЗЮРА С.С., відділ планування і забудови
управління містобудування і архітектури
виконкому Криворізької міської ради

ЕФЕКТИВНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗОНІНГ-ПЛАНУ У МІСТОБУДІВНОМУ ПРОЕКТУВАННІ

Наведено доцільність ефективного використання зонінг-плану у містобудівному проектуванні.

Ключові слова: зонінг-план, містобудівні фактори, житлове середовище, види зонування, інвестиційний проект

Проблема і її зв'язок з науковими і практичними завданнями. У ринкових умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм та методів управління земельними ресурсами, землекористуванням, регулюванням земельних відносин із урахуванням допущених помилок, з метою розв'язання існуючих проблем на основі планування, правового режиму землекористування шляхом зонування земель за їх категоріями, типами землекористування з врахуванням економічної придатності земель та суспільних потреб. У цьому контексті проблема раціонального землекористування, соціально-економічного перерозподілу та оптимізації їх використання стає вкрай актуальною, особливо із залученням до цього важливого процесу територіальних громад [1].

В останній час на Україні місцеве землекористування становиться однією із найгостріших тем сьогодення. Головний внутрішній ресурс потенціального розвитку міста - це земля. Зонування території міста визначає її цінність не тільки на сьогоднішній день, а також на майбутнє. Тому виникла нагальна потреба здійснення зонувань земель із врахуванням еколого-економічної придатності земель та потреб суспільства з метою підвищення ефективності регулювання земельних відносин в ринкових умовах.

Мета досліджень. Метою наших досліджень було ефективне використання зонінг-плану для застосування території під сельбищну забудову десятиповерховими житловими будинками з визначенням економічних та соціальних переваг.

Основна частина. Відповідно до ст. 180 ЗК України зонування земель здійснюється в межах населених пунктів, при зонуванні встановлюються

вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. За ДСТУ «Зонування – це встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту»[2].

За проектом Закону України «Про зонування земель» зонування земель поділяється на урбаністичне і природно-сільськогосподарське. При зонуванні земель повинні вирішуватись екологічні проблеми землекористування [3].

Урбаністичне зонування здійснюється з урахуванням пріоритетності соціальних та екологічних критеріїв на основі комплексної оцінки території та планів соціально-економічного розвитку поселень, планів використання і охорони земель.

При урбаністичному зонуванні враховується розподіл території поселення за функціональним призначенням і характером використання на сельбищну (житлова і громадська забудови), виробничу (в тому числі зовнішнього транспорту), ландшафтно-рекреаційну і комунальну.

При урбаністичному зонуванні встановлюється правовий режим:

- приміських зон багатофункціонального призначення, пов'язаних із функціонуванням міського господарства;
- зелених зон міст.

Природно-сільськогосподарське зонування спрямовується на забезпечення економічного і соціального розвитку сільської місцевості шляхом встановлення правового режиму земель, який направлений на попередження зміни цільового сільськогосподарського призначення земель, збереження родючості ґрунтів, а також, за відповідних умов, обмеження і заборони використання земель для потреб сільського господарства.

Зонування м. Кривий Ріг було розроблено на основі рішень генерального плану виконаного ДП ДПП «Кривбаспроект» у 2011р, відповідно до договору №2319/11365, укладеного з управлінням містобудування та архітектури виконкому міської ради.

Законодавчою базою для розробки і впровадження правил зонінгу є наступні законодавчі акти:

- ДСТУ-Н Б Б 1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)»;
- Закон “Про місцеве самоврядування”;
- Закон України “Про планування і забудову територій”;
- Закон України “Про основи містобудування”.

У роботі було розроблено і запропоновано інвестиційний проект забудови території мікрорайону, розташованого в Жовтневому районі м. Кривий Ріг, з

визначенням ефективності. Площа проекрованої земельної ділянки становить 21,5394 га.

Згідно ДСТУ [4] район будівництва відноситься до ШВ кліматичного району і характеризується короткою сніжною зимою й тривалим теплим літом. Рельєф ділянки спокійний, має ухили частково у північно-західному, частково в південно-західному напрямку. Абсолютні відмітки поверхні в межах проекрованої земельної ділянки коливаються від 84,09 м до 96,40 м в Балтійській системі висот.

У геологічній будові території, що розглядається, бере участь комплекс четвертинних відкладів, представлених лесовидними суглинками і червоно-бурими глинами, що підстилаються сірими глинами неогену. У тальвегу балки розріз повністю представлений відкладеннями неогену, де крім сірих глин вскриті піски дрібних глинистих елювій вапняку. Потужність геологічних шарів змінюється в вертикальному розрізі і за площею. Екологічна ситуація в районі розташування проекрованої земельної ділянки сприятлива. Найближчим об'єктом впливу на проектовану земельну ділянку є зблоковані та поодинці розташовані гаражі. Відстань до житлової забудови повинна становити від 10м до 15м, в залежності від кількості автомобілів.

На проектованій земельній ділянці, окрім частково зруйнованої будівлі школи, забудова відсутня. Дана ділянка розташована поза межами зон охорони пам'яток, історичних ареалів, прибережних захисних та санітарно-захисних смуг. На півдні та південному заході від проекрованої земельної ділянки розташовується сформована розвинута інженерно-транспортна інфраструктура, що обслуговує мікрорайони багатоквартирної багатоповерхової житлової забудови мкр. «Горняцький», та мкр. «Індустріальний»(рис.1).

Проектована земельна ділянка за своїм основним функціональним призначенням відноситься до сельбищної території, а саме: – для будівництва доступного житла та закладів і підприємств обслуговування.

Детальним планом передбачено розміщення 20 десятиповерхових житлових будинків на 3 під'їзди.

На рис.2 показано супутню інфраструктуру в межах проекрованої ділянки складають:

- два комплексу торгівлі та побутового обслуговування:
 - а)магазини;
 - б)аптеки;
 - в)поштове відділення;
 - г)установи побутового обслуговування
 - д)банківські відділення.
- школа на 386 учнів;

- дитячий садок на 182 місця;
- поліклініка на 144 відвідування в зміну;
- зелені насадження, проїзди, пішохідні тротуари, паркувальні місця для автотранспорту.

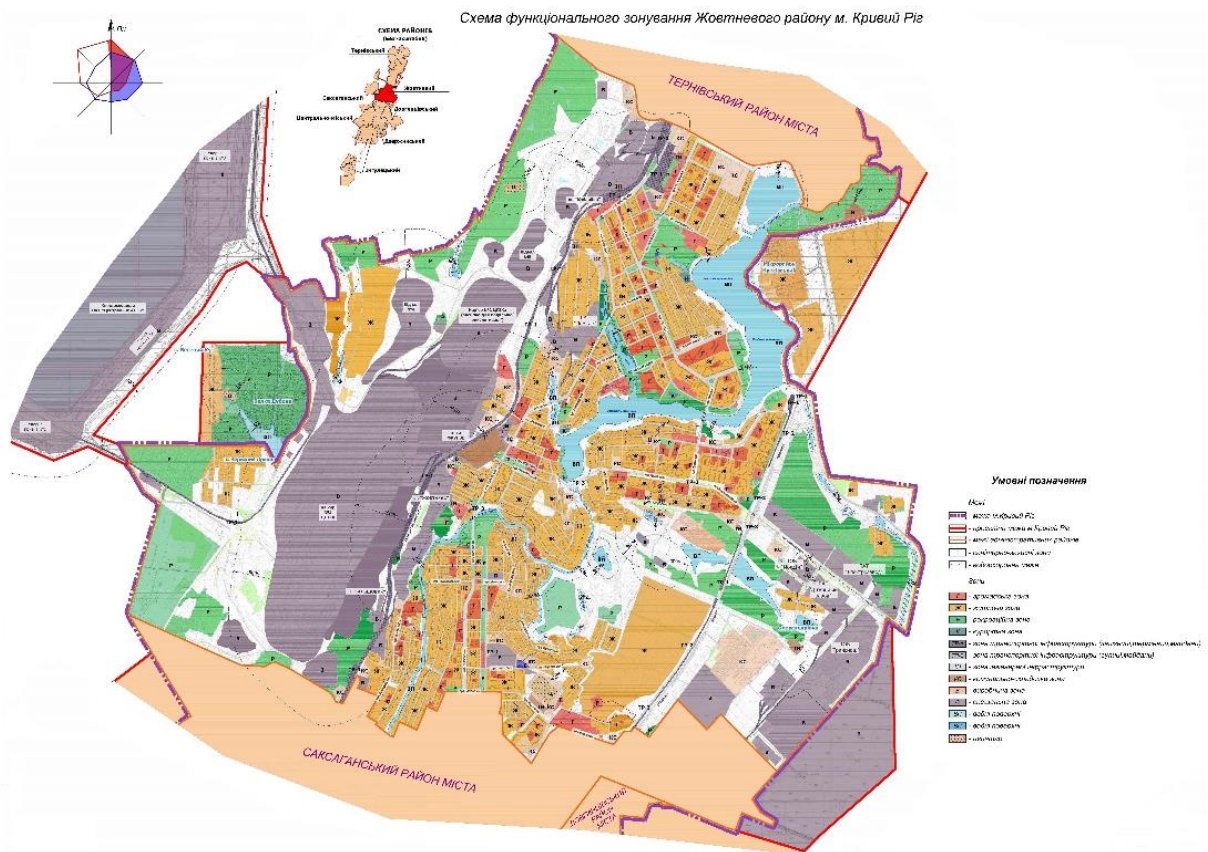


Рис.1. Схема функціонального зонування Жовтневого району м. Кривий Ріг



Рис.2. Забудова території

Економіку планувального рішення сельбищної зони та ефективність використання її території визначають правильно підібрані розміри ділянок для кожного структурного елементу сельбищної зони, їх розміщення з урахуванням природних особливостей ділянки, раціональне укрупнення, вибір поверховості, типів житлових будівель і систем забудови з урахуванням соціальних, функціональних і архітектурно-містобудівних факторів, компактність розташування забудови, відповідна організація вулиць та інженерних мереж [5].

Вибір поверховості, типів, прийомів і конструкцій житлової забудови проводилось відповідно з природним оточенням, розмірами поселення, містобудівними і демографічними умовами, видами трудової діяльності населення і можливостями місцевої будівельної бази. Розглядаючи конкретну ситуацію, складають техніко-економічні порівняльні характеристики житлових будинків різної поверховості, оскільки всі вони мають свої особливості. Виявлено, що при будівництві будівель з ліфтом (тобто заввишки більше 6 поверхів) збільшуються витрати на будівництво та експлуатацію. Тому будівництво житлових будинків підвищеної поверховості та багатоповерхових вимагає економічного обґрунтування. Містобудівними факторами, які доводять доцільність застосування багатоповерхової забудови, є зменшення розмірів освоєваної території, максимальне збереження сільськогосподарських угідь, скорочення протяжності вулиць та інженерних мереж, соціальний фактор - зменшення витрат часу на пересування до місць праці, громадським центрам і на сполучення між районами.

Висновки. Проблеми планування і забудови міст обумовлені зростаючими масштабами урбанізації, дефіцитом міських територій, зростанням числа і величини найбільших міст, ускладненням їх структури, транспортних зв'язків, завданнями впровадження досягнень науково-технічного прогресу, підвищення якості житлового середовища, системи обслуговування населення, інтенсифікацією соціальних контактів, необхідністю збереження навколишнього природного середовища. Для того, щоб уникнути таких проблем, необхідно при проектуванні виконувати зонінг-план, так як правильне функціональне зонування територій в порівнянні з вільним розміщенням елементів міста має економічні та соціальні переваги. Економічні переваги полягають у можливості економії міських територій, в зменшенні витрат коштів на будівництво інженерних і транспортних комунікацій, на благоустрій територій. Соціальні переваги проявляються у збереженні та зменшенні навантаження на природне середовище міста, в поліпшенні умов проживання населення за рахунок підвищення зручностей при користуванні транспортом та об'єктами культурно-побутового обслуговування.

Список використаної літератури:

1. Євтушенко М.В. Зонування земель як економіко-правовий механізм раціонального землекористування [Електронний ресурс] // М.В. Євтушенко. – Режим доступу: <http://intkonf.org/evtushenko-mv-zonuvannya-zemel-yak-ekonomiko-pravoviy-mehanizm-ratsionalnogo-zemlekoristuvannya/>.

2. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Настанова про склад та зміст зонування території (зонінг), затв. Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15 грудня 2011 р. № 345. Видання офіційне.– К., 2011. – 25 с.

3. Проект Закону України «Про зонування земель», реєстр. № 4238, внесений 19 березня 2009 року Народним депутатом України С.М. Терещуком [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua/ru/dlia-livoho-meniю/45-land-legislation/za-tyramy-normatyvno-pravovoho-aktu/draft-legal-documents/93150-proekt-zakonu-ukrayny-pro-zonuvannya-zemel.html>

4. ДСТУ-Н В.1.1-27:2010. Будівельна кліматологія. – [Чинний від 01.11.2011]. – К.: Держстандарт України, 2011. – 132 с.

5. Петерс Е.В. Градостроительство и планирование населенных мест / Петерс Е.В. – Кемерово: КузГТУ, 2005. – 163 с.

Аннотація

В статье приведены целесообразность эффективного использования зонинг-плана в градостроительном проектировании.

Ключевые слова: зонинг-план, градостроительные факторы, жилая среда, види зонирования, інвестиційний проект.

Annotation.

The article presents the expediency of the efficient using of zoning plan in urban planning.

Key words: zoning plan, cityplaning factors, living environment , zoning types, investment project