

УДК 711.4

доктор архітектури Ковальська Г.Л.,
gelena.k@ukr.net , orcid.org/0000-0002-9873-5413,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
кандидат технічних наук Смілка В.А.,
vsmilka@i.ua , orcid.org/0000-0002-7025-9398,
Департамент містобудування та архітектури КМДА, м. Київ

УДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ ВИХІДНИХ ДАНИХ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ

Одним з документів, які необхідно надати до органів містобудування та архітектури для отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки є містобудівний розрахунок. У зв'язку з інформатизацією містобудівної галузі виникає дискусійне питання про необхідність підготовки такого документу. У статті наведено пропозиції щодо удосконалення процедури видачі вихідних даних для проектування, за умови формування інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та розвитку аналітичних функцій містобудівного моніторингу.

Ключові слова: проектування, кадастр, моніторинг, містобудівний розрахунок, містобудівна документація.

Вступ. Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (стаття 29) визначено, що для отримання містобудівних умов та обмежень, які є складовою частиною вихідних даних для проектування, замовником додається до заяви відповідний перелік документів, у тому числі містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника [1].

Виклад основного матеріалу. Містобудівний розрахунок складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва. Містобудівний розрахунок необхідний для чіткого формулювання намірів забудовника стосовно об'єкта будівництва з урахуванням положень державних будівельних норм: ДБН 360-92** зі змінами (діє до затвердження ДБН «Планування та забудова територій»), ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», інші нормативні (в тому числі відомчі) документи.

Зазвичай містобудівний розрахунок складається із текстової та графічної частин. Пояснювальна записка текстової частини має наступні складові: аналіз містобудівної ситуації, яка склалась, та характеристика ділянки; аналіз існуючої інженерно-транспортної мережі та споруд ділянки проектування; основні техніко-економічні показники об'єкта містобудування, які характеризують

наміри забудови; розрахунки щодо умов та обмежень забудови земельної ділянки; планувальні обмеження забудови земельної ділянки; висновки.

У параграфі «Аналіз містобудівної ситуації та характеристика земельної ділянки» визначається місце розташування ділянки проектування, при цьому встановлюється планувальна зона, межі кварталу або мікрорайону, наводиться характеристика планування і забудови містобудівного утворення, визначаються прилеглі вулиці, транспортні вузли. Наводиться площа земельної ділянки та опис меж відповідно до документу на право власності (оренди). Вивчається історико-містобудівна характеристика місцевості, при цьому визначається розташування ділянки в межах історичних ареалів, охоронних зони пам'яток історії та культури м. Києва (відповідно до розпорядження КМДА від 17.05.2002 №979) із зазначенням об'єктів культурної спадщини в районі ділянки проектування. Такі дані необхідні для визначення обмежень щодо поверховості об'єкта проектування. Але остаточно поверховість об'єктів, що розміщуються в історичних ареалах та охоронних зонах пам'яток історії та культури, визначається в історико-містобудівному об'єкті. Наводиться характеристика наявної розробленої та затвердженої містобудівної документації, вказується функціональна зона.

У параграфі «Аналіз існуючої інженерно-транспортної мережі та споруд ділянки проектування» визначаються магістралі загальноміського та районного рівнів, житлові вулиці, проїзди в районі ділянки проектування, зупинки загальноміського пасажирського транспорту та нормативна доступність до них, уточнюється заїзд на ділянку проектування. Інженерна інфраструктура включає аналіз діючих і раніше запроектованих інженерних мереж і споруд, які потребують уточнення топографією М 1:500. Також виконується аналіз екологічних умов району будівництва, характеристика інженерно-будівельних умов, інженерної підготовки території.

У параграфі «Основні техніко-економічні показники об'єкта містобудування, які характеризують наміри забудови», наводяться у табличній формі наступні техніко-економічні показники об'єкта містобудування: площа ділянки проектування, загальна площа об'єкта проектування, будівельний об'єм, поверховість, кількість квартир, загальна площа квартир, загальна площа вбудовано-прибудованих приміщень обслуговування населення, кількість парковочних місць у підземному паркінгу, кількість гостьових машиномісць на відкритих автостоянках. У кожному конкретному випадку техніко-економічні показники можуть доповнюватись додатковими даними. У випадку проведення реконструкції в таблиці зазначаються показники до і після реконструкції.

Параграф «Розрахунки щодо умов та обмежень забудови земельної ділянки» складається з містобудівних розрахунків, що розповсюджуються на

територію всього містобудівного утворення (кварталу або мікрорайону, а іноді і житлового району), та таких, що стосуються безпосередньо об'єкта проектування. Для містобудівного утворення в цілому визначаються межі, загальна площа, а також площа території мікрорайонного і не мікрорайонного призначення. Кількість населення складається із показників існуючого населення, а також перспективної кількості мешканців у запроєктованих житлових будинках на території даного містобудівного утворення. Щільність населення порівнюється із нормативними показниками.

Виконується аналіз існуючої мережі підприємств і стан обслуговування населення мікрорайону, що складається з об'єктів як місцевої мережі (заклади дошкільної та середньої освіти, підприємства торгівлі, побутового обслуговування, громадського харчування, охорони здоров'я тощо), так і об'єктів міської мережі. Виконується розрахунок потреб мешканців мікрорайону в закладах обслуговування. При цьому встановлюються нормативні радіуси обслуговування. Відповідні графічні схеми наводяться у графічній частині містобудівного розрахунку. Показники забезпечення населення закладами обслуговування визначаються за державними будівельними нормами, а також за тими, що встановлені у розробленій та затвердженій містобудівній документації. Зокрема, нормативна забезпеченість населення Києва установами освіти при новому будівництві згідно ДБН 360-92** табл. 6.1 [2] та Генерального плану розвитку міста на 2020 рік складає: для дошкільних установ – 33 місця на 1000 мешканців; для загальноосвітніх шкіл – 115 місць на 1000 мешканців.

При складанні розрахунків, що стосуються безпосередньо об'єкта проектування, визначається кількість мешканців та площа території для житлового будинку на ділянці проектування. Кількість мешканців не має перевищувати нормативні показники, встановлені приміткою 1 пункту 3.8 ДБН 360-92**. У передпроектних пропозиціях, що характеризують наміри замовника, кількість мешканців можна визначити за встановленими коефіцієнтами заселення квартир або за середнім коефіцієнтом складу сім'ї, встановленим статистичними установами. Відповідно до нормативних показників визначається площа майданчиків для нового житлового об'єкта, що складається з площ: зелених насаджень, дитячих ігрових майданчиків, відпочинку дорослого населення, занять фізкультурою, для вигулу собак, господарчих майданчиків, стоянок автомашин.

Виконується містобудівний розрахунок забезпечення перспективного населення об'єкта проектування закладами обслуговування (заклади дошкільної та середньої освіти, підприємства торгівлі, побутового обслуговування, громадського харчування, охорони здоров'я тощо). При цьому

наводиться аналіз існуючого стану об'єктів обслуговування населення, які потрапляють в радіус доступності проектного житлового будинку, виконується порівняння потужностей існуючого стану об'єктів обслуговування та розрахункових вимог. Для отримання фактичного навантаження на об'єкти обслуговування населення, зокрема дошкільні та загальноосвітні навчальні заклади, замовник звертається до відповідних підрозділів міської адміністрації.

Також наводиться розрахунок кількості машино-місць для обслуговування мешканців об'єкта проектування. Відповідно до зміни №4 ДБН 360-92** [2] забезпеченість населення автотранспортом визначається за типом житлового будинку і квартир, за рівнем комфорту та соціальної спрямованості. Таким чином визначається розрахункова кількість машиномісць для постійного та тимчасового зберігання автомобілів. Розрахункові дані порівнюються із намірами замовника щодо параметрів об'єкта проектування.

У параграфі «Планувальні обмеження забудови земельної ділянки» наводяться дані схеми «Планувальних обмежень» генерального плану міста та, за наявності, іншої містобудівної документації, і визначається можливість розміщення об'єкта проектування у відповідних зонах обмеження забудови.

Планувальними обмеженнями також є нормативно допустимі за протипожежними вимогами відстані від об'єкта проектування до існуючої забудови (а в деяких випадках до меж суміжних ділянок) та побутові розриви. Відстань між новобудовою і існуючими будинками також визначається на основі розрахунків інсоляції. Червоні лінії прилеглих вулиць та охоронні зони інженерних мереж, що не підлягають перенесенню під час будівництва, також є планувальними обмеженнями.

У висновку містобудівного розрахунку на основі проведеного аналізу планувальних обмежень, функціонального призначення території та виконаних розрахунків зазначається можливість розміщення об'єкта проектування з визначеними у передпроектних пропозиціях параметрами.

В залежності від місця розміщення об'єкта проектування графічна частина містобудівного розрахунку може складатись із різних схем, які розкривають візуальну характеристику об'єкта проектування.

Містобудівні розрахунки можуть виконувати організації, в штаті яких працюють сертифіковані спеціалісти. Містобудівні розрахунки, в першу чергу, визначають потенціал земельної ділянки та параметри перспективної забудови.

Попереднє визначення техніко-економічних показників вимагалось формою містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки. Однак, із внесенням змін до статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [1], уточнені положення видачі вихідних даних для проектування. Так, відповідно до частини сьомої статті 29 Закону України «Про регулювання

містобудівної діяльності», Мінрегіоном України прийнято наказ від 31.05.2017 № 135 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень». У складі наказу затверджено нову форму містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, яка включає тільки такі параметри: гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах, максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд. Зазначені показники визначаються містобудівною документацією місцевого рівня, зокрема планом зонування та/або детальним планом території. У разі наявності розробленого у встановленому порядку плану зонування та/або детального плану території для земельних ділянок визначаються режими використання, орієнтовні параметри забудови. Таким чином, зазначені показники переносяться з містобудівної документації, а не визначаються містобудівним розрахунком. У разі відсутності розроблених плану зонування та детального плану території, зазначені показники визначаються ДБН та планувальними обмеженнями території.

Після зміни форми містобудівних умов та обмежень роль містобудівного розрахунку зводиться до формальної частини, в складі якої представлено передпроектні пропозиції забудови.

Крім того, містобудівна документація розробляється у вигляді геопросторових даних, які вносяться до бази даних містобудівного кадастру [3]. Містобудівний кадастр, який ведуть органи містобудування та архітектури, містить інформаційні ресурси про територію. Генеральний план населеного пункту є фундаментальною основою для системи містобудівного кадастру, яка в подальшому накопичує в своєму складі тематичні інформаційні ресурси, деталізовану територіальну інформацію, містобудівну документацію (план зонування, детальний план території) та виконує роль інформаційного забезпечення містобудівної діяльності на місцевому рівні управління. Інформаційне забезпечення містобудівної діяльності являє собою комплекс організаційно-технічних засобів, що забезпечують збір, нормалізацію, систематизацію, моніторинг та надання користувачам територіально прив'язаних даних, що характеризують стан та тенденції розвитку містобудівного середовища, виробничої та соціальної сфер [4, 5].

Таким чином, розвиток моніторингових та аналітичних функцій містобудівного кадастру забезпечить органи містобудування та архітектури, які опрацьовують містобудівні рішення, повною інформацією про існуючий стан об'єктів містобудування, їх потенціал та перспективи розвитку [6, 7]. Це дасть

можливість на нормативному рівні відмовитись від зобов'язань замовників надавати до органів містобудування та архітектури такий документ, як містобудівний розрахунок, обмежившись тільки передпроектними проробками.

Органи містобудування та архітектури, маючи в своєму арсеналі такий потужний аналітичний апарат, як містобудівний моніторинг, можуть автоматично перевіряти відповідність передпроектних проробок затвердженим напрямкам та показникам містобудівного розвитку територій.

Позитивні моменти використання можливостей аналітичної системи містобудівного моніторингу при видачі вихідних даних для проектування: достовірність даних, прозорість прийняття містобудівних рішень, комплексний підхід до планування території, зменшення вартості проектних робіт.

Висновок. Розвиток систем містобудівного кадастру та моніторингу, організація періодичного збору інформації про об'єкти містобудування, зокрема, про об'єкти обслуговування населення, публікація результатів діяльності у вигляді відкритих даних дозволять за допомогою аналітичного апарату здійснювати містобудівні розрахунки, не вимагаючи їх від замовників будівництва або проектувальників.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
2. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. / Держбуд України. – К. : Укрархбудінформ, 2002. – 114 с.
3. Дьомін М.М. Містобудівні інформаційні системи. Містобудівний кадастр. Первинні елементи структури об'єктів містобудування та територіального планування / М.Дьомін, О.Сингаївська. – К:Фенікс, 2015.–216 с.
4. Палеха Ю.М. Містобудівний кадастр – інформаційна основа оновлення містобудівної документації у м. Києві // Ю.М. Палеха, Т.С. Нечаєва, В.А. Смілка/ Досвід та перспективи розвитку міст України. Проблеми перспективного розвитку міста Києва. № 23. – К.: Діпромісто, 2012. – С. 39–50.
5. Лященко А.А. Методологічні основи та інформаційно-технологічні моделі інфраструктури геопросторових даних міських кадастрових систем : автореф. дис... д-ра техн. наук: 05.24.04; КНУБА. – К., 2004.
6. Трухачев, Ю.Н. Общая теория градостроительных систем (методологическая концепция) / Ю. Н. Трухачев, – Ростов-на-Дону: Ростовская государственная академия архитектуры и искусства, 2006. – 120 с.
7. Кабальнов, Ю.С. Социально-экономический мониторинг городских территорий, основанный на технологиях получения знаний / Ю.С. Кабальнов, А.М. Мокрушин, В.Г. Горбачев // Управление в сложных системах. Межвузовский научный сборник. Уфа, УГАТУ, 1999.

доктор архитектуры Ковальська Г.Л.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры,
к.т.н, Смилка В.А.,
Департамент градостроительства и архитектуры КГГА, г. Киев.

УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ ВЫДАЧИ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Одним из документов, которые необходимо предоставить в органы градостроительства и архитектуры для получения градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка, является градостроительный расчет. В связи с информатизацией градостроительной отрасли возникает дискуссионный вопрос о необходимости подготовки такого документа. В статье приведены предложения по усовершенствованию процедуры выдачи исходных данных для проектирования, при условии формирования информационных ресурсов градостроительного кадастра и развития аналитических функций градостроительного мониторинга.

Ключевые слова: проектирование, кадастр, мониторинг, градостроительный расчет, градостроительная документация.

Doctor of Architecture G. Kovalska,
Kyiv National University of Civil Engineering and Architecture,
Ph.D V. Smilka,
Department of Urban Development and Architecture, Kyiv

IMPROVING THE PROCEDURES FOR OUTPUT DATA FOR PROJECTION

Abstract. One of the documents that must be submitted to the city planning and architecture for obtaining urban development conditions and restrictions for building a land plot is town planning. In connection with the informatization of the urban development industry there is a debate about the need to prepare such a document. The article presents suggestions for improving the procedure for issuance of source data for designing, subject to the formation of information resources of a city-planning cadastre and the development of analytical functions of urban planning monitoring.

Key words: design, cadastre, monitoring, urban planning, urban planning documentation.