УДК 711.25

В. А. Смілка,
Завідуючий сектором Департаменту містобудування та архітектури КМДА, кандидат технічних наук

ЗАКОНОДАВЧІ ТА НОРМАТИВНІ ПІДСТАВИ НАДАННЯ ВИХІДНИХ ДАНИХ ДЛЯ ПРОЕКТУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ

Анотація: в статті наводиться опис законодавчих актів, на підставі яких органи містобудування та архітектури видають основні вихідні дані для проектування об'єктів містобудування, а також проблеми, які при цьому виникають.

Ключові слова: вихідні дані для проектування, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

Відповідно до Закону України «Про основи містобудування» одними з головних напрямків містобудівної діяльності є планування, забудова та інше використання територій; здійснення архітектурної діяльності; розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення; створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктур територій та населених пунктів.

Забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у наступному порядку:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;

2) розроблення проектної документації та проведення у разі необхідності її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено основні складові вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, до яких відносяться:

1) Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі – містобудівні умови та обмеження) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і

споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією. Склад, зміст, порядок надання містобудівних умов та обмежень визначаються наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 №109 (із змінами і доповненнями).

2) Технічні умови – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки. Склад, зміст, порядок надання технічних умов визначаються галузевими центральними органами виконавчої влади.

3) Завдання на проектування об’єктів будівництва складається і затверджується замовником за погодженням із проектувальником. Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об’єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

Перелік цих документів не є вичерпним, в залежності від складності об’єкту проектування, перелік вихідних даних для проектування може розширюватись за рішенням замовника, проектувальника або органів, що видають обов’язкові вихідні дані.

Докладно зупинимось на проблемах, що виникають при видачі містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Порядком надання містобудівних умов та обмежень, який затверджений наказом Мінрегіону України від 07.07.2011 №109, визначені наступні положення:

Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Вони надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі. Чинність наданих містобудівних умов та обмежень не може бути зупинена у зв'язку з початком розроблення, внесення змін або оновлення містобудівної документації на місцевому рівні. Підставою для відмови у видачі документу є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Містобудівні умови та обмеження вносяться до містобудівного кадастру, вони складаються з текстової та графічної частин.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень, з часу прийняття зазнав деяких змін, що стосуються:

1) скорочення терміну видачі містобудівних умов та обмежень з 10 до 7 робочих днів;

2) за згодою замовника у виданий документ (мається на увазі - містобудівні умови та обмеження) можуть вноситись зміни, а не розроблятись новий документ зі скасовуванням попереднього;

3) конкретизовано перелік умов, за якими надається право отримання містобудівних умов та обмежень без документів, що засвідчують право власності чи користування земельною ділянкою;

4) зазначено, що надання відмови у видачі документу замовнику надається в строк, обумовлений терміном видачі містобудівних умов та обмежень;

5) передбачено можливість отримання дублікату містобудівних умов та обмежень у разі втрати замовником оригіналу документу;

6) текстову частину доповнено вимогами щодо архітектурних та інженерних рішень.

Деякі з цих змін вирішують правові колізії, що були в первинному документі, але в цілому не вирішують ряду проблемних питань які існують на практиці. При підготовці містобудівних умов та обмежень у Департаменті містобудування та архітектури КМДА (далі – Департамент) виділяються наступні проблеми:

1) Короткий термін розгляду матеріалів для надання документів.

Документи надходять до Департаменту через Київський міський дозвільний центр, який контролює терміни підготовки дозвільних документів та надання адміністративних послуг суб'єктами господарювання. Передбачається, що дозвільний центр контролює правильність та повноту документів, які подаються замовниками, але фактично можуть прийматись у роботу документи з не повним комплектом. У зв'язку з цим Департамент надає багато відмов про невідповідність та неповноту документів для підготовки містобудівних умов та обмежень. При повторному зверненні замовника термін розгляду заяви скорочується з 7 до 5 робочих днів.

2) Відсутність графічної частини в складі вихідного документу.

Графічна частина містобудівних умов та обмежень має містити:

- кадастрову довідку містобудівного кадастру (у разі наявності);
- черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру – за умови відсутності містобудівного кадастру);
- ситуаційний план місця розташування об'єкта будівництва;
- викопіювання з оновленої топооснови М 1:2000, надане замовником;
- викопіювання з містобудівної документації.

На теперішній час в складі містобудівних умов та обмежень Департамент графічні матеріали не видає, хоча система містобудівного кадастру діє в

експериментальному режимі. Це пояснюється тим, що в пакеті документів на отримання містобудівних умов та обмежень практично всі згадані графічні матеріали повинні бути в наявності. Отримання чергового кадастрового плану державного земельного кадастру в органах земельних ресурсів є передумовою видачі вихідних даних на проектування. За наявності чергового кадастрового плану необхідність у ситуаційному плані втрачається. В складі первинних пакетів документів на отримання містобудівних умов та обмежень також є топооснова М 1:2000 та М 1:500 із нанесеними червоними лініями вулиць і доріг. А викопіювання з містобудівної документації (Генеральний план м. Києва) виконується і використовується у внутрішньому погодженні та замовнику не видається. Однак, без графічної частини документ не є самодостатнім і не дає уяву про оточуючу ситуацію навколо перспективного об’єкту містобудування.

3) Відсутність затверджених вимог до складу та змісту містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва, який входить до складу первинних документів, що додаються замовником до заяви для отримання містобудівних умов та обмежень. Містобудівний розрахунок – розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів.

Обмеження часу на підготовку документу змушує виконувати роботу не якісно, що негативно впливає на систему містобудування в місті. Виходом у даній ситуації є пошук шляхів автоматизації процедури видачі документу та перехід на підготовку і візування документу у безпаперовому вигляді. Це економить час на формування документу та його передачу на візування уповноваженим особам. На паперовий носій має виводитись документ перед підписом керівника органу містобудування та архітектури.

Для обліку виданих документів необхідно розробляти просторову базу даних об’єктів. Наявність просторової бази даних є передумовою для можливості підготовки графічної частини містобудівних умов та обмежень в автоматизованому вигляді. Розробка відповідних інформаційних ресурсів потребує значного часу, але необхідна для містобудівної діяльності в цілому.

Для кожного документу в цивілізованому суспільстві мають бути визначені чіткі вимоги. Всі суб’єкти містобудування повинні бути проінформовані про чіткі та прозорі вимоги підготовки вихідних даних для проектування, це унеможливлює корупцію.

Підсумовуючи вищевикладене пропонуються наступні шляхи вирішення проблемних питань, пов’язані з видачею містобудівних умов та обмежень:

1) Вимагати від Київського міського дозвільного центру якісно контролювати склад та зміст документів, які приймаються для видачі містобудівних умов та обмежень.

2) Накопичувати просторові інформаційні ресурси для можливості підготовки графічної частини містобудівних умов та обмежень.

3) Розробляти процедури автоматичного формування текстової та графічної частин містобудівних умов та обмежень.

4) Рекомендувати Мінрегіону України затвердити нормативний документ щодо складу та змісту містобудівного розрахунку з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва.

Література

1. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р. №2780.

2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. №3038.

3. Наказ Мінрегіону України «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» від 07.07.2011 р. №109.

4. Наказ Мінрегіону України «Про внесення змін до наказу Мінрегіону України від 07.07.2011 № 109» від 08.02.2012 р. № 49.

5. Наказ Мінрегіону України «Про внесення змін до деяких наказів Мінрегіону України» від 20.05.2013 р. №199.

Аннотация

В статье приводится описание законодательных актов, на основании которых органы градостроительства и архитектуры выдают основные исходные данные для проектирования объектов градостроительства, а также проблемы, которые при этом возникают.

Ключевые слова: исходные данные для проектирования, градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка.

Abstract

The article describes the legislation under which authorities planning and architecture give the basic input data for the design of real urban planning and the problems that arise with.

Keywords: basic data for planning, urban conditions and restrictions of land development.