

УДК 711.554

С. П. Бірюк ,
зав. відділу планування і забудови міст,
Інститут Урбаністики, м. Київ

ПРАКТИКА ТРАНСФОРМАЦІЇ МІСЬКИХ ПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЙ

Анотація: розглянута практика трансформації міських промислових територій на прикладі розроблених та таких, що перебувають на стадії розробки, детальних планів територій для м. Києва, на основі чого виділені основні етапи трансформації та окреслені проблеми, що при цьому виникають.

Ключові слова: трансформація міських промислових територій, етапи деформування міських промислових утворень, детальний план території.

Регулювання планування і забудови територій на місцевому рівні, згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», здійснюється шляхом розроблення трьох основних містобудівних документів: генерального плану населеного пункту, плану зонування території та детального плану території. Чинним законодавством у сфері містобудування визначено, що строк дії генерального плану населеного пункту необмежений [2]. У зв'язку з цим визначального значення набувають план зонування та детальний план території. Основним документом, що уточнює положення генерального плану населеного пункту і розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, є детальний план території. Він, за відсутності затвердженого плану зонування території, визначає також умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених генеральним планом населеного пункту зон, і слугує основою для розроблення зонінгу.

Проекти детальних планів територій в межах м. Києва, розроблені у 2000–2010 рр., на сьогодні застаріли у зв'язку із зміною нормативно-правової бази, необхідністю урахування уже прийнятих рішень про надання земельних ділянок для будівництва, змін власників та функціонального призначення об'єктів нерухомого майна на цих територіях, новітніх технологій проектування.

Відсутність затверджених планів зонування територій та детальних планів територій призводить до хаотичного розміщення об'єктів, порушення вимог охорони довкілля та культурної спадщини, не дає можливості встановити

обґрунтовані параметри об'єктів при видачі містобудівних умов та обмежень.

Розміщення об'єктів без затверджених детальних планів територій ускладнює проектування вулиць та транспортних розв'язок, призводить до порушень червоних ліній, розміщення комерційно прибуткових об'єктів на територіях перспективного розташування нових парків і скверів, дошкільних освітніх закладів та шкіл.

Крім того, відповідно до чинного законодавства при відсутності затвердженого детального плану території чи плану зонування території забороняється відведення земель для розміщення об'єктів містобудування [2], що спричиняє погіршення інвестиційного клімату.

В зв'язку з цим, в розвиток Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також з метою реалізації Стратегії розвитку міста Києва до 2025 року, затвердженої рішенням Київської міської ради від 15 грудня 2011 року № 824/7060, Київською міською радою 13 листопада 2013 року було прийнято рішення № 518/10006 «Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві». Перелік територій, для яких необхідно розробити ДПТ, згідно даної програми, налічує 152 позиції [4], а період часу, протягом якого необхідно виконати розроблення містобудівної документації по них складає лише 2 роки. Такі стислі терміни спричинили необхідність залучення до цього процесу великої кількості проектних організацій, що дуже часто спричинює зниження якості розробленої документації, оскільки деякі учасники розробки мають недостатньо високий кваліфікаційний рівень для такого роду робіт.

Серед затвердженого переліку територій, для яких необхідно розроблення (оновлення) містобудівної документації, зокрема Детальних планів територій, увійшли також і території промислових районів та окремих промислових підприємств.

Сучасні тенденції забудови та використання міських територій, а також наявні дані щодо інвестиційних намірів забудови земельних ділянок, які лягають в основу розроблення ДПТ, дозволяють виділити два основних напрямки трансформації міських промислових територій: зміна користувача чи власника окремої частини промислового підприємства або зміна користувача чи власника цілого промислового підприємства з подальшою зміною або збереженням функціонального використання території.

Розглянути ці напрямки можна на прикладі Детальних планів територій, розроблених та таких, що перебувають на стадії розробки, для планувальних утворень у м. Києві.

Територія Державного підприємства Завод «Арсенал». Площа території, в межах якої здійснюється виробнича функція, початково становила

близько 25 га. Однак, на сьогоднішній день потреба підприємства у виробничих площах значно скоротилась, і тому частина виробничих корпусів здається в оренду організаціям і установам, що мають громадську функцію (апеляційний, адміністративний суди, генпрокуратура, торгівельні об'єкти тощо). Ці організації і установи мають наміри щодо відведення у їх користування тієї частини території заводу, яка необхідна для обслуговування будівель, в яких вони розміщуються. І на даний час розробляється документація щодо розподілу території заводу між зацікавленими користувачами.

Зазначені наміри мають бути враховані при розробці ДПТ на дану територію, в результаті чого площу території з виробничою функцією, необхідної для забезпечення діяльності даного підприємства, можна скоротити до 16,3 га, а для частини території здійснити зміну функції на громадську (рис. 1).

Таке рішення спричинює низку спірних питань, що потребують вирішення. В даній ситуації частина території громадських об'єктів підпадає під дію низки планувальних обмежень, зокрема санітарно-захисна зона від тієї частини території, що зберігає виробничу функцію, охоронна зона від пам'яток культурної спадщини державного значення. Крім того, необхідно забезпечити можливість комунального обслуговування як трансформованих, так і збережених територій і забудови.

Альтернативним варіантом трансформації даної території є повне винесення з неї промислового підприємства (за

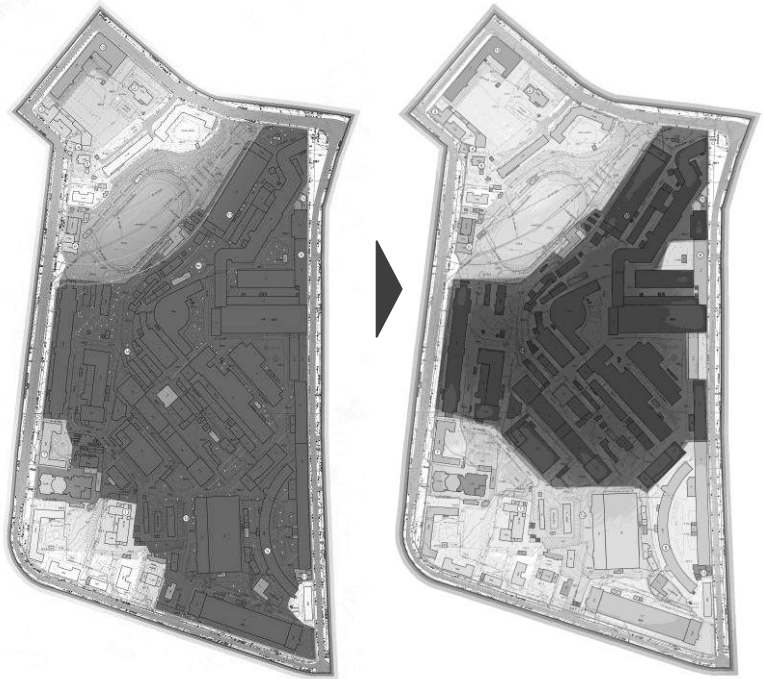


Рис. 1. Трансформація території ДП Завод "Арсенал"

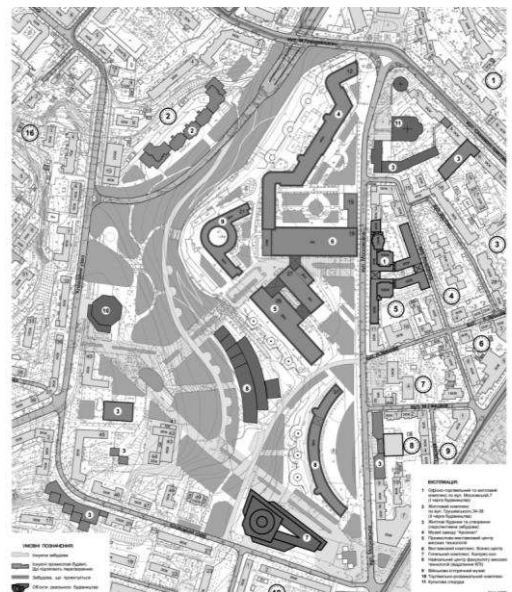


Рис. 2. Ескіз забудови території ДП Завод "Арсенал"

умови надання земельної ділянки в іншому місці) і створення натомість музейно-виставкового центру новітніх технологій [3]. При такому варіанті вся територія набуває нової функції (громадської, житлової) і забезпечується дотриманням як нормативних вимог щодо санітарно-гігієнічного стану території, її комунального обслуговування, так і вимог стосовно збереження і розкриття об'єктів культурної спадщини (рис. 2).

Територія ТОВ «Галактон». На даний час промислове підприємство ліквідовано і його територія площею 8,05 га вивільняється. Згідно інвестиційних намірів, Детальним планом території запропоновано привнести на дану земельну ділянку переважно житлову функцію з необхідним обсягом об'єктів соціального та культурно-побутового обслуговування (рис. 3) [1].



Рис. 3. Трансформація території в районі ст. метро "Лівобережна"

Однак, в процесі розробки проекту ДПТ виникли також певні спірні питання. Так, на суміжних земельних ділянках розміщені Спеціалізоване АТП та НДІ молока і м'яса, які чинять шкідливий вплив на житлову та громадську територію і мають санітарно-захисні зони, що накладає певні обмеження на параметри перспективної забудови. Крім того, територія Спеціалізованого АТП при такому рішенні виявляється включеною практично в центр житлового планувального утворення, що не дає можливості створити комфортне для проживання населення середовище. Зважаючи на це, при розробленні ДПТ було запропоновано здійснити трансформацію території АТП (оскільки свою початкову функцію воно втратило – земельна ділянка використовується в якості гаража для легкового автотранспорту; а також визначального значення з точки зору кількості місць прикладання праці воно не має – чисельність працюючих становить 11 осіб) зі створенням офісно-ділового центру (для забезпечення розміщення адміністрації та автотранспорту АТП) та завершенням формування житлової забудови даного планувального утворення з

улаштуванням комфортного для населення внутрішньодворового простору (рис. 3).

Територія ТОВ «Укрпластик». На земельній ділянці площею близько 10 га розташовано найбільше в Європі промислове підприємство даного профілю, яке активно працює і має наміри щодо подальшого розширення за рахунок модернізації виробництва з впровадженням сучасних технологій. Дане підприємство є потужним джерелом місць прикладання праці (чисельність працюючих налічує понад 1000 осіб), розташованим на лівому березі Дніпра. Проектом ДПТ для даної території [1] передбачено збереження зазначеного підприємства (рис. 3) з його реконструкцією і збільшенням потужності, оскільки це сприятиме відтоку трудових потоків з правого берега Дніпра на лівий і певною мірою поліпшить баланс трудової міграції в місті.

Узагальнюючи об'єктивну ситуацію з використанням промислових територій в м. Києві та запропоновані містобудівною документацією, що розробляється, рішення, можна виділити декілька етапів трансформації промислових об'єктів (рис. 4), здійснення яких може йти двома шляхами.

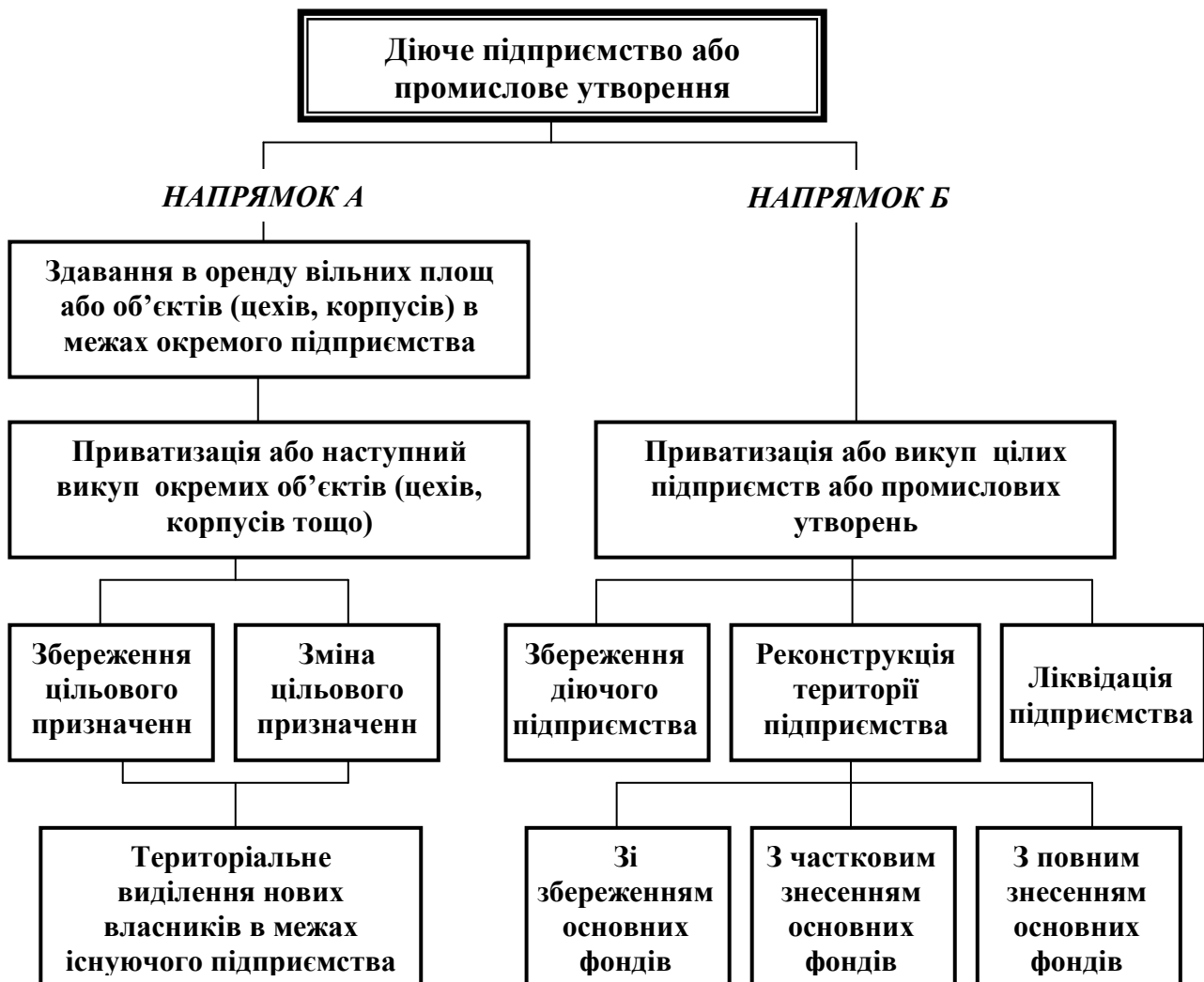


Рис. 4. Етапи деструктуризації міських промислових утворень

Етапи напрямку А. Зміна користувача чи власника окремої частини промислового підприємства.

На початковому етапі власники існуючих промислових підприємств, що значно скоротили чи повністю припинили свою діяльність, надають в оренду іншим суб'єктам підприємницької діяльності окремі майданчики, будівлі, частини будівель, в межах яких здійснюються відмінні від початкового види діяльності.

В результаті розвитку розташованих в орендованих приміщеннях об'єктів відбувається закономірне прагнення власників даних об'єктів закріпити за собою право користування нерухомістю та ділянкою, в межах якої вона розташована, з метою оптимізації діяльності. Результатом такого прагнення стає викуп орендованих об'єктів та їх часткова трансформація на рівні внутрішніх перетворень будівель і споруд.

Подальший розвиток привнесених на промислову територію видів діяльності призводить до виокремлення кожного з них в окремий об'єкт, роздроблення колишньої суцільної території промислового об'єкта на окремі ділянки з розташованими на них будівлями і спорудами та об'єктами обслуговування.

В результаті таких процесів відбувається функціональна трансформація промислового об'єкта. Однак, в даному випадку розташовані на території основні фонди зберігаються, в них здійснюються лише внутрішні перетворення.

Етапи напрямку Б. Зміна користувача чи власника цілого промислового підприємства чи промутворення.

За умови залучення до переосвоєння колишньої промислової території крупного інвестора, що має досить потужні фінансові можливості, на цій території може відбутися повна функціональна трансформація з ліквідацією розташованих на ній основних фондів.

Практика трансформації міських промислових підприємств та промутворень свідчить про те, що цей процес спричинює виникнення ряду спірних питань, що мають вирішуватись на стадії розроблення містобудівної документації на рівні Детального плану території, серед яких можна виділити такі:

1. Порушення санітарно-гігієнічних вимог:

- потрапляння частини території промислового підприємства, що зазнала зміни функціонального використання, до санітарно-захисної зони від промислових об'єктів, що зберігаються;
- потрапляння частини території промислового підприємства, що зазнала змін, до зон дії інших планувальних обмежень, які не чинили визначального впливу на об'єкти промислового призначення.

2. Порушення соціальних вимог:

- необхідність вживання заходів щодо забезпечення перспективного населення території, що зазнала зміни функції на житлову, достатнім рівнем соціального обслуговування;
- складність розміщення об'єктів СПО в межах територій, що трансформуються, у зв'язку з прагненням інвестора отримати максимальну вигоду від використання території.

3. Порушення вимог щодо охорони об'єктів культурної спадщини:

- потрапляння об'єктів, передбачених до розміщення на територіях, що трансформуються, до зон охорони пам'яток культурної спадщини, порушення вимог щодо параметрів забудови в даних зонах у зв'язку з прагненням інвестора отримати максимальну вигоду від використання території.

4. Майнові питання:

- складність влаштування обслуговування об'єктів як на територіях, що трансформуються, так і на територіях, що не зазнають змін, внаслідок виникнення необхідності користування земельними ділянками, що належать іншим власникам / землекористувачам.

Література:

1. Детальний план території в межах просп. Возз'єднання, залізниці, Броварського проспекту, вул. Р. Окіпної та Русанівської протоки у Дніпровському районі м. Києва / ПП "Інститут Урбаністики". – К., 2015.
Т.1: Архітектурно-планувальна організація території. – 2015. – 75 с.
2. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [Електронний ресурс]: за станом на 16 травня 2015 р. / Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/page>.
3. Концепція архітектурно-містобудівного розвитку та упорядкування забудови району в межах вулиць М. Грушевського, Липська, П. Орлика, Богомольця, Печерський узвіз, Рибальська, Московська, Суворова, Алея героїв Крут, Паркова дорога (Концепція формування Міжнародного науково-виставкового Центру новітніх технологій "Арсенал"): основні положення / Інститут Урбаністики в м. Києві; кер. Фільваров Г. Й., викон.: Плешкановська А.М. [та ін.]. – К., 2005. – 39 с.
4. Про затвердження міської програми створення (оновлення) містобудівної документації у м. Києві [Електронний ресурс]: рішення [видано Київською міською радою 13.11.2013 р. № 518/10006]. – Режим доступу: http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/E1B5D2347600BB7AC2257C44006DF9D9?OpenDocument.