

СКЛАДОВІ ПРОЕКТУ ЗОНІНГУ населеного пункту ТА АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ПРОЕКТУВАННЯ

УДК 332.3

2 ВИХІДНІ ДАНІ ДЛЯ ПРОЕКТУ

Вимоги до проекту зонінгу закладено у відповідних державних законодавчо-нормативних документах.

Складовими проекту зонінгу населених пунктів найчастіше є:

- територіально-планувальна організація сільського поселення;
- забудова вільних територій та реконструкція житлових кварталів;
- садибна забудова;
- сільбищна територія сільських поселень;
- промислова, комунально-складська та виробнича зони сільських поселень;
- озеленені території, їх норми розпланування та забудови;
- установи та підприємства обслуговування, норми їх розрахунку та розташування;
- зовнішній транспорт, споруди та підприємства для зберігання і обслуговування транспортних засобів;
- мережа вулиць та доріг;
- водопостачання, водовідведення, газо- і енергопостачання;
- вертикальне планування, фактори схилу рельєфу та розміщення інженерних мереж;
- охорона атмосфери, водних об'єктів та ґрунтів від забруднення, історичного середовища, пам'яток історії та культури;
- протипожежні вимоги.

Технічні вимоги до кожного з цих пунктів визначені нормативними документами. Тому переповідати їх у статті недоцільно.

Валентин БОРОВИЙ, виконуючий обов'язки ректора, завідувач кафедри землеустрою та кадастру, геоінформаційних систем і технологій Університету новітніх технологій (Київ), доктор технічних наук, професор

Олександр ЗАРИЦЬКИЙ, магістр з землеустрою та кадастру

Концепція впровадження зонінгу та алгоритм його формування засобами ГІС-технологій наведені у наших двох попередніх публікаціях «Землевпорядного вісника» [1, 2]. Далі розглянемо зонування території.

1 ПРОЕКТ ЗОНІНГУ. МЕТА ЙОГО СТВОРЕННЯ

Проект зонінгу будь-якого населеного пункту передбачає вирішення таких головних питань:

- регулювання планування та забудови територій з подальшим урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціональне використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов залучення інвестицій у будів-

ництво шляхом забезпечення інвестора можливістю вибрати найраціональніший вид використання земельної ділянки для містобудівних потреб;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації з розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- розвиток інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

3 АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ПРОЕКТУВАННЯ ЗОНІНГУ

У процесі переходу з інвентаризаційного масиву даних до зонінгу необхідно сформувати проміжні набори даних інженерних мереж та вулично-дорожньої мережі, а також кадастрового набору даних (рис. 1)

Для планування вулично-дорожньої мережі населеного пункту доцільно розробити механізм автоматизованого створення меж ліній забудови, червоних ліній та полотна доріг на основі містобудівного регламенту та правил, що класифіковані та визначені діючими стандартами та ДБНами.

Робочі етапи реорганізації даних у кожній інформаційній системі (за діючим законодавством) можуть бути автоматизовані, що надалі зменшить затрати впровадження концепції зонінгу.

Кожен ключовий клас об'єктів має бути забезпечений великим обсягом атрибутивної інформації, яка задіяна в алгоритмах інструментів перетворення [2].

Земельно-кадастрова інформація є невід'ємною частиною розробки зонінгу. Відомості економіко-планувальних зон, поквартальне зонування, функціональне та цільове використання призначення земель, їх склад угідь — всі ці дані в проєкті є основними при поділі території на підзони.

Важливо, що цілісне та повне управління земельно-кадастровою інформацією в подальшому розгортанні зонінгової концепції надасть змогу формувати відомості щодо купівлі-продажу земель.

За даними, що отримані під час земельно-кадастрової інвентаризації, а також інформації набору просторових даних інженерних та вуличних мереж у проєкті автономно формуються межі охоронних зон. Новий класифікатор угідь [3] показав свою ефективність

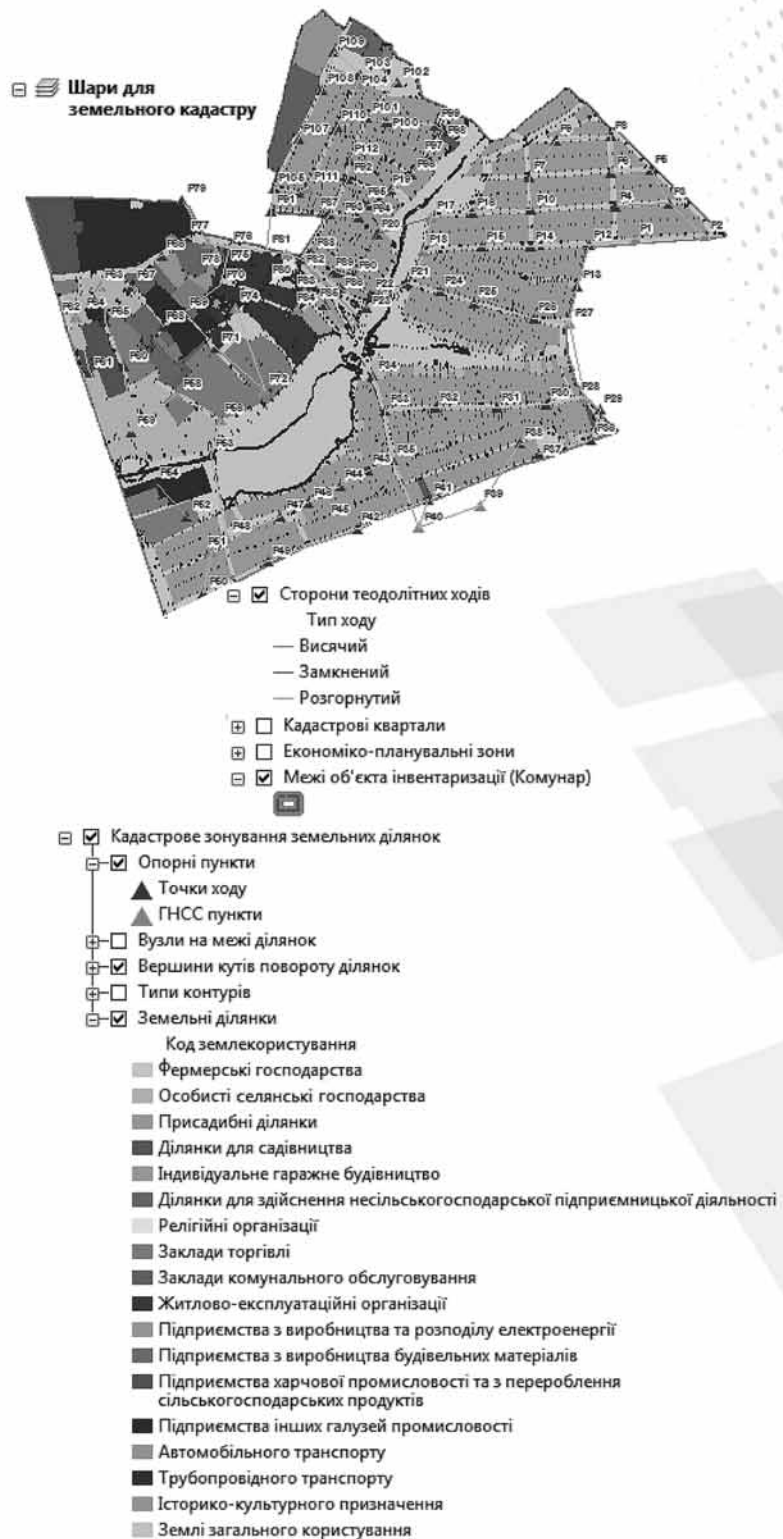


Рис. 1. НАБІР ПРОСТОРОВИХ ДАНИХ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ (РОБОЧИЙ НАБІР CADASTRALZONING ДЛЯ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ [1])



Рис. 2. ФРАГМЕНТ МОНІТОРИНГУ МІСТОБУДІВНИХ ПРАВИЛ ТА ПЛАНУВАЛЬНИХ МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

на практиці за умов подальшої необхідності зонування території.

Впровадження зонінгу виявляє надзвичайно важливі відомості, зокрема:

- території, на яких не за нормами здійснено забудову, порушено правила землекористування;
- території охоронних зон енергетичних систем, систем водопостачання, водовідведення, тепло- та газо- постачання;
- загальну площу дорожнього полотна;
- території присадибних ділянок з порушеннями забудови житлових та господарських будівель.

Остаточна карта зонування та зонінгу відповідно до «Настанови про склад та зміст плану зонування території» [4] є досить актуальна. На рис. 2 відображені фрагменти результату перетворення даних інвентаризації та правил до зонінгового представлення.

За результатами дослідження встановлюються типи територій з відповідними зонами. Їх подаємо на рис. 3.

Отже, формуємо заходи місцевих органів виконавчої влади та місцевого самоврядування по запровадженню принципу зонування, які, в першу чергу, передбачають:

- встановлення порядку виконання дозвільних процедур відповідно до змін у законодавстві та підзаконних нормативних актів;
- роботу з інвесторами (забудовниками) з розроблення детальних планів територій;
- громадське обговорення та погодження детальних планів відповідно до нормативних вимог.

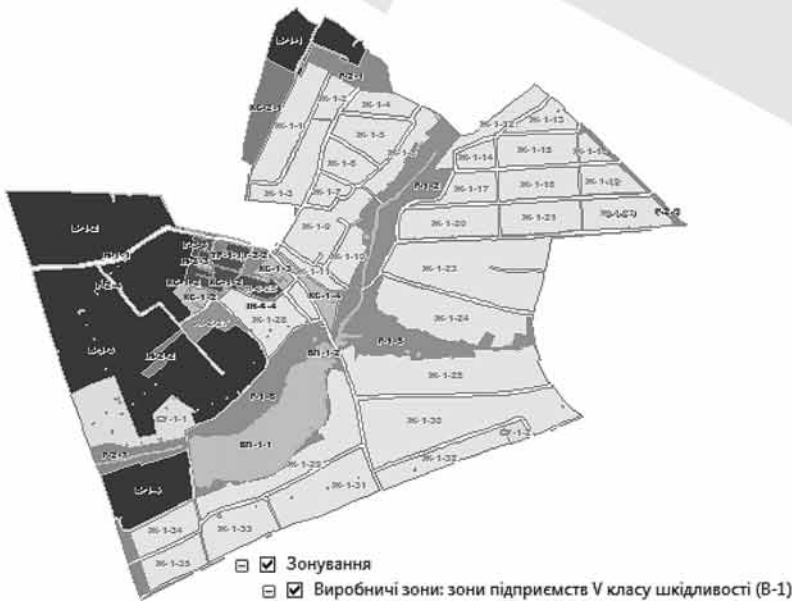


Рис. 3. КАРТА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ
(РОБОЧИЙ НАБІР «КОМУНАРИНВТОЗОН»)

ОСНОВНИМ У ВПРОВАДЖЕННІ ЗОНІНГУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ СЛІД ВВАЖАТИ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ, ПЕРШ ЗА ВСЕ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ ПОСЕЛЕНЬ, І, ЗОКРЕМА, УТОЧНЕННЯ ЗАГАЛЬНОГО ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ З ВИЗНАЧЕННЯМ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ ВІДПОВІДНО ДО ДЕРЖАВНИХ СТАНДАРТИВ.

Література

1. Боровий В., Зарицький О. Впровадження концепції зонінгу в малих та середніх населених пунктах — шлях до інвестицій в Україну. // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». №1, 2015 р., с.27-31.
2. Боровий В., Зарицький О. Алгоритм формування шарів кадастрової системи та зонінгу засобами ГІС-технологій. // Науково-виробничий журнал «Землепорядний вісник». №3, 2015 р., с. 34-37.
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 [Електронний ресурс].
4. ДСТУ — НББ.1-1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). — Введ. 01.06.12.

COMPOSITE DRAFT ZONING LOCALITY AND DESIGN ANALYSIS

Borovoj V., Zaritsky A.

In the article the basic provisions, the objectives of the project the creation of zoning and output to it. In the analysis of the results of the design issues of transition from the inventory data array to the zoning and spatial data of Land cadastre.

Separately shows the results of converting inventory and town planning rules to zonirovano view. Set the types of territories with the corresponding zones in the form of zoning maps the territory of the settlement.

Keywords: project, zoning, inventory, area.

* * *

Borovoj Valentin, acting rector, head of Department of land management and cadastre, geographic information systems and technology University of new technologies (Kiev, Ukraine), academician of the Academy of Sciences of Higher school in the Department of Earth Sciences, doctor of technical Sciences, Professor.

Zaritsky Alexander, master with land management and cadastre.

СОСТАВНЫЕ ПРОЕКТА ЗОНИНГА НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА И АНАЛИЗ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Боровой В., Зарицкий А.

В статье сформулированы основные положения, цели проекта создания зонинга и выходные данные к нему. В анализе результатов проектирования рассмотрены вопросы перехода с инвентаризационного массива данных к зонингу и набора пространственных данных Земельного кадастра.

Отдельно отображены результаты преобразования данных инвентаризации и градостроительных правил к зонинговому представлению. Установлены типы территорий с соответствующими зонами в виде карты зонирования территории населенного пункта.

Ключевые слова: проект, зонинг, инвентаризация, территория.

* * *

Боровой Валентин Александрович, исполняющий обязанности ректора, заведующий кафедрой землеустройства и кадастра, геоинформационных систем и технологий Университета новейших технологий (Киев), академик Академии наук Высшей школы по Отделению наук о Земле, доктор технических наук, профессор.

Зарицкий Александр Васильевич, магистр с землеустройства и кадастра.