

УДК 911.37:332.64

**К. О. ГЕРМОНОВА<sup>б</sup>, О. І. МИТРОФАНОВА<sup>б</sup>, Л. М. БОГАК<sup>а</sup>**

<sup>а</sup> Донбаської національної академії будівництва і архітектури, <sup>б</sup> Донецький національний технічний університет

## **ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ**

На сучасному етапі розвитку містобудівної діяльності для вдосконалення державної політики у сфері містобудування в Україні виникла необхідність створення містобудівного кадастру, який повинен давати відповіді на питання щодо розміщення об'єкта будівництва у планувальній системі адміністративної одиниці, визначати гранично допустимі умови і обмеження для кожної окремої земельної ділянки з урахуванням державних будівельних норм, стандартів і правил. Для того, щоб містобудівний кадастр запрацював на повну силу мало розробити структуру та ідеологію його функціонування, необхідно ще й наповнити його якісною містобудівною, землевпорядною та іншою необхідною інформацією. Дослідження, які спрямовані на розробку технології отримання такої інформації, можна вважати актуальними та своєчасними.

**містобудівний кадастр, містобудівна і землевпорядна документація, геоінформаційні ресурси, інформаційні джерела**

### **ВСТУП ТА ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ**

Сучасні міста є осередком безлічі функцій і випробовують на собі всі складнощі економічної кризи, технологічної революції, міграційних процесів населення тощо. Все це відображується на використанні міських територій, призводить до зміни їх функціонального призначення та виду землекористування. Великою проблемою сучасних міст стала фрагментація територій, утворення покинутих, непривабливих для інвестора зон, що в подальшому призводить до зниження цінності територій.

Для вирішення проблем міст зазвичай використовуються традиційні інструменти, а саме посилення ролі містобудівного планування, пряме втручання виконавчих органів в ринки нерухомості, реалізація ними крупних містобудівних проектів. Незважаючи на короточасні результати від дії цих інструментів, виникають складнощі в регулюванні містобудівного освоєння міста та в управлінні його розвитком.

Впродовж останнього століття сталися стрімкі зрушення у сфері містобудівного проектування, що призвели до сучасного процесу містобудівного регулювання середовища життєдіяльності, основною ідеєю якого є потреби людини, обмежені наявністю ресурсного потенціалу. У зв'язку із швидким розвитком комп'ютерних технологій виникла можливість впровадження безперервного процесу містобудівного регулювання розвитку поселень.

До теперішнього часу основним документом містобудівного регулювання поселень є генеральний план населеного пункту, згідно з яким впродовж наступних десятиліть на місцевому рівні обґрунтовуються довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту [1].

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років, а вони, як правило не відповідають дійсності вже через 3–4 роки. Це в першу чергу пов'язано з недостатністю аналітичних даних при проектуванні, а також відсутністю безперервного моніторингу території міста для своєчасного коректування містобудівної документації. Сучасна ситуація вимагає постійної взаємоув'язки процесів, що відбуваються на ринку нерухомості, з містобудівним плануванням і регулюванням, з функціями держави, місцевих виконавчих органів, інвесторів і забудовників тощо.

Усі ці проблеми на сучасному етапі неможливо вирішити без містобудівного регулювання і його результатуючої системи – містобудівного кадастру [2].

© К. О. Гермонова, О. І. Митрофанова, Л. М. Богак, 2014

Наукові дослідження у сфері формування містобудівного кадастру в Україні повинні відкрити нові можливості для регулювання містобудівної діяльності за рахунок використання системного аналізу, регламентуючих інструментів ухвалення містобудівних рішень і сучасних інформаційних технологій.

Виходячи із необхідності комплексного містобудівного аналізу і зонування міст для формування повноцінного міського середовища в умовах ринкової економіки і правової держави, виникає необхідність наукового супроводу розробки документів і матеріалів містобудівного кадастру. Для цього необхідно визначити і науково обґрунтувати основні архітектурно-планувальні принципи містобудівного аналізу і зонування територій і розробити методику складання правил забудови. Останнім часом багато вчених України та інших держав пострадянського простору присвятили свої дослідження цим питанням. Найбільший вклад теоретичному та практичному напрямку містобудівного кадастру внесли такі вчені, як Л. М. Авдотьїн, Т. М. Алексеєва, Д. Г. Донцов, П. В. Давидович, Х. І. Єсєнов, О. В. Крашенников, В. В. Лівшиц, В. Ф. Назаров, В. Г. Губар, М. М. Дьомін, Ю. М. Палєха, М. Г. Ступень та інші [4–9].

Незважаючи на те, що питанням розробки містобудівного кадастру приділяється багато досліджень, проблем його створення не меншає. Стаття присвячена розгляду проблем створення містобудівного кадастру на обласному та районному рівнях, а також на рівні міст обласного значення для Донецької області.

### ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Відповідно до законодавства України містобудівний кадастр визначається як державна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів. На рисунку 1 наведено перелік основної інформації містобудівного кадастру, яка формується на регіональному рівні, на рисунку 2 – на районному рівні та на рисунку 3 – на міському рівні.

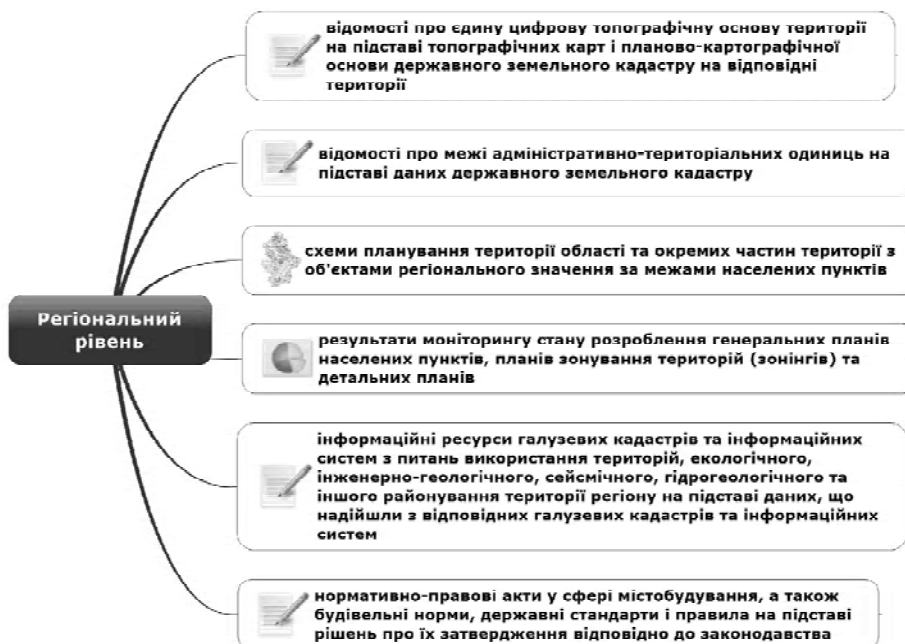


Рисунок 1 – Основні інформаційні ресурси на регіональному рівні.

Для обґрунтування кількості кадастрових служб для Донецької області був проаналізований її адміністративно-територіальний устрій. В результаті запропоновано 40 кадастрових служб (18 по районах та 22 по містах обласного значення). Центральна служба кадастру буде створена в обласному центрі – місті Донецьк, яка буде акумулювати дані, що надходять із кадастрів районного рівня та міст обласного значення.



Рисунок 2 – Основні інформаційні ресурси на районному рівні.

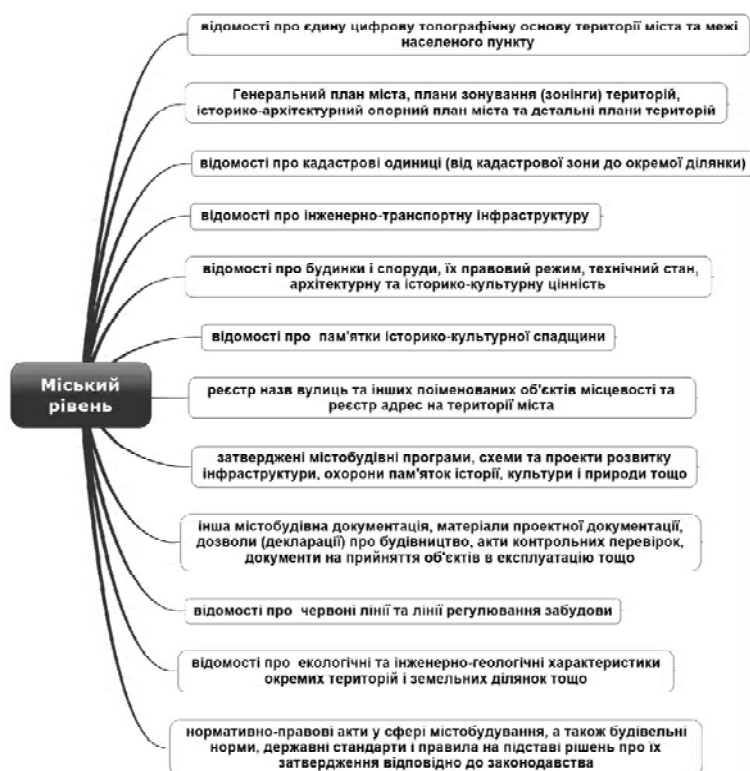


Рисунок 3 – Основні інформаційні ресурси містобудівного кадастру на міському рівні.

Для розрахунків штату кадастрових служб необхідно визначитись з приблизними обсягами роботи. Для цього на території кожної із кадастрових служб Донецької області було проаналізовано всю територію та розраховано площі земель, які знаходяться в межах населених пунктів, забудованих і незабудованих територій за межами населених пунктів (рис. 4).

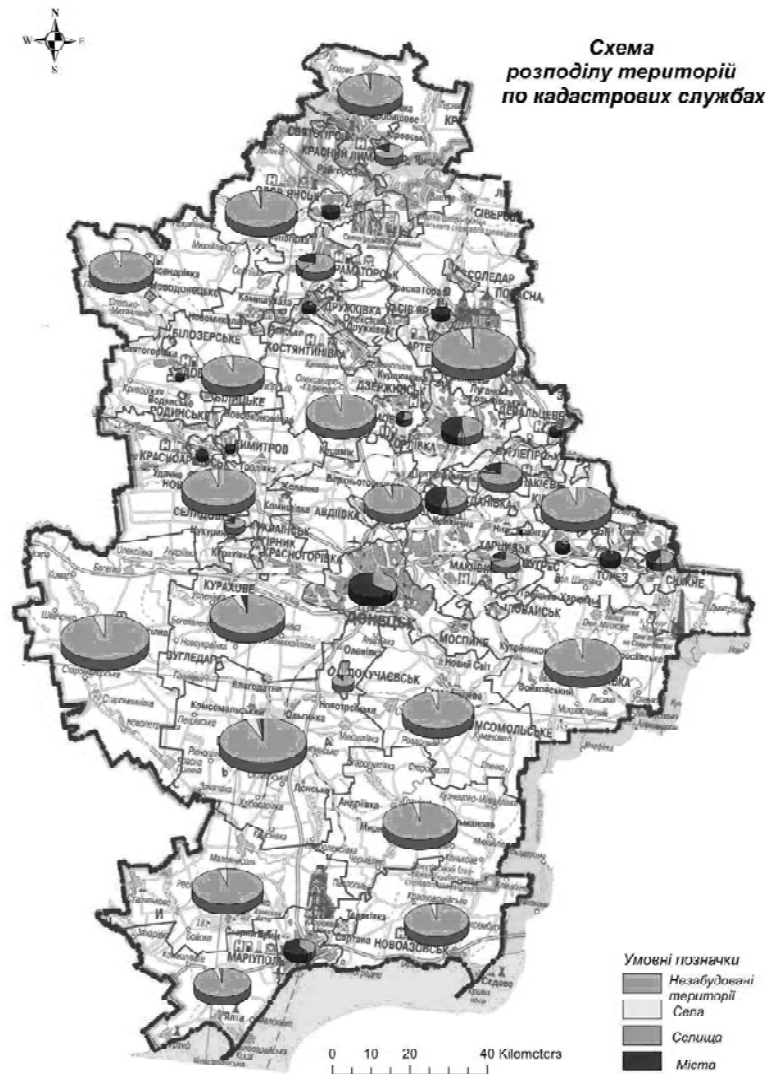


Рисунок 4 – Схема розподілу територій по кадастрових службах.

Далі були розраховані трудовитрати на опрацювання містобудівної та землевпорядної документації з подальшим введенням її до складу містобудівного кадастру. Кількість штатних одиниць по кожній із служб визначено за цими трудовитратами з урахуванням показника щільності населення.

У зв'язку з тим, що для роботи на регіональному, районному та міському рівнях містобудівного кадастру по Україні було прийняте рішення використовувати ГІС ArcGIS фірми ESRI, подальше викладення матеріалу буде зорієнтовано на цей програмний продукт.

Розглянемо декілька питань, які пов'язані з наповненням кадастрової системи необхідною інформацією.

Картографічна складова геобаз даних містобудівного кадастру регіонального рівня складається з багатьох шарів.

Шари адміністративно-територіального устрою (межі адмінрайонів, розташовані на їх території), адміністративно-територіальні одиниці – міста обласного значення, райони в містах, сільські ради, сільські ради та населені пункти (міста, селища міського типу, села) формуються на підставі даних державного земельного кадастру.

До містобудівного кадастру регіонального рівня входять також шари з даними планувальних обмежень, а саме, території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого використання, інші природні території, важливі для збереження біологічного та ландшафтного різноманіття.

В зв'язку з тим, що на регіональному рівні одним із інформаційних джерел є схеми планування території області [1], розглянемо докладніше цей документ. Схему планування території Донецької

області розроблено науково-дослідницьким інститутом проектування міст «ДІПРОМІСТО». Це підприємство вже давно почало використовувати для своїх розробок ПС ArcView 3, тому здавалося б, передачу інформації до містобудівного кадастру можна здійснити по спрощеній схемі. Але тут одразу виникло декілька проблем: проект підготовлено в умовній системі координат на неякісному картографічному матеріалі, дуже багато шарів з погано структурованою інформацією, яка повторюється. Тому, по-перше, необхідно трансформувати матеріали в систему координат УСК-2000 з подальшим редагуванням. По-друге, структурувати інформацію та перерозподілити її по шарах. По-третє, занести необхідну інформацію до бази даних містобудівного кадастру.

На районному рівні одним із джерел інформації є схеми планування району та окремих частин. При введенні до містобудівного кадастру даних із цих схем виникає ще більше проблем: матеріали здебільше представлені на паперових носіях або у растрових файлах (в окремих випадках розробки виконувались у AutoCAD), для проектування використовувалась неякісна картографічна основа, розробка виконувалась в умовній системі координат, інформація по об'єктах проектування не систематизована та знаходиться у пояснювальних записках. Весь процес вводу такої інформації можна також поділити на ряд етапів в залежності від того, як представлено вихідну інформацію. Так, наприклад, якщо інформацію представлено на паперових носіях, то матеріали необхідно відсканувати, отримані растри трансформувати у систему координат УСК-2000 та занести дані до містобудівного кадастру. Якщо матеріали у растровому вигляді, то етап сканування виключається.

У розробках в AutoCAD також є ряд недоліків: дуже часто використовувалась неякісна основа для проектування, погано виконано масштабування, грубі порушення при орієнтуванні, багато шарів для оформлення креслень тощо. Незважаючи на те, що матеріали наведено у векторній формі, в процесі введення даних до містобудівного кадастру, крім трансформування зображення, виникає багато редакційних робіт.

На районному рівні до містобудівного кадастру також додають такі матеріали:

- схеми планувальних обмежень (схеми комплексної оцінки території) на території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого використання, інші природні території, важливі для збереження біологічного та ландшафтного різноманіття;
- охоронні, санітарно-захисні зони, округи (зони) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів; прибережні захисні смуги (у т. ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних одиниць);
- зони техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру від потенційно небезпечних об'єктів (у т. ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних одиниць);
- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань для захисту населення, господарських підприємств і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах (у т. ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних одиниць);
- території зі складними інженерно-будівельними умовами забудови;
- площі залягання корисних копалин.
- містобудівна документація для міст районного значення, селищ міського типу та сільських населених пунктів, в яких не створюються інформаційні системи містобудівного кадастру (генеральні плани, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурні опорні плани, детальні плани територій та інші відомості).

При отриманні вищенаведеної інформації також виникає ряд труднощів, одна з яких – неузгодженість роботи землевпорядних та містобудівних структур.

Містобудівний кадастр міського рівня містить систему даних про належність території міста до відповідних функціональних зон, їх сучасне і перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуацію, стан забудови і інженерного забезпечення, характеристику будинків і споруд на землях всіх форм власності.

Основним інформаційним наповненням бази даних є просторова та атрибутивна інформація по шарах, відповідних тематичній належності. Фактично, дані розподіляються за тематичними таблицями (дані зонування, зони зелених насаджень тощо), з урахуванням реляційних зв'язків (посилання на класифікатори, словники).

Розглянемо декілька інформаційних джерел для містобудівного кадастру на міському рівні, наприклад генеральний план населеного пункту (рис. 5). Слід відзначити, що тільки нещодавно проєктувальники генеральних планів стали представляти свої розробки у системі координат СК-63,

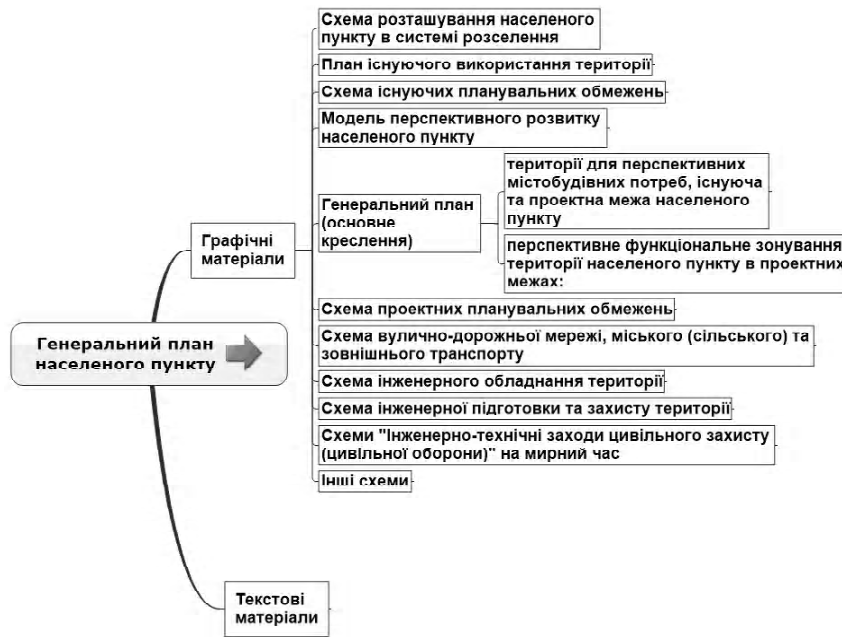


Рисунок 5 – Структура генерального плану населеного пункту.

раніше всі розробки були в умовній системі координат. Вся графічна інформація по генеральних планах для населених пунктів Донецької області може бути поділена на вісім умовних груп:

- 1) на паперових носіях у вигляді репродукції технічного креслення, що було отримане за допомогою контактного друку на світлочутливому папері (недоліки: дуже неякісне, спотворене у процесі частого використання, в умовній системі координат, неякісна, застаріла картографічна основа);
- 2) на паперових носіях у вигляді репродукції технічного креслення, що було отримане на ксероксі (недоліки: неякісне, спотворене у процесі частого використання, в умовній системі координат, неякісна, застаріла картографічна основа);
- 3) на паперових носіях у вигляді друку технічного креслення на плоттері, принтері (недоліки: має помилку друку – різномасштабність, в умовній системі координат, неякісна картографічна основа);
- 4) у растрових файлах (недоліки: в умовній системі координат, неякісна картографічна основа);
- 5) у файлах AutoCAD (недоліки: в умовній системі координат; неякісна картографічна основа; багато шарів з інформацією, яка повторюється; на одному полотні сформовано декілька креслень генерального плану для друку);
- 6) у шейп-файлах та проекті ArcView (недоліки: в умовній системі координат, неякісна картографічна основа, багато шарів з інформацією, яка повторюється);
- 7) проект документа, створений на платформі DIGITALS (недоліки: складність передачі даних до ArcGIS без помилок; необхідність у додатковій семантичній інформації);
- 8) у проекті ArcGIS.

Слід відзначити, що матеріали з перших двох груп немає сенсу векторизувати, достатньо їх зберігати у відсканованому (растровому) вигляді з приблизною прив'язкою, масштабуванням та орієнтуванням. Матеріали з третьої і четвертої груп можна частково векторизувати.

Незважаючи на те, що матеріали п'ятої та шостої груп вже придатні для формування інформаційної частини системи містобудівного кадастру, вони потребують великих обсягів редагування і внесення атрибутивних даних.

Найбільш сприятливий варіант отримання якісної інформації з генплану до містобудівного кадастру – проектування на платформі ArcGIS.

Ще одним джерелом містобудівної документації для кадастру є план зонування (зонінг) території населених пунктів (рис. 6). План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

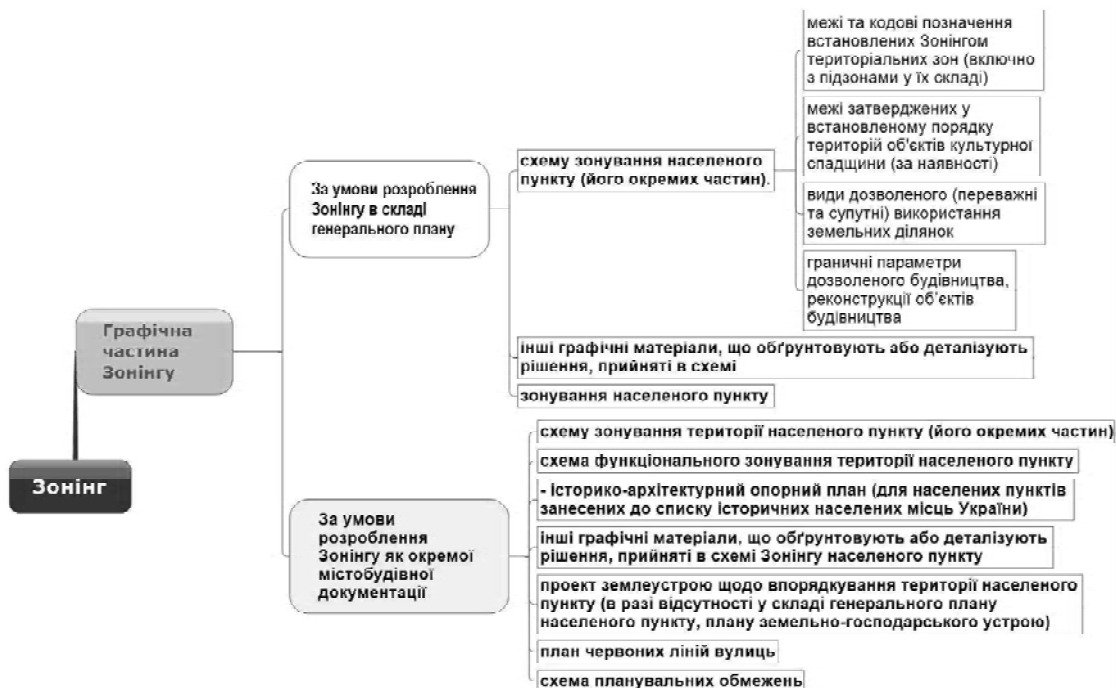


Рисунок 6 – Структура графічної частини документації зонінгу [1].

У зв'язку з тим, що цей документ відповідно до законодавства України почали розробляти не дуже давно, то кількість варіантів його представлення можна скоротити, тобто ксерокопій та «синьок» тут не може бути.

Проблеми вводу інформації із зонінгу до містобудівного кадастру такі ж самі, що і для генеральних планів: неякісна картографічна основа, умовна система координат, неякісна векторизація, багато шарів з однаковими об'єктами, але з різним відображенням і геометричними характеристиками та ін.

## ВИСНОВКИ

Розглянуті проблеми наповнення містобудівного кадастру інформацією – це тільки невелика частка усіх проблем, що виникають і в подальшому будуть виникати. Вирішувати їх можна поступово в процесі наповнення містобудівного кадастру даними та в процесі роботи з ним.

Одна з названих вище проблем – це організація обміну між містобудівними за землевпорядними структурами (рис. 7). Для вирішення цієї проблеми необхідно розробити і узгодити докладніший порядок обміну, визначити структуру обмінної інформації.

Проблеми якості вихідної інформації слід вирішувати поступово. Спочатку занести до містобудівного кадастру всю містобудівну і необхідну землевпорядну документацію, використовуючи усі можливі джерела. У подальшому, в процесі експлуатації системи містобудівного кадастру Донецької області оновлювати її новими матеріалами, які вже розробляти на основі ГІС технологій. Рекомендувати розробникам генпланів, планів зонування та детального планування та іншої містобудівної документації структуру шарів проекту та структуру атрибутивної інформації до них відповідну класифікатору та кодуванню об'єктів містобудівного кадастру.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Урядовий кур'єр. – 2011. – № 52. – С. 9–15.
2. Про містобудівний кадастр [Текст] : Постанова КМ України від 25 травня 2011 р. N 559 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 41. – С. 55–68.
3. ДБН Б.1.1-16:2013. Склад та зміст містобудівного кадастру [Текст]. – На заміну ДБН Б.1-1-93 ; чинний від 2013-09-01. – К. : Мінрегіон України, 2013. – 57 с.

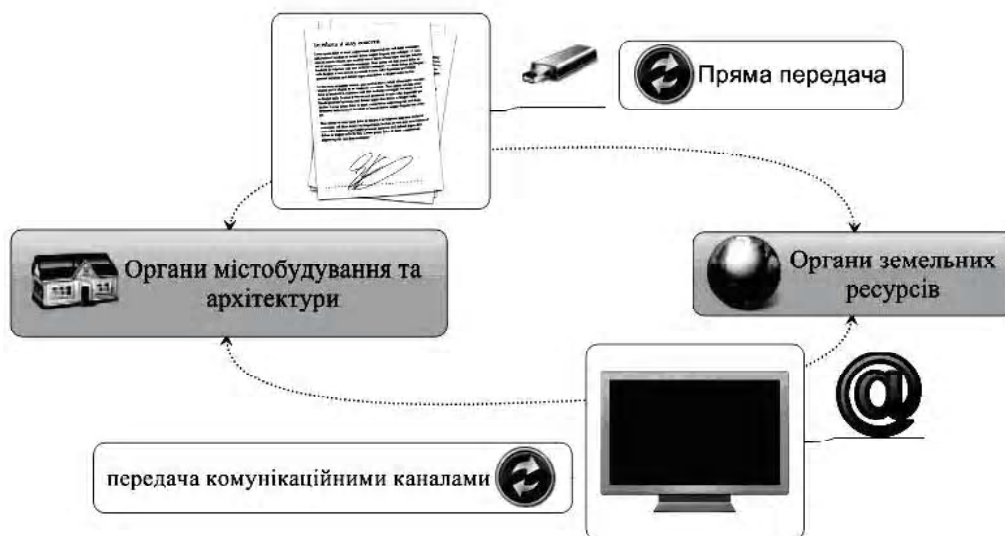


Рисунок 7 – Рекомендована схема обміну інформації відповідно законодавства України.

4. Палеха, Ю. М. Розвиток містобудівних ГІС в Україні на сучасному етапі [Текст] / Ю. М. Палеха // Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Географія. – 2010. – Т. 23(62), № 2. – С. 214–221.
5. Губар, Ю. П. Кадастрова багатофакторна оцінка міських земель [Текст] : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 05.24.04 / Губар Ю. П. , Нац. ун-т «Львів. політехніка». – Львів, 2005. – 19 с.
6. Ступень, М. Г. Управління землями населених пунктів [Текст] / М. Г. Ступень // Матеріали наук.-практ. конф. за міжнар. участю «Соціально-економічна ефективність державного управління: теорія, методологія та практика» / Под ред. Львівський регіон. ін-т держ. управл. – Львів : Львівський регіональний інститут державного управління, 2003. – С. 307–310.
7. Донцов, Д. Г. Основы информационного обеспечения регулирования градостроительных систем [Електронний ресурс] : автореф. дис. ... д-ра архит. : 18.00.04 / Донцов Д. Г. – Москва, 2006. – Режим доступа : <http://www.dissercat.com/content/osnovy-informatsionnogo-obespecheniya-regulirovaniya-gradostroitelnykh-sistem>.
8. Есенов, Х. И. Особенности формирования Государственного градостроительного кадастра г. Алматы [Текст] : автореф. дис. ... канд. техн. наук : 18.00.01 / Есенов Х. И., КазГАСА. – Алматы, 2010. – 28 с.
9. Xueming, Chen. Urban Planning Management System in Los Angeles: an Overview [Текст] / Chen Xueming // Theoretical and Empirical Researches in Urban Management. – 2009. – № 2(11). – P. 50–63.

Отримано 24.03.2014

Е. А. ГЕРМОНОВА <sup>b</sup>, Е. И. МИТРОФАНОВА <sup>b</sup>, Л. Н. БОГАК <sup>a</sup>  
ПРОБЛЕМЫ СОЗДАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО КАДАСТРА ДОНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

<sup>a</sup> Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, <sup>b</sup> Донецкий национальный технический университет

На современном этапе развития градостроительной деятельности для совершенствования государственной политики в сфере градостроительства в Украине возникла необходимость в создании градостроительного кадастра, размещение объектов строительства в планировочной системе административной единицы, определение предельных условий и ограничений для каждого отдельного участка с учетом государственных норм, стандартов и правил. Для того, чтобы градостроительный кадастр начал работать на полную мощность, недостаточно разработать структуру и идеологию его функционирования, необходимо также наполнить его качественной градостроительной, землеустроительной и другой необходимой информацией. Исследования, направленные на разработку технологии получения такой информации, можно считать своевременной и актуальной.

**градостроительный кадастр, градостроительная и землеустроительная документация, геоинформационные ресурсы, источники информации**



KATERYNA GERMONOVA<sup>b</sup>, OLENA MYTROFANOVA<sup>b</sup>, LUDMILA BOGAK<sup>a</sup>  
PROBLEMS OF URBAN CADASTER'S CREATION IN THE DONETSK REGION  
<sup>a</sup> Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, <sup>b</sup> Donetsk National  
Technical University

There is necessity of urban cadaster's creation to improve state policy at the present stage of planning activities' development in Ukraine. Urban cadaster is an information base for placement of construction projects in the planning system of the administrative unit, the definition of limit conditions and restrictions for each area taking into account the state norms, standards and regulations. To provide urban cadaster with full capacity it's not enough to develop the structure and ideology of its operation, it's necessary to fill it with high quality urban planning, land management and other essential information. Therefore research, aimed at the development of technology for the obtaining of above information can be considered both timely and relevant.

**the urban cadaster, urban planning and land management documentation, GIS resources, sources of information**

**Гермонова Катерина Олександрівна** – кандидат технічних наук, доцент кафедри геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету. Наукові інтереси: розробка методики автоматизації грошової оцінки землі та нерухомості, вдосконалення технології створення містобудівного кадастру, формування взаємозв'язків земельного і містобудівного кадастрів.

**Митрофанова Олена Ігорівна** – кандидат технічних наук, доцент кафедри геоінформатики і геодезії Донецького національного технічного університету. Наукові інтереси: юридичне, економічне та технічне визначення об'єктів нерухомості, необхідне для: формування об'єктів нерухомості, реєстрації прав на об'єкти нерухомості; оцінки, планування та розвитку нерухомості.

**Богак Людмила Миколаївна** – старший викладач кафедри містобудування, землеустрою і кадастру Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Завідувач лабораторії науково-дослідних і проектних робіт ЛНДПроект «Містобудівництво і землевпорядкування» Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розробка та рішення наукових і проектних проблем містобудування, поліпшення функціональних, соціальних, гігієнічних і естетичних параметрів середовища проживання і життєдіяльності людей населяють міста і сільські місцевості. Розробка генеральних планів та проектів детального планування житлових районів, мікрорайонів, кварталів, комплексів і громадських центрів.

**Гермонова Екатерина Александровна** – кандидат технических наук, доцент кафедры геоинформатики и геодезии Донецкого национального технического университета. Научные интересы: разработка методики автоматизации денежной оценки земли и недвижимости, совершенствование технологии создания градостроительного кадастра, формирование взаимосвязей земельного и градостроительного кадастров.

**Митрофанова Елена Игоревна** – кандидат технических наук, доцент кафедры геоинформатики и геодезии Донецкого национального технического университета. Научные интересы: юридическое, экономическое и техническое описание (определение) объектов недвижимости, необходимые для: формирования объектов недвижимости, регистрации прав на объекты недвижимости, оценки недвижимости, планирования и развития недвижимости.

**Богак Людмила Николаевна** – старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, заведующая лабораторией научно-исследовательских и проектных работ ЛНДПроект «Градостроительство и землеустройство» Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: разработка и решение научных и проектных проблем градостроительства, улучшение функциональных, социальных, гигиенических и эстетических параметров среды обитания и жизнедеятельности людей населяющих города и сельские местности. Разработка генеральных планов и проектов детальной планировки жилых районов, микрорайонов, кварталов, комплексов и общественных центров.

**Germonova Kateryna** – PhD (Eng.), Associate Professor, Geoinformatics and Geodesy Department, Donetsk National Technical University. Scientific interests: development of methods for automated land and real estate valuation, perfection of technology for urban cadaster's creation, formation of data interchange between land and urban cadasters.

**Mytrofanova Olena** – PhD (Eng.), Associate Professor, Geoinformatics and Geodesy Department, Donetsk National Technical University. Scientific interests: juridical, economic and technical real estate determination for the next purposes: real estate formation, registration of rights on real estate, real estate valuation, real estate planning and development.

**Bogak Ludmila** – senior lectures, Town Planning, Land Management and Cadaster Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Head of the laboratory research and project works LNDProekt «Urban Planning and Land Development» Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development and the solution of scientific and engineering problems of urban development, improvement of functional,

social, hygienic and aesthetic parameters of habitat and human activity inhabit cities and rural areas. Development of master plans and projects for the detailed planning of residential areas, neighborhoods, neighborhoods, facilities and community centers.