

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ: ЗМІСТ І ГОЛОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Максим КУПЛІН, Тетяна ЛЕВКІВСЬКА, Петро ЛИТВИНЧУК

студенти, група ОЕБ-22-2(М)

Руслан КУБАНОВ

к. пед. н., доцент,

*доцент кафедри економіки, менеджменту та управління територіями,
Відокремлений структурний підрозділ «Інститут інноваційної освіти Київського
національного університету будівництва і архітектури*

Вступ. Теорія і методологія дослідження містобудівних систем знаходяться у стані постійного удосконалення під впливом еволюції професійних уявлень про об'єкти містобудування; політичних, соціально-економічних, екологічних настанов; загального рівня розвитку світової науки, технічних засобів містобудівного аналізу, методів проектування та оперативного управління. Паралельно з цим удосконалюється склад і зміст містобудівної документації, на всіх стадіях: на регіональному рівні (схеми планування областей, груп областей), на місцевому рівні (генеральні плани населених пунктів, детальні плани території). Зміни у складі і змісті проектно-планувальних робіт завжди пов'язані зі специфікою проблем соціального, економічного, містобудування та територіальне планування технічного та містобудівного розвитку, які постійно здійснювалися, а також з характером процесів соціально-демографічного розвитку, розвитку народногосподарського комплексу, планувальних та ресурсних обмежень та ін.

Мета дослідження – дослідити та науково обґрунтувати пріоритетність змісту землевпорядної та містобудівної документації як найбільш впливових планувальних інструментів містобудівної діяльності.

Виклад основного матеріалу дослідження. З ухваленням 2011 року Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» замість п'яти запропоновано три планувальні документи, а саме: генеральний план, зонінг та детальний план населеного пункту [3].

Генеральний план населеного пункту – це основний системоутворюючий вид містобудівної документації на місцевому рівні, який розробляється з метою обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту, а також визначає основні принципи і напрями: планувальної організації та функціонального призначення територій; охорони навколишнього природного середовища; організації вулично-дорожньої і транспортної мережі, інженерного обладнання, інженерної підготовки та благоустрою; цивільного захисту територій та населення від небезпечних природних і техногенних процесів; охорони та збереження культурної спадщини і традиційного характеру середовища історичних населених пунктів; формування системи громадського обслуговування населення; послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території [1]. У процесі розроблення генерального плану слід обґрунтувати необхідність зміни меж населених пунктів. Цей планувальний документ включає такі креслення: схему розташування населеного пункту в системі розселення; план існуючого використання території; схему наявних планувальних обмежень; модель перспективного розвитку населеного пункту; генеральний план (основне креслення); схему проектних планувальних обмежень; схему вулично-дорожньої мережі; схему інженерного обладнання території; схему інженерної підготовки й захисту території тощо [2]. Для невеликих населених пунктів, на території яких проживає до 50 тис. населення, генеральний план можна поєднувати з детальними планами їх усієї території, що заощадить час та кошти для місцевих громад.

Генеральний план населеного пункту діє безстроково. Оновлювати його можна не раніше ніж через п'ять років з моменту затвердження попереднього. Такі зміни мають право вносити органи місцевого самоврядування, які затверджували цей документ. Дострокові зміни

генерального плану населеного пункту можливі на підставі містобудівного моніторингу з ініціативи відповідної місцевої державної адміністрації. Розроблення плану зонування територій (зонінг) започатковано 2011 року з метою визначення умов й обмежень щодо використання території для містобудівних потреб у межах установ. Зонінг може розроблятися в складі генерального плану населеного пункту і як окремий документ [2]. Схема зонування є основним документом зонінгу. Вона розробляється у цифровій формі в місцевій системі координат, яка, у свою чергу, прив'язана до державної системи координат. Це дає можливість перегляду в електронному зображенні та формування аналогового документа на паперових носіях необхідного масштабу. Поділ території населеного пункту на окремі територіальні зони та встановлення для кожної з них містобудівного регламенту – це головні завдання схеми. Містобудівний регламент визначає види дозволеного використання земельних ділянок та граничні параметри дозволеного будівництва нових і реконструкції наявних об'єктів. У випадку розроблення зонінгу як окремого документа необхідні такі графічні матеріали: схема зонування територій населеного пункту (його окремих частин); схема планувальних обмежень; план червоних ліній (якщо немає у складі генерального плану); історико-архітектурний опорний план (для населених пунктів, унесених до списку історичних населених місць України); проект землеустрою щодо впорядкування територій населеного пункту (якщо у складі генерального плану немає розробленого плану земельногосподарського устрою), який складається після затвердження зонінгу. Кількість територіальних зон і перелік видів використання земель у них визначаються містобудівними особливостями населеного пункту та рішеннями, прийнятими у процесі розроблення містобудівної документації.

Важливим є правовий аспект, 17 червня 2020 року Верховною радою України прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», який набирає чинності з 24.07.2021 року. Як зазначено в пояснювальній записці цього закону, основною метою та завданнями його прийняття було: врегулювання питань встановлення меж громад; комплексного просторового планування територій громад, що скасовує необхідність розроблення декількох, споріднених за змістом, видів містобудівної документації та документації із землеустрою; унормування питань, пов'язаних із її затвердженням; нормування формування електронної картографічної основи для планування території; забезпечення реального зв'язку програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування, а також створення прозорого та неконфліктного механізму врахування громадських та приватних інтересів [5].

Сучасні науковці вважають, що зонування земель за їх категоріями та типами землекористування це землевпорядно-правові дії щодо розподілу земель (у межах територій рад або об'єднаних територіальних громад) на типи та підтипи землекористування у залежності від еколого-економічної придатності земельних угідь, цінності інших природних ресурсів – за межами населених пунктів та містобудівної і природно-ресурсної цінності земель і інших природних ресурсів – у межах населених пунктів [4].

Детальний план території (ДПТ) формується для територій як у межах населених пунктів, так і поза ними. У першому випадку метою плану є уточнення положень генерального плану населеного пункту, визначення планувальної організації і розвиток частини території. У ньому обґрунтовується функціональне призначення, планувальна організація та параметри забудови й просторової композиції та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону чи іншої частини території населеного пункту, що призначена для комплексної забудови або реконструкції. Графічна частина ДПТ містить такі креслення: схему розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району); план існуючого використання території; опорний план; схему планувальних обмежень; проектний план – основне креслення детального плану; план червоних ліній; схему організації руху транспорту і пішоходів; схему інженерної підготовки території та вертикального планування; схему інженерних мереж, споруд і використання підземного простору [6]. Детальний план території є підставою для розроблення проекту землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після затвердження стане невід'ємною його частиною.

Важливо, А. Плешкановська звертає увагу на наступні тенденції та проблеми при виконанні проектів детальних планів території: 1. Недосконалість законодавчої бази розроблення ДПТ; 2. Відсутність оновленого Генерального плану м. Києва; 3. Застарілість чинної нормативної бази проектування; 4. Невизначеність повноважень громадськості [7]. Отже, існуюча законодавчо-нормативна база розроблення містобудівної документації потребує суттєвого доопрацювання для забезпечення ефективного розвитку населених пунктів.

В економічно розвинених країнах розрізняють просторове (територіальне), міське і ландшафтне планування використання земель. Перше охоплює значні території для вирішення планування – це вид землевпорядних робіт, який провадиться на основі державних, регіональних і муніципальних планів використання земель та їх охорони, зважаючи на зонування території. На регулювання планування та забудови міст, раціоналізацію земельних й інших природних ресурсів у населених пунктах спрямоване міське планування. Досягнення оптимальних параметрів екологічних і соціально-економічних функцій території на тлі просторової організації землекористувань і відповідних до них методів залучення земель й інших природних ресурсів як системи підтримки життєзабезпечення людей – основне призначення ландшафтного планування [3]. Тому під час оптимізації кількості документів необхідно скористатися набутим світовим досвідом і здійснити власний найбільш оптимальний вибір.

Висновки. Таким чином, здійснено загальний аналіз важливих документів містобудівної діяльності, а саме: генеральний план, зонінг та детальний план населеного пункту. Результати дослідження свідчать про недосконалість положень сучасного законодавства для забезпечення цілісного планувального процесу, Це дає підстави стверджувати, що визначений напрямок перебуває на етапі свого інституційного становлення.

Література:

1. Як втаємничуються генеральні плани міст і які наслідки це має для суспільства: матеріали громадської експертизи діяльності Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України у сфері формування Переліку відомостей, що становлять службу інформацію / Східноукраїнський центр громадських ініціатив. Укладач: В. В. Щербаченко. Луганськ: Янтар, 2013. 216 с.
2. Генеральний план міста для громадянина (посібник) / Східноукраїнський центр громадських ініціатив. В.В.Щербаченко, О.С.Ніжельська, В.О.Сабінін; За заг. ред. В.В.Щербаченка. Луганськ: Янтар, 2013. 74 с.
3. Околович М. Є. Адміністративно-правове регулювання містобудівної діяльності органами місцевого самоврядування : дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07. Одеса, 2018. 220 с.
4. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. 2020. № 23. С. 3-9.
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від 17 червня 2020 року № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711&20#Text> (дата звернення 26.05.2023).
6. Петраковська О.С., Тацій Ю. О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. К., 2015. 504 с.
7. Плешкановська А. М. Детальний план території: Інструмент розвитку чи засіб руйнування? Проблемы теории и истории архитектуры Украины. 2018. №. 18. С. 16-22.