

# **«ГЕНПЛАНИ, ЗОНІНГИ, ДПТ, ІСТОРИКО-АРХІТЕКТУРНІ ОПОРНІ ПЛАНИ»**

**Дмитро Ликов**, начальник  
КО «Інститут Генерального плану міста Києва»

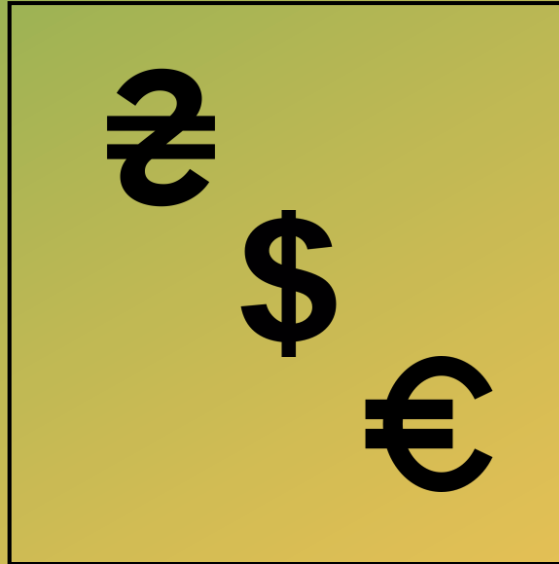
# Розуміння проблеми - це півшляху до її вирішення.

## Типологія проблем

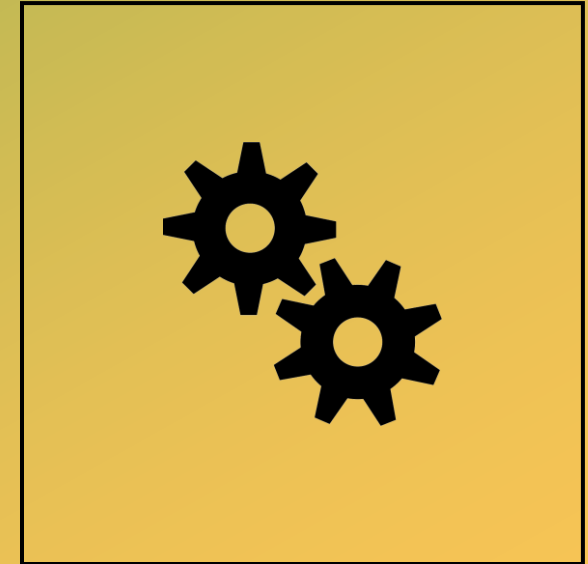
Нормативно-правова



Економічна



Організаційна



# Відповідність. Ціна. Якість.

## Вартість робіт - визначення мінімального та максимального розміру.

Містобудівна документація - це частина творчої, наукової, вишукувальної, аналітичної, проєктної роботи, яка в більшій частині є інтелектуальною працею, творчим процесом.

За діючим законодавством вартість визначається за процедурою тендерних закупівель.

Як наслідок маємо приклади спочатку аномально низьких цін та в подальшому збільшення вартості за додатковими угодами, затягування строків, виконання робіт низької якості, залучення додаткових коштів зовнішніх зацікавлених сторін.

**Приклад.** Відсутність в розрахунку вартості містобудівної документації робіт, пов'язаних з супроводженням процесів залучення громадськості, соціологічних досліджень, анкетувань, застосування GIS.

**Вирішення.** Визначення розробника за багатьма параметрами: такі як - досвід, конкурс ескізу, активна громадська позиція, рекомендації та відгуки, професійний досвідчений склад команди.



# Актуальність вихідних даних

## **Якість, повнота, актуальність вихідних даних.**

Земельного та інших наявних кадастрів, довідки та різноманітні статистичні вишукування, інженерні мережі, реєстри. Затверджені містобудівні документи попередніх періодів та часів, демографія, економіка, податки, автомобілізація, щільність, екологія, пам'ятки тощо.

**Приклад.** Розбіжність вихідних даних замовника містобудівної документації від даних служб та структур, що унеможлиблює погодження розділів та технічних завдань. ІТЗ ЦЗ (укриття, ПНО). Неможливість отримання даних кількості автомобілів, обсяги перевезень приватними перевізниками тощо.

**Вирішення.** Закріплення відповідального розпорядника інформації та визначення форми обміну, зберігання, її обробки для містобудівної документації.



# Взаємоузгодженість

**Взаємоузгодженість проєктних рішень містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях.**

(Невідповідність затвердженої містобудівної документації сучасному стану)



**Приклад.** Проходження трас міжнародних транспортних коридорів, проходження вузькоколійної залізниці від західного кордону до Києва.

**Вирішення.** Єдина державна містобудівна політика. Вирішення принципів проєктування згори вниз або знизу вверх. Або одночасний процес під єдиним Державним наглядом. Або чітка градація питань, які вирішуються на кожному з рівнів.

# Професійна підготовка кадрів

**Проблема.** Нав'язування радянської моделі до планування території. Відсутність мотивації для професійного зростання. Непопулярність професійної сфери. Проблема з сертифікацією.

**Вирішення.** Державна підтримка, зміна форми розрахунку вартості робіт. Залучення іноземних консультантів для обміну досвідом. Мотивація, шляхом гарантованого працевлаштування.





# Юридичні колізії в профільному законодавстві

**Проблема.** Неузгодженість профільного законодавства та окремих розділів у складі містобудівної документації (СЕО, ЦЗ, КСТ, ІАОП, Кадастр (землеустрій))

**Приклад.** ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" вимагає розробляти Комплексну схему транспорту, але ДБН Б.1-2-95 "Склад, зміст, порядок розробки, погодження і затвердження комплексних схем транспорту для міст України". Зі зміною № 1 – втратив чинність.

ІАОП – відсутній порядок визначення меж і режимів історичних ареалів.

Вимога щодо наявності розділів ІТЗ ЦЗ у складі комплексних планів та детальних планів. Відсутність самої форми, складу та змісту цієї частини (розділу). Зміна процедури проходження погодження розділу СЕО (від паперового до електронного формату, подача матеріалів в GIS)



# Зміна принципів адміністративно-територіального устрою та розвитку територій

## Проблема.

- Зміна адмінтерустрою без урахування наявної містобудівної (землевпорядної) документації (методика не передбачала необхідність врахування).
- Безпідставне збільшення меж населених пунктів, та необґрунтований приріст населення при демографічній стагнації.
- Недостатні повноваження контролю та відсутність ресурсів (в тому числі професійних) і компетенції в ОМС для прийняття управлінських рішень.



## Вирішення.

- Прийняття відповідних законодавчих актів на рівні держави щодо зміни меж, складу територіальних громад.
- Розробка стратегій розвитку (не нормується) до початку планування території.
- Посилення повноважень в сфері контролю та нагляду незважаючи на військовий стан.



# «Будівельні Амністії» - шанс для недобропорядних замовників отримати документи на самовільно збудовані об'єкти з порушенням будівельних норм

## Приклад.

- Необхідність врахування узаконених «незаконних забудов» з порушенням норм і планувальних обмежень під час розробки містобудівної документації.
- Спонування органів влади до ігнорування містобудівної ситуації та нехтування розробленням проєктів забудови.



## Вирішення.

- Припинення хибної практики запровадження «будівельних амністій»
- Введення жорстких санкцій та значної системи штрафів для самовільної забудови.

# Гнучкість

Створення з містобудівної документації не інструменту прийняття рішень, а абсолютно негнучкої константи, що обмежує інвестиційну діяльність.

Втрата ролі містобудівної документації як інструмент прийняття рішень при опрацюванні окремих програм та міських секторальних стратегій.

Вимоги до занадто детального проопрацювання стратегічних документів.

Детальне проопрацювання не обов'язкове для виконання.



Гнучкість містобудівної документації не означає вседозволеність.  
Це можливість змінювати деталі, залишаючись в основному векторі перспективного розвитку населеного пункту.



# ІНШІ ВАЖЛИВІ АСПЕКТИ

Недостатні **вимоги до економічних розрахунків** та обґрунтувань прийнятих проєктних рішень.

Форма **обговорення** містобудівної документації.  
Відсутність запобіжного заходу «від дурня». Проведення **он-лайн** через додатки.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки – **формальний документ**.

**Застарілий підхід до** нормотворення (ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" - присутні вимоги щодо телефонізації та радіомовлення).

**Складний, довготривалий,** політичний процес.

