



АРХІТЕКТУРНО- МІСТОБУДІВНЕ ЗАКОНОДАВСТВО

Лекція 4

Заступник директора ННІ АДОМ, канд. арх., доцент кафедри
урбаністики та містобудування

ВИГДОРОВИЧ ОЛЬГА ВОЛОДИМИРІВНА



Лекція 4. Регулювання містобудівної діяльності

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» Визначення поняття планування територій, розкриття змісту видів містобудівної документації: генеральний план населеного пункту, детальний план територій.

2. Визначення поняття проектної документації. Визначення поняття «червоних ліній», їх роль в процесі планування на прикладі міста Харків. Основні завдання планування і забудови територій.

3. Складові частини вихідних даних. Містобудівний кадастр.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

Визначення поняття планування територій



Складові частини законодавства України про містобудування

Законодавство України про містобудування складається з

- Конституції України,
- Закону „Про регулювання містобудівної діяльності”
- ЗУ „Про архітектурну діяльність”,
- та інших нормативно-правових актів.

Регулювання, планування і забудова територій

- Планування і забудова територій – це діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає:
- Прогнозування розвитку територій;
- Забезпечення раціонального розселення і визначення напрямків сталого розвитку територій;
- Обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- Взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- Визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-архітектурних та інших зон і об'єктів;
- Встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- Розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- Реконструкція існуючої забудови та територій;
- Збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- Створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- Створення безперешкодного життєвого середовища для осіб із обмеженими фізичними можливостями;
- Проведення моніторингу забудови;
- Ведення містобудівного кадастру;
- Здійснення контролю у сфері містобудування.

Управління у сфері містобудівної діяльності

Управління у цій сфері здійснюється Верховною радою України, Кабінетом міністрів України, ВРАРК, РМАРК, центральним органом виконавчої влади (Мінрегіон), інспекцією ДАБК, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури (Департамент Мінрегіону, головний архітектор області (АРК), головний архітектор міста, головний архітектор району), місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування.

Зміст управління :

Управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється шляхом:

1. Планування територій на державному, регіональному та місцевому рівнях;
2. Моніторингу стану розроблення та реалізації містобудівної документації на всіх рівнях;
3. Визначення державних інтересів для врахування під час розроблення містобудівної документації;
4. Проведення ліцензування і професійної атестації;
5. Розроблення і затвердження будівельних норм, державних стандартів і правил, запровадження одночасної дії міжнародних кодів та стандартів;
6. Контролю за дотриманням законодавства, вимог будівельних норм, державних стандартів і правил, положень містобудівної документації всіх рівнів, вихідних даних для проектування об'єктів містобудування, проектної документації.

Організація планування та забудови територій

Планування території здійснюється на всіх рівнях відповідними органами виконавчої влади, ВРАРК, РМАРК та органами місцевого самоврядування.

Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів.

Містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

ДЕРЖАВНИЙ РІВЕНЬ



Генеральна схема планування території України
Схеми планування окремих частин території України та внесення змін до них

РЕГІОНАЛЬНИЙ РІВЕНЬ



Схеми планування територій АР Крим та областей
Схеми планування територій адмінрайонів та їх частин

МІСЦЕВИЙ РІВЕНЬ



Генеральні плани населених пунктів
Плани зонування територій
Детальні плани території

I.Планування на державному рівні.

Містобудівна документація державного рівня:

- Генеральна схема планування території України;
- Схема планування окремих частин території України : кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карпат, території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, та інших територій з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій.

ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА ТА ВИДИ ПЕРЕВАЖНОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Умовні позначення

ФУНКЦІОНАЛЬНІ ЗОНИ

ЗОНА УРБАНІЗАЦІЇ

- Урбанізовані території з критичним рівнем виробничо-містобудівного освоєння
- Урбанізовані території з високим рівнем виробничо-містобудівного освоєння
- Урбанізовані території з середнім рівнем виробничо-містобудівного освоєння
- ЗОНИ ПРИРОДНИХ ЛАНДШАФТІВ, ЩО ОХОРОНЯЮТЬСЯ
- ЗОНА СІЛЬСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

ПРОБЛЕМНІ АРЕАЛИ

- З найвищим рівнем виробничо-містобудівного використання території та природно-техногенної небезпеки і з низьким рівнем забезпеченості природними ресурсами містобудівного розвитку
- Із значним природно-заповідним, оздоровчо-рекреаційним, туристичним потенціалом, рівнем виробничо-містобудівного освоєння території та природно-техногенної небезпеки
- Із значним природно-заповідним, оздоровчо-рекреаційним та туристичним потенціалом з низьким рівнем інфраструктурного обладнання території та природно-техногенної небезпеки
- З високим рівнем радіаційного забруднення території

ГРАДАЦІЯ НАСЕЛЕНИХ МІСТ ЗА ЧИСЕЛЬНІСТЮ НАСЕЛЕННЯ

- > 1000 000
- 500 000 - 999 999
- 250 000 - 499 999
- 100 000 - 249 999

МІЖНАРОДНІ ТРАНСПОРТНІ КОРИДОРИ

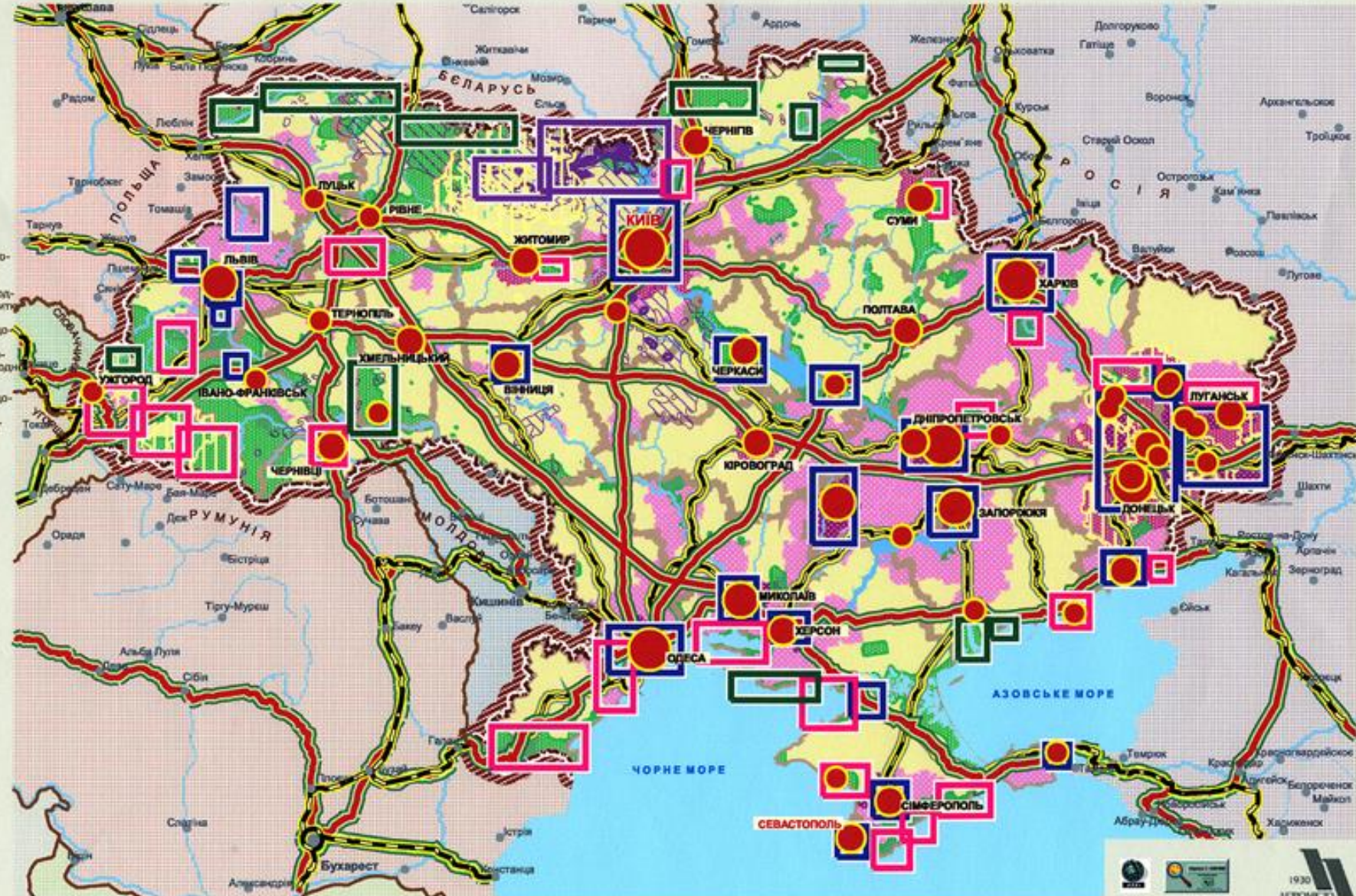
- АВТОМОБІЛЬНІ
- ЗАЛІЗНИЧНІ

АДМІНІСТРАТИВНІ МЕЖІ

- ДЕРЖАВНИЙ КОРДОН
- МЕЖІ ОБЛАСТЕЙ ТА АР КРИМ
- КОРДОНИ ІНШИХ ДЕРЖАВ

НАСЕЛЕНІ ПУНКТИ

- КИЇВ** МІСТА ДЕРЖАВНОГО ЗНАЧЕННЯ
- ЛЬВІВ** МІСТА ОБЛАСНОГО ЗНАЧЕННЯ
- МІСТА ІНШИХ ДЕРЖАВ
- ВОДНІ ПОВЕРХНІ



II. Планування території на регіональному рівні

Містобудівна документація регіонального рівня:

- Схема планування АР Крим, області;
- Схема планування території району;
- Схема планування території частини району - сформованої територіальної громади.

II. Планування території на регіональному рівні

Схема планування Закарпатської області на 2013-2044 р.





- Межа Харкова
- Селище міського типу Пісочин в проектних межах

Рис. 1. Схема розміщення селища міського типу Пісочин у зоні впливу Харкова

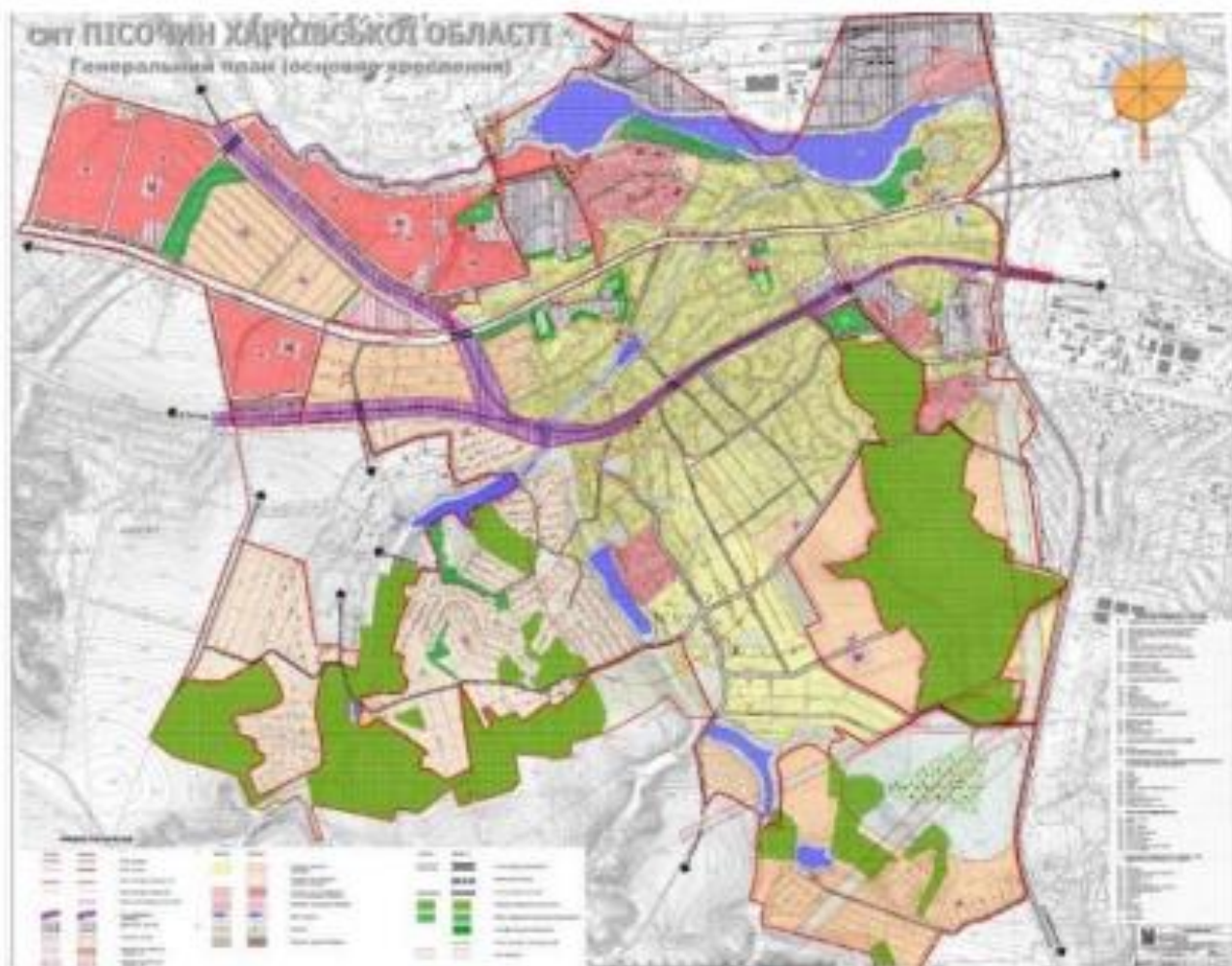


Рис. 2. Генеральний план селища міського типу Пісочин.

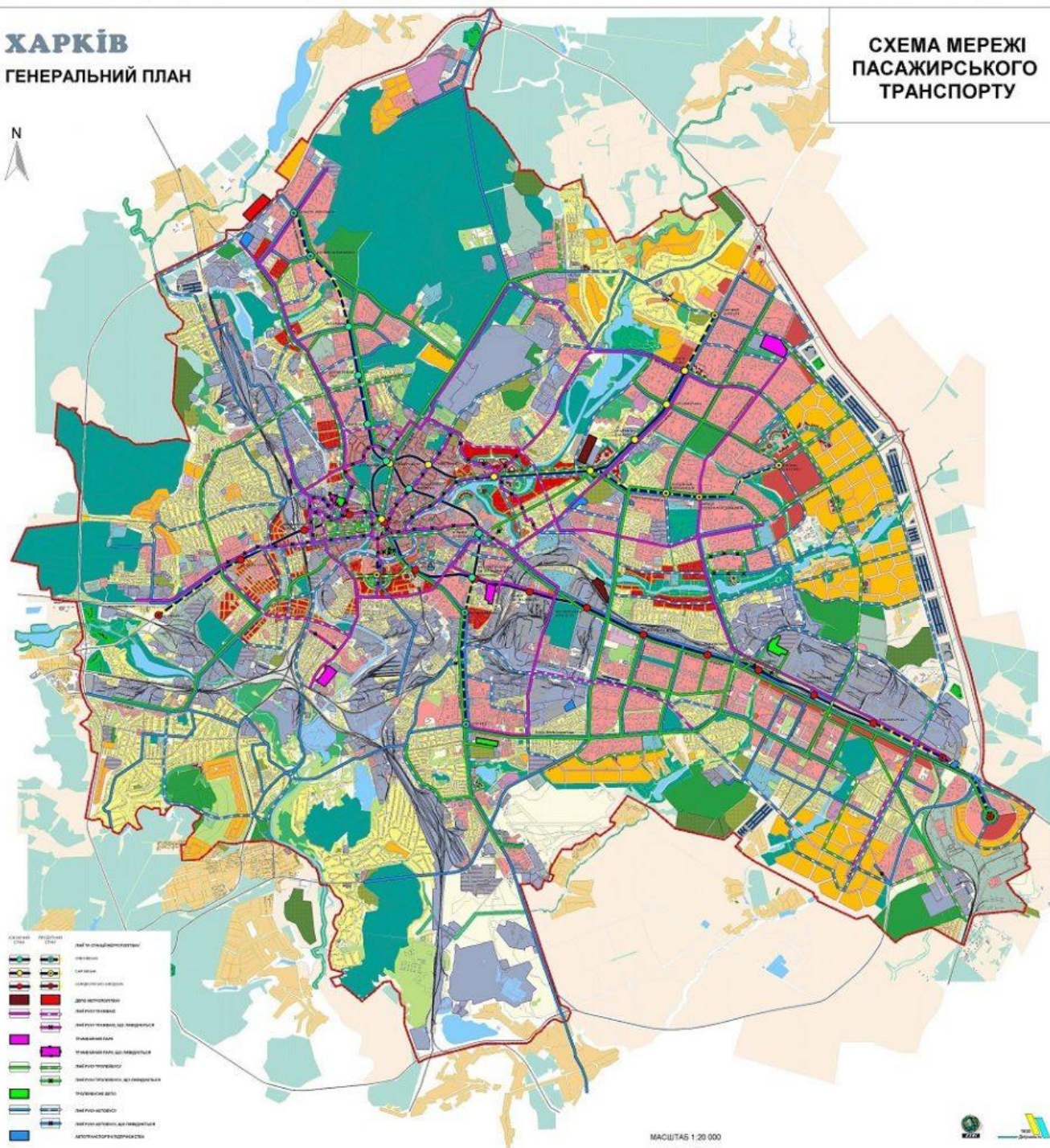
Основне креслення.

ДП «Укрміськбудпроект», АПМ, 2015 рік

III. Планування території на місцевому рівні

Містобудівна документація місцевого рівня:

- Генеральний план населеного пункту;
- План зонування території;
- Детальний план території.



Генеральний план населеного пункту – є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід’ємною частиною генерального плану. Виключно після затвердження генплану можливе використання земель за новим функціональним призначенням.

III. Планування території на місцевому рівні

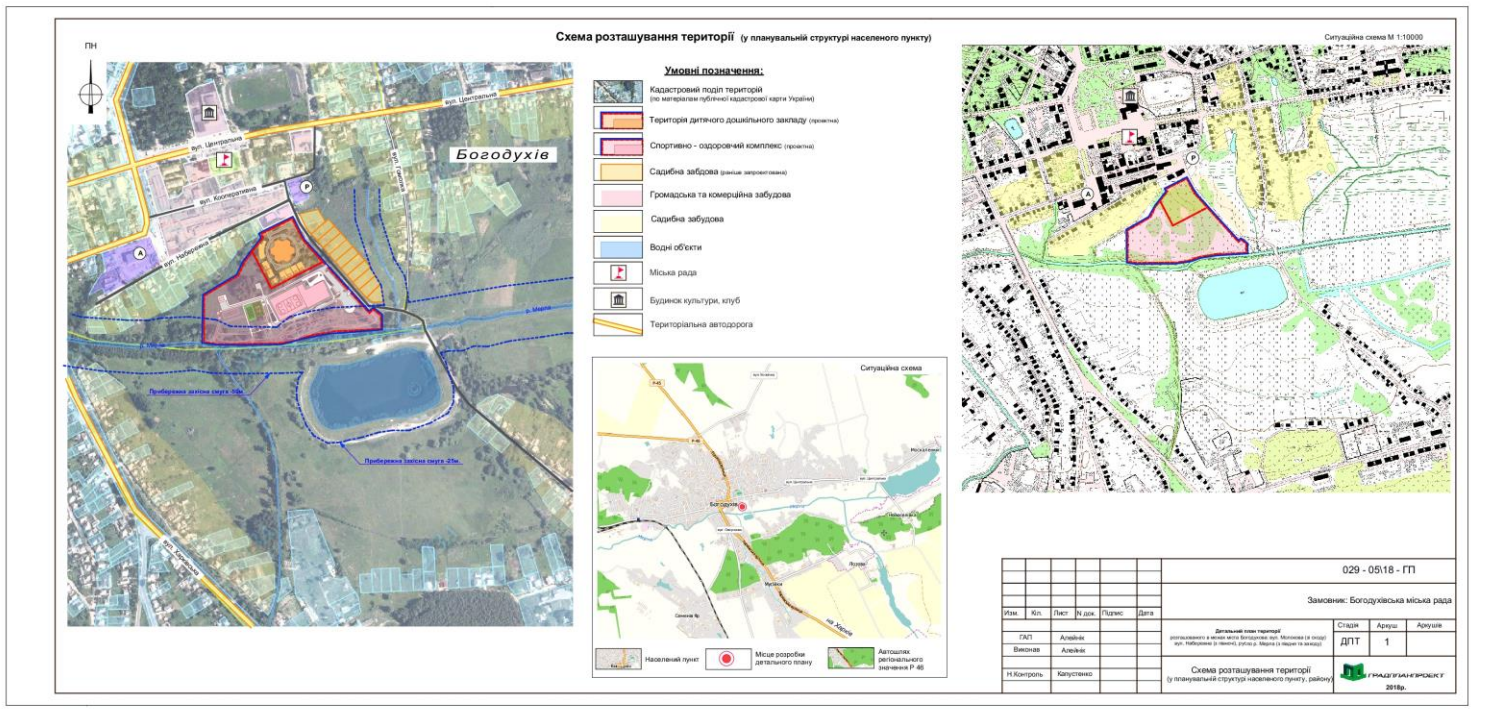
Детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території.

У межах населеного пункту детальний план уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.





- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;



- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).



До компетенції міських рад належить:

- затвердження місцевих програм, генеральних планів, іншої містобудівної документації;
- визначення територій, вибір, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб, внесення пропозицій щодо встановлення і зміни меж населених пунктів;
- утворення спеціально уповноважених органів з питань містобудування і архітектури.

ДБН А.2.2-3-2014
Склад та зміст
проектної документації
на будівництво (зі Зм.1, Зм.2)

Проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.



Генпроектувальник та замовник визначають клас наслідків об'єкта будівництва і категорію його складності, на підставі яких встановлюють кількість стадій проектування.

Мінрегіон наказом №122 затвердив нову редакцію Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів.

Відповідно до наказу, для забезпечення проектування об'єкта будівництва замовник повинен надати генпроектувальнику (проектувальнику) початкові дані на проектування, до яких входять містобудівні умови й обмеження, а також завдання на проектування.

Порядком передбачено, що тривалість будівництва визначається виходячи з виду будівництва, складності будови, технічних і технологічних рішень, обсягу будівництва,



Рис. 11. Заходи з розробки проектної документації

Що таке клас наслідків

Клас наслідків (відповідальності) будівель і споруд – це характеристика рівня можливої небезпеки для життя і здоров'я людей, які постійно або періодично будуть перебувати на об'єкті або зовні, а також матеріальних збитків або соціальних втрат, пов'язаних з припиненням експлуатації або втратою цілісності об'єкта.

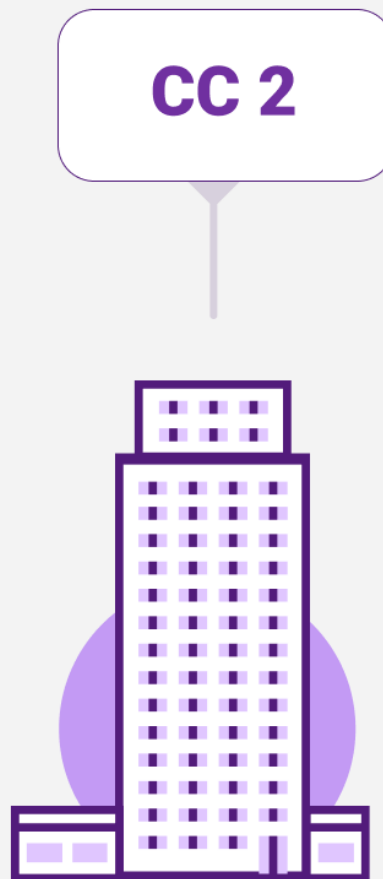
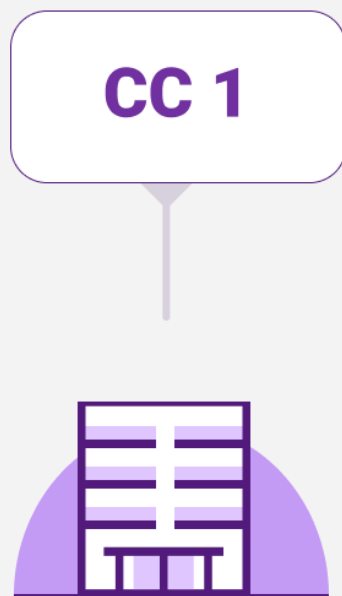
Віднесення об'єкта до певного класу наслідків здійснюється проектною організацією за погодженням із замовником будівництва. Потім правильність визначення класу наслідків перевіряється під час проведення експертизи проектної документації, якщо проведення такої експертизи є обов'язковим відповідно до закону.

Перетворення категорій складності в класи наслідків

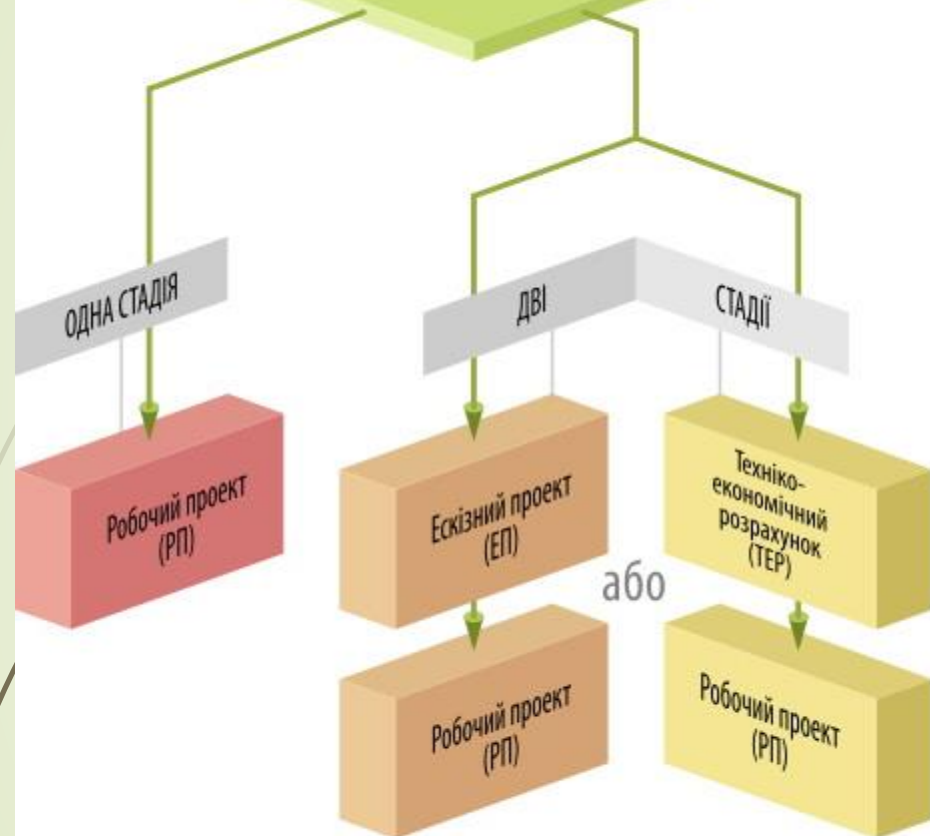
До 2017 року ключовим поняттям в сфері будівельної діяльності була категорія складності об'єкта, яка визначала вимоги щодо надійності і безпеки проєктованих будівель.

Категорію складності об'єкта будівництва визначали проєктувальник і замовник на початковій стадії проєктування.

Саме віднесення об'єкта до певної категорії складності обумовлювало весь подальший процес і його складність, починаючи від обсягу проектної документації та точки контролю і закінчуючи введенням об'єкта в експлуатацію. Також це був визначальний критерій при виборі підрядної організації (види ліцензій, право виконувати різні види будівельних робіт на об'єктах).



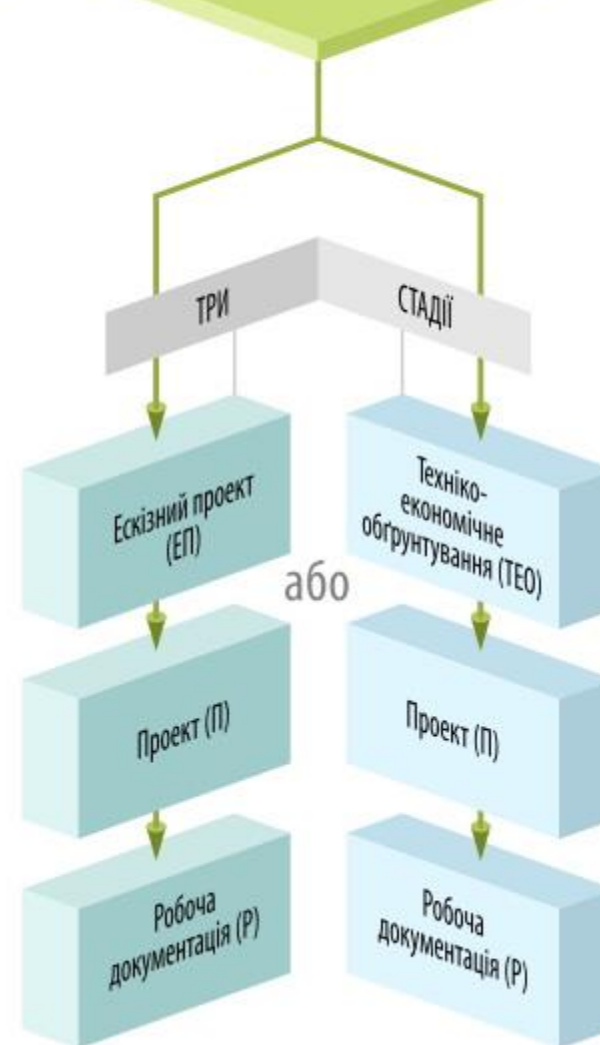
ОБ'ЄКТ I і II КАТЕГОРІЇ СКЛАДНОСТІ



ОБ'ЄКТ III КАТЕГОРІЇ СКЛАДНОСТІ



ОБ'ЄКТ IV і V КАТЕГОРІЇ СКЛАДНОСТІ



Збільшення штрафних санкцій за порушення законодавства у сфері містобудівної діяльності

До 10.06.2017

**ЗУ «Про відповідальність за
правопорушення
у сфері містобудівної діяльності»**

**Виконання будівельних робіт без реєстрації
декларації про початок виконання таких
робіт, а також наведення недостовірних
даних у зазначеній декларації
на об'єктах III категорії складності - у розмірі
дев'яноста прожиткових мінімумів для
працездатних осіб**

Після 10.06.2017

**ЗУ «Про відповідальність за
правопорушення
у сфері містобудівної діяльності»**

**Виконання будівельних робіт без
отримання дозволу на їх виконання на
об'єктах, що за класом наслідків
(відповідальності) належать до об'єктів з
середніми наслідками (СС2), - у розмірі
трьохсот сімдесяти прожиткових мінімумів
для працездатних осіб**

Червоні лінії – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.





До проектної документації на будівництво об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, а також об'єктів, які підлягають оцінці впливу на навколишнє природне середовище у транскордонному контексті, додаються результати оцінки впливу на стан навколишнього природного середовища (матеріали оцінки та звіти про оцінку і громадське обговорення).



" 7 лютого 2007 року

M. Křivá

ПОЗИТИВНИЙ ВИСНОВОК комплексної державної експертизи

проекту будівництва Храму на вулиці Героїв Дніпра
в Оболонському районі м. Києва

Видано замовнику – РКЦ КЖД РГ парафії Святого Франциска
Ассізького

За наслідками перевірки проектних матеріалів і зняття зауважень висновку комплексної державної експертизи від 12.09.06 за № 5488 встановлено, що вищезазначена проектна документація відповідає чинній нормативній базі і рекомендується до затвердження в установленому порядку з такими основними техніко-економічними показниками:

Показники	Од. виміру	Кількість
Площа ділянки	га	0,3429
Площа забудови	м²	1988,60
Поверховість	пов.	1, 5
Будівельний об'єм	м³	20020,00
Загальна площа у тому числі:	м²	4530,00
– храмового призначення	м²	755,35
– житлових приміщень	м²	914,20
– загального користування	м²	2860,45
Місткість храму	місць	300
Площа відкритої автостоянки на 12 машино-місць	м²	192,00
Тривалість будівництва	міс.	19

Примітка. Термін дії даного висновку встановлюється в межах термінів чинності вихідних даних на проектування.

Начальник служби

А. Кармінський



Експертиза проектів
будівництва об'єктів IV і V
категорій складності, що
споруджуються за рахунок
бюджетних коштів, коштів
державних і комунальних
підприємств, установ та
організацій, а також кредитів,
наданих під державні гарантії,
здійснюється експертною
організацією державної форми
власності.



Основними завданнями планування і забудови територій є:

- врахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій,
- забезпечення сталого розвитку;
- обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель, обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;



Основними завданнями планування і забудови територій є:

- визначення, вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для суспільних потреб;
 - визначення територій, що мають особливу цінність, встановлення обмежень щодо їх використання;
 - охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів тощо.
- 



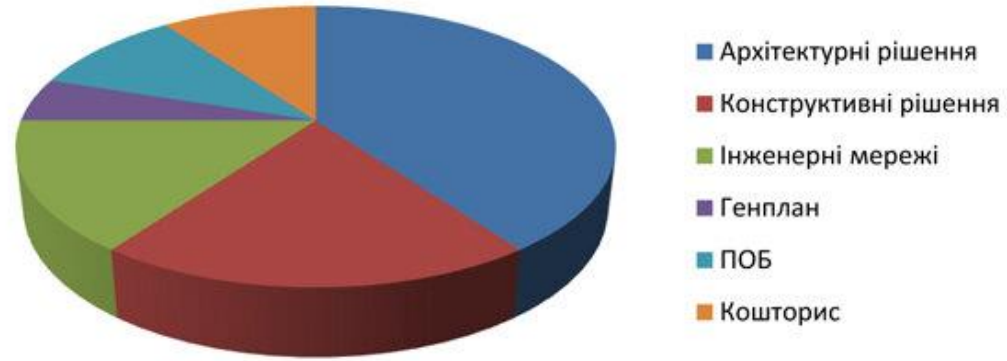
Необґрунтоване розташування господарських об'єктів призводить :

- до економічних втрат,
- соціальних і
- екологічних напружень.

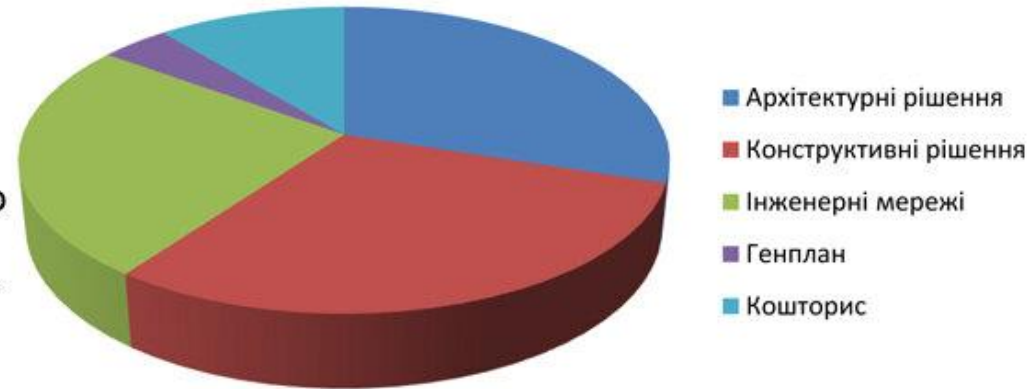
Результатом моделювання організації території на різних ієрархічних рівнях є

- районування та
- функціональне зонування,
- конструювання її планувальної структури.

Орієнтовні співвідношення окремих розділів проекту багатоповерхового житлового будинку, стадія «Проект»



Орієнтовні співвідношення окремих розділів проекту багатоповерхового житлового будинку, стадія «Робоча документація»



3.4 **Складові частини вихідних даних**

Основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.



Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі.

Додаток Б
(довідковий)

ЗАВДАННЯ НА ПРОЕКТУВАННЯ.
ПЕРЕЛІК ОСНОВНИХ ДАНИХ ТА ВИМОГ

1. Назва та місцезнаходження об'єкта.
2. Підстава для проектування.
3. Вид будівництва.
4. Дані про інвестора.
5. Дані про замовника.
6. Джерело фінансування.
7. Необхідність розрахунків ефективності інвестицій.
8. Дані про генерального проектувальника.
9. Стадійність проектування з визначенням затверджувальної стадії (визначається спільно замовником та проектувальником).
10. Інженерні вишукування.
11. Дані про особливі умови будівництва (сейсмічність, просадні ґрунти, підроблювані і підтоплювані території тощо).
12. Основні архітектурно-планувальні вимоги і характеристики запроєктованого об'єкта.
13. Черговість будівництва, необхідність виділення пускових комплексів.
14. Визначення класу (наслідків) відповідальності, категорії складності та устанавленого строку експлуатації;
15. Вказівки про необхідність:
 - 1) розроблення індивідуальних технічних вимог;
 - 2) розроблення окремих проектних рішень в декількох варіантах і на конкурсних засадах;
 - 3) попередніх погоджень проектних рішень;
 - 4) виконання демонстраційних матеріалів, макетів, креслень інтер'єрів, їх склад та форма;
 - 5) виконання науково-дослідних та дослідно-експериментальних робіт у процесі проектування і будівництва;
 - 6) технічного захисту інформації.
16. Дані про вид палива та попередні погодження щодо його використання, якщо передбачається власне теплопостачання.
17. Потужність або характеристика об'єкта, виробнича програма.
18. Вимоги до благоустрою майданчика.

Завдання на проектування визначає обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень.

Які документи потрібні для отримання технічних умов?



заява
для замовлення послуги
з приєднання
до газових мереж



опитувальний лист



копії документів,
якими визначено
право власності
чи користування
замовника на об'єкт,
та/або копія документів,
що підтверджує
право власності
чи користування
на земельну ділянку
(з її графічним планом)



копії документів замовника,
які посвідчують
фізичну особу
(її представника
для фізичних осіб),
статус юридичної особи
чи фізичної особи-підприємця
та її представника
(для юридичних осіб
і фізичних осіб-підприємців)



копії документів замовника
про взяття на облік
або реєстрацію у ДФС

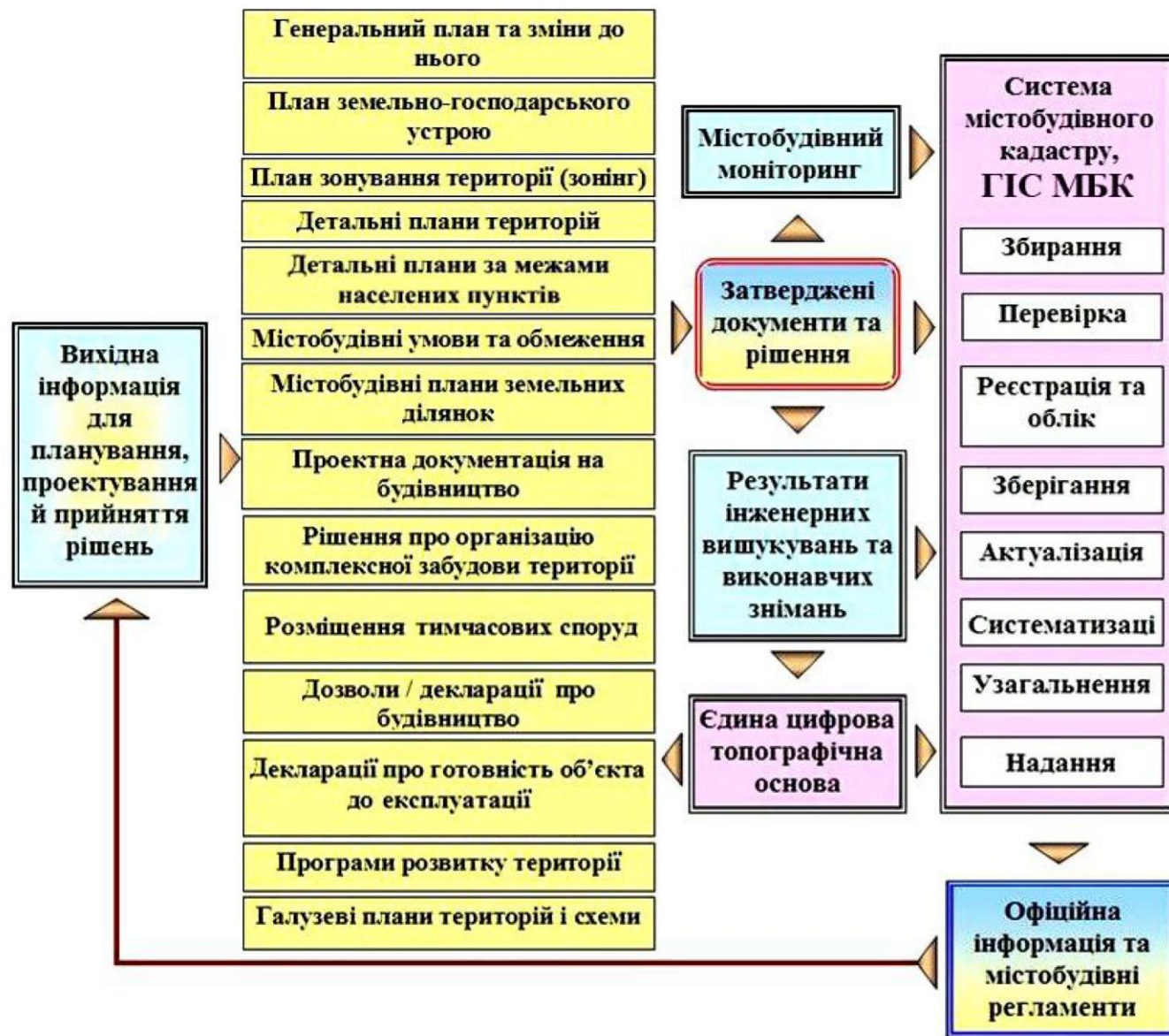


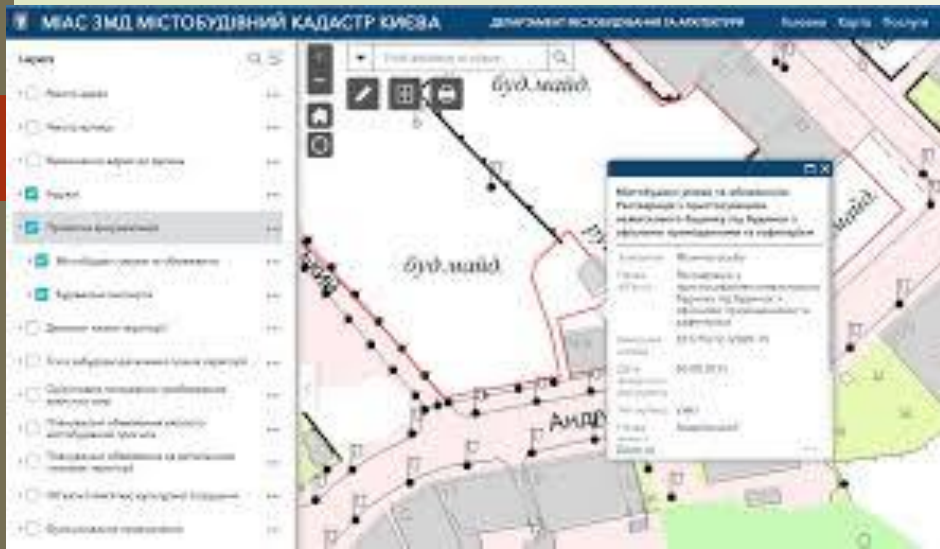
копія належним чином
оформленої довіреності
на представника
замовника, уповноваженого
представляти його інтереси
під час процедури приєднання
(за потреби)

прес-служба ПАТ «Полтавагаз»

Технічні умови – комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, ліспетчеризації

Містобудівний кадастр в системі містобудівної діяльності



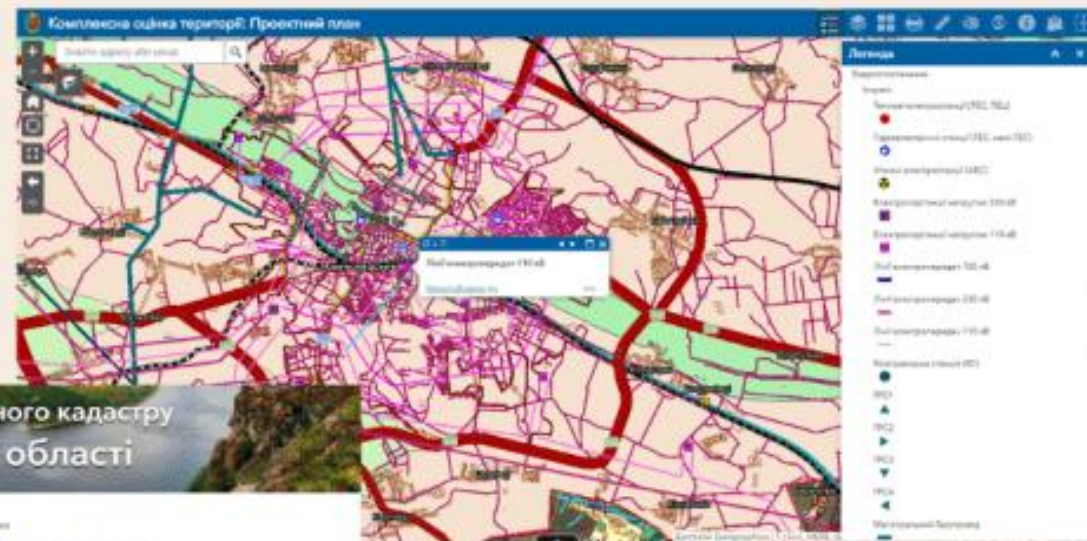


Серед основних завдань Містобудівного кадастру на державному рівні є:

створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення, охорона, захист інформації про планування, забудову та інше використання території для можливості прийняття обґрунтованих управлінських рішень, прогнозування та планування;

оцифрування процедури створення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження містобудівної документації за єдиними стандартами; підвищення якості містобудівної документації, її трансформація до уніфікованих баз геоданих; підвищення прозорості прийняття рішень органами державної влади, органами місцевого самоврядування, зниження корупційних ризиків; забезпечення прозорого, рівного та швидкого доступу до містобудівної документації.

Містобудівний кадастр населених пунктів (надалі - містобудівний кадастр) - це система даних про населені пункти, їхні функціональні зони, окремі території та земельні ділянки, будинки й споруди, соціальну, інженерну і транспортну інфраструктуру, екологічні та інженерно-геологічні умови.



Геопортал містобудівного кадастру Хмельницької області

Ресурси обласного рівня

