

УДК 711.4-112

к.т.н. Смілка В.А.,
Департамент містобудування та архітектури КМДА, м. Київ

МОДЕЛЬ ЗБОРУ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ОБ'ЄКТИ БУДІВНИЦТВА

Проаналізовано варіанти збору інформації про об'єкти будівництва, що необхідна для управління містобудівною діяльністю. Також в статті наведено модель ведення моніторингу забудови після реалізації проголошеної урядом децентралізації влади в сфері містобудування та архітектури.

Ключові слова: моніторинг забудови, об'єкт будівництва, інформація, містобудівна документація.

Введення: місцевим органами містобудування та архітектури для регулювання містобудівної діяльності, в тому числі виконання функції містобудівного кадастру та містобудівного моніторингу, необхідно сформувати різні тематичні інформаційні ресурси. Для управління містобудівною діяльністю органами містобудування та архітектури необхідно мати метричну, якісну та економічну інформацію про всі об'єкти будівництва, які групуються по планувальних утвореннях. З моменту запровадження в Україні інституту містобудівного кадастру з 1992 року в органах містобудування та архітектури накопичувалась інформація про об'єкти будівництва, з приводу яких розглядалися документи, надавались погодження або дозвільні документи. Однак інформація про об'єкти будівництва, збудовані у попередні періоди, вкрай обмежена.

Мета та задачі: метою дослідження є визначення механізмів та варіантів збору інформації про об'єкти будівництва в рамках функціонування моніторингу забудови та організація процесів підтримання інформації в актуальному стані. Об'єктом дослідження є інформація про техніко-економічні та якісні параметри об'єктів будівництва. Предмет дослідження – об'єкти будівництва. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Перелік об'єктів будівництва затверджений у вигляді Класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000.

Задачі дослідження: визначити варіанти збору інформації про об'єкти будівництва, побудувати модель ведення моніторингу забудови.

Результати дослідження. Збір інформації про об'єкти будівництва може відбуватись системно, тобто одномоментно, цілеспрямовано, або по мірі



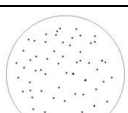

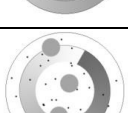
необхідності – дисперсно. Одним з інструментів збору інформації про об'єкти будівництва є розробка містобудівної документації на місцевому рівні.

Для збору відомостей про об'єкти будівництва підходять наступні методи (таблиця 1):

- 1) масштабна пооб'єктна інвентаризація – найбільш капіталоемний, але точний варіант збору інформації;
- 2) фрагментарний, збір інформації про об'єкти будівництва в межах невеликих територій;
- 3) ситуативний, збір інформації про об'єкти, які планується модифікувати;
- 4) сегментний, поступовий збір різних показників про об'єкти;
- 5) комбінований, сукупність різних варіантів збору інформації.

Таблиця 1

Варіанти збору інформації про об'єкти будівництва

№	Назва варіанту	Час	Модель
1	Масштабний	$T_m \rightarrow \min$	
2	Фрагментарний	$T_f < T_s$	
3	Ситуативний	$T_{st} \rightarrow \infty$	
4	Сегментний	$T_{sg} > T_m$	
5	Комбінований	$T_c \leq T_f$	

Масштабна пооб'єктна інвентаризація об'єктів будівництва проводиться у стислі строки в межах всього населеного пункту. Для реалізації такої роботи на місцевому рівні має бути прийнята програма інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Інвентаризація проводиться в межах всього населеного пункту для всіх об'єктів нерухомого майна, не залежно від форми власності та органу управління.

Фрагментарний варіант передбачає деталізований збір інформації про об'єкти будівництва в межах окремих частин територій населеного пункту. Збір інформації може бути розтягнутий у часі.

Ситуативний варіант передбачає точковий збір інформації про об'єкти будівництва. Для такого варіанту характерний достатньо довгий період часу для повного збору інформації.

Для сегментного варіанту властивий покроковий, поетапний збір характеристик про об'єкти будівництва. Тобто в певний період часу збираються одні параметри об'єктів будівництва, потім другі, потім треті і т.д. до повного збору інформації.

Комбінований варіант передбачає одночасне сукупне використання різних варіантів збору інформації про об'єкти будівництва.

На даний момент, з врахуванням економічної ситуації в державі та нормативно-методичних передумов, найбільш прийнятним способом збору інформації є комбінований, в якому переважає фрагментарний варіант. Оскільки у зв'язку з набранням чинності положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яке забороняє відведення земельних ділянок для здійснення господарської діяльності без затверджених у встановленому порядку детального плану території або плану зонування території, почалась масштабна розробка містобудівної документації на місцевому рівні.

Містобудівна документація, а саме детальні плани території та плани зонування, є інструментом збору інформації про об'єкти будівництва та об'єкти містобудування в межах розробки. Найголовніша мета, яка постає перед органами містобудування та архітектури після первинного збору інформації про об'єкти будівництва, є налагодження процесу актуалізації даних про перетворення об'єктів будівництва.

В результаті дослідження порядку забудови території в м. Києві формується модель моніторингу забудови (модель актуалізації інформації про об'єкти будівництва), що охоплює всі стадії розвитку забудови, а саме, розробку містобудівної, проектної документації, підготовчі та будівельні роботи, реєстрацію права власності на нерухоме майно, яка наведена на рис. 1.

Модель формується шкалами рівня забезпеченості інформації про об'єкт будівництва та виміром часу. Плавна функція описує стан розвитку намірів та фізичного стану об'єкта містобудування. Ступінчаста функція характеризує кількість, актуальність та деталізацію інформації про об'єкт будівництва, яка накопичується та обробляється в органах містобудування та архітектури.

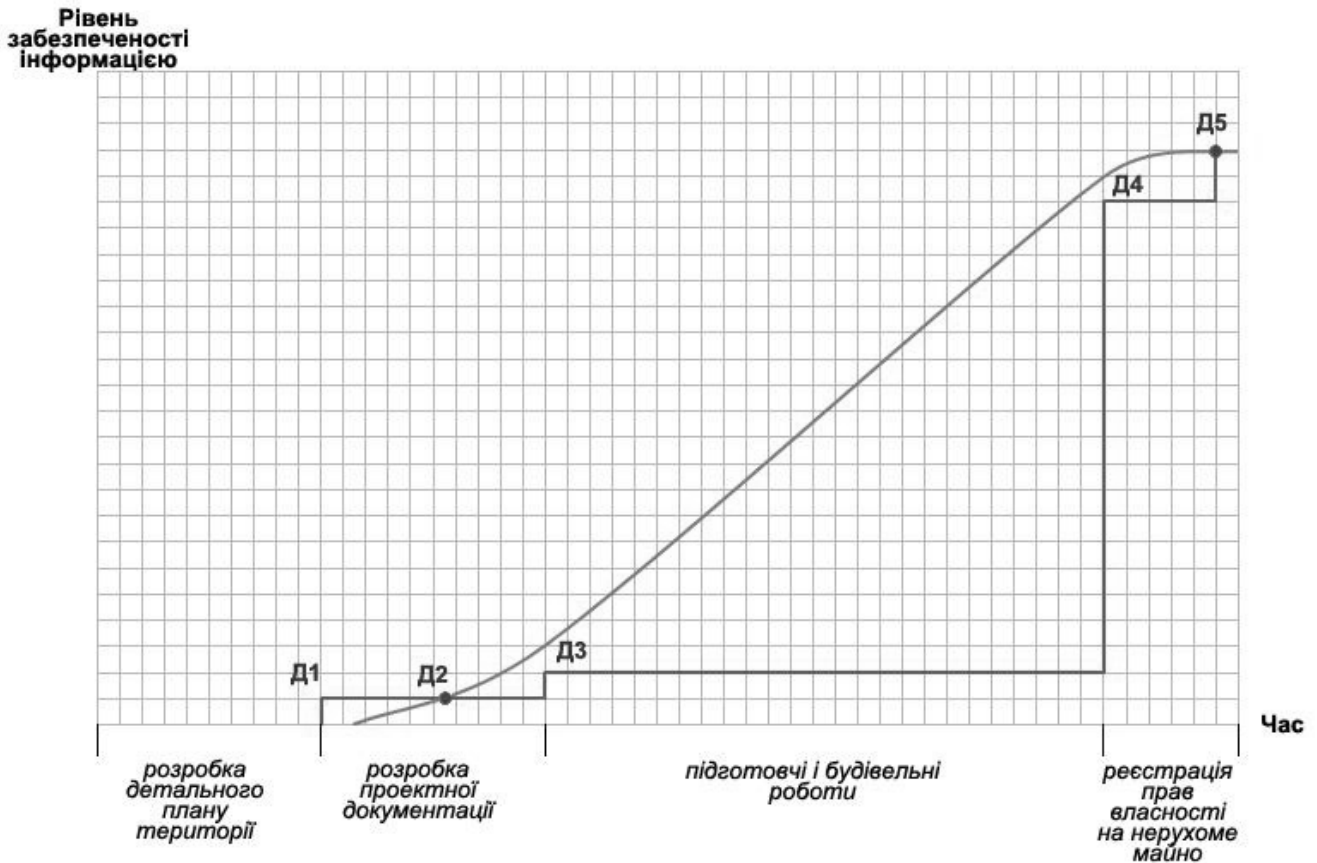


Рис. 1. Сучасна модель моніторингу забудови

Точка D_1 фіксує завершення розробки містобудівної документації та внесення відомостей в базу даних містобудівного кадастру про перспективну забудови.

Точка D_2 відображає взаємодію органів містобудування та архітектури й замовника будівництва, яка відбувається на етапі отримання вихідних даних для проектування – містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

Після цього моменту органи містобудування та архітектури перестають володіти інформацією про стан розробки проектної документації та оформлення дозвільних документів на будівництво. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» погодження проектної документації з місцевими органами містобудування та архітектури не є обов'язковим.

На етапі проведення підготовчих та будівельних робіт замовника будівництва законодавчо зобов'язано інформувати органи місцевого самоврядування про реєстрацію, отримання документів, які дозволяють проведення таких робіт. Але такі документи надаються незначною кількістю

забудовників і надходять по пошті із значним запізненням від часу реєстрації дозвільних документів. В моделі такий стан речей зафіксований у точці Д₃.

В загальній схемі забудови території аналогічна ситуація стосовно невчасності інформування органів місцевого самоврядування повторюється на етапі введення завершених будівництвом об'єктів в експлуатацію. В моделі це точка Д₄.

І, нарешті, в точці Д₅ відбувається безпосередній «перетин» органів містобудування та архітектури й замовників будівництва на етапі, що передусе оформленню прав власності на нерухоме майно, при отриманні документа про присвоєння поштової адреси введеному в експлуатацію об'єкту будівництва. Самовільну забудову населених пунктів виявляють іншими методами моніторингу забудови.

Органам містобудування та архітектури необхідно в точках Д₂ та Д₅ системно фіксувати, аналізувати та порівнювати техніко-економічні показники об'єктів будівництва, які оформлюються у встановленому законом порядку. Необхідно намагались прибрати або зменшити ретардацію (запізнення) отримання інформації про початок будівельних робіт та введення завершеного будівництвом об'єкту в експлуатацію.

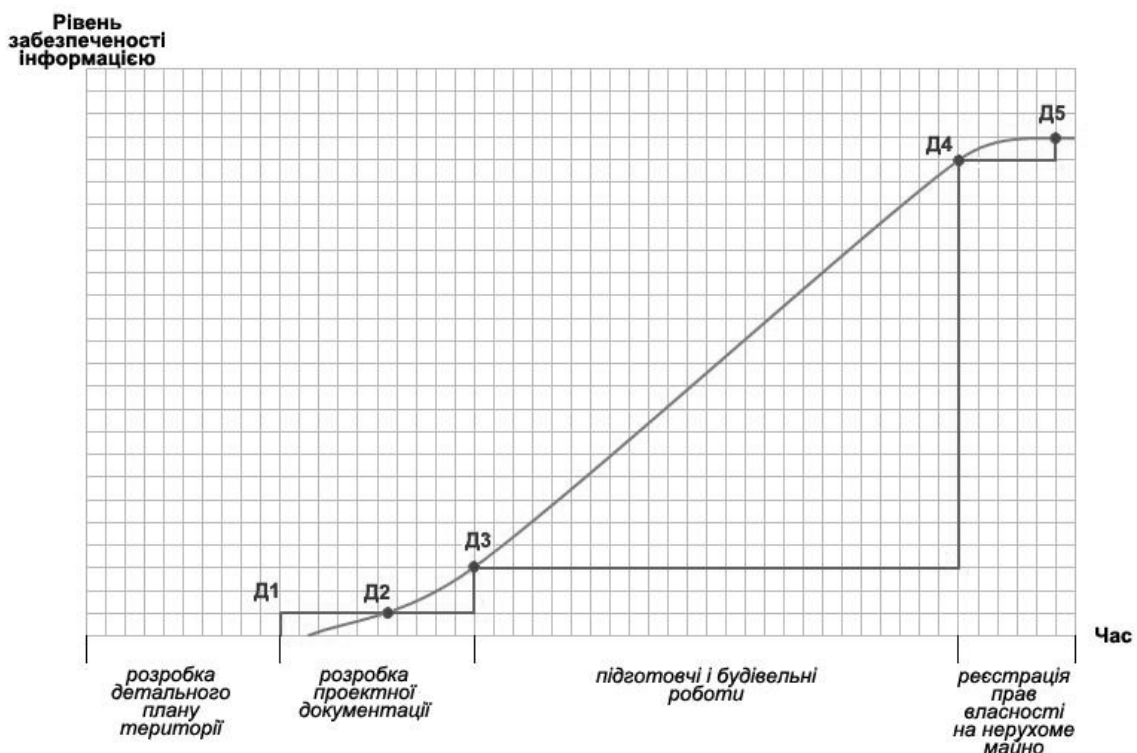


Рис. 2. Модель моніторингу забудови після децентралізації влади

Висновок. Для виконання функцій управління містобудівною діяльністю місцевим органами містобудування та архітектури критично необхідно мати

детальну інформацію про об'єкти будівництва в межах території відповідальності. Інструментом отримання такої інформації є містобудівна документація. З врахуванням економічної ситуації в країні та нормативно-методичних передумов, найбільш прийнятним способом збору інформації про об'єкти будівництва є комбінований варіант, який передбачає збір інформації і шляхом розробки містобудівної документації, і шляхом ситуативних досліджень місцевості.

Проголошена урядом реформа місцевого самоврядування та децентралізація влади передбачає передачу на місця повноважень з видачі дозвільних документів, здійснення архітектурно-будівельного контролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, спрощення дозвільних і погоджувальних процедур у будівництві. Це сприятиме покращенню моделі ведення моніторингу забудови в частині збору актуальної інформації про об'єкти будівництва в проміжку часу від видачі вихідних даних для проектування до введення об'єкта в експлуатацію.

Використана література

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
2. Закон України «Про основи містобудування». [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.

Аннотація

В статті проаналізовані варіанти збору інформації об'єктах будівництва, необхідні для управління градостроительной діяльністю. Також в статті представлена модель ведення моніторингу застройки після реалізації оголошеної правительством децентралізації влади.

Ключевые слова: моніторинг застройки, об'єкт будівництва, інформація, градостроительная документація.

Annotation

The paper analyzes the options for gathering information about construction projects needed to manage urban development activities. The article also shows the model of monitoring the implementation of development after the announcement of the government decentralization of power.

Keywords: monitoring of buildings, construction sites, information, planning documentation.