

<p>Посилання на новий ДБН Планування і забудова територій <i>Зауваження до ДБН Планування та забудова територій:</i></p>	<p>Пояснення загроз і ризиків прийняття норм в такому вигляді</p>	<p>ПРОПОЗИЦІЯ щодо ЗМІНИ проекту ДБН</p>
<p>ДО РОЗДІЛУ 5 :</p> <p>Структура самого ДБН містить суперечливі позиції та взаємовиключення: наприклад п.5.1 (с. 18) чітко визначає спочатку «функціональні зони» (житлову, громадську, виробничу, озеленення, транспорту, інженерних комунікацій) але в останньому абзаці допускає наявність зони «багатофункціонального використання. При цьому в тексті ДБН функціональні зони мають іншу назву, а баланс територій визначається самим розробником містобудівної документації (с. 22) – див., п. 5.15.</p>	<p>Вільне трактування зон в Генплані та іншій містобудівній документації вже призвели до непорозумінь між жителями населених пунктів та забудовниками, а введення нового ДБН погіршить ситуацію при легалізації «багатофункціональної» невизначеності норм.</p> <p>Крім того, існує загроза прирівняти небезпечні об'єкти, які мають санітарно-захисну зону, до звичайних побутових споруд і наразити на небезпеку мешканців житлових кварталів, які проживатимуть в СЗЗ (санзахисній зоні).</p>	<p>Не допустити вільного трактування НОРМ і чітко визначити Функціональне зонування без «змішаної забудови» але з розмежуванням «виробничої-промислової-комунальної» територій та введення НОВОГО ТЕРМІНУ: Інноваційної території», до якої вписати окремим розділом Технополіси, Технопарки, Індустріальні парки, тощо. НЕ змішувати виробничі, інноваційні та індустріальні території!!!</p> <p>Припинити легалізацію «багатофункціонального використання» - дати чітке визначення згідно КЛАСИФІКАТОРА будівель і споруд!</p>
<p>5.3 Зонування території населених пунктів здійснюється за ознаками:</p> <ul style="list-style-type: none"> - функціонального використання – функціональне зонування; - граничних значень показників щільності проживаючих осіб на 1 га, а також поверховості забудови – будівельне зонування: - за показниками співвідношення площ забудованих та відкритих просторів, у тому числі, озелених територій – ландшафтне зонування; - за розташуванням об'єктів містобудування відносно центру населеного пункту: центральна (з визначенням меж ядра центру для найкрупніших, крупних та великих міст), середина та периферійна частини. 	<p>Жодного натяку на функціональне призначення земельної ділянки або план земельно-господарського устрою, інвентаризацію тощо.</p> <p>Зонування здійснюється де? В містобудівній документації? При розробці Генпланів, Зонінгу та ДПТ - Замовник та забудовник визначає в Завданні на проектування і в комерційному договорі.</p> <p>Незрозумілі дефініції «показників співвідношень» – породжує корупцію!</p>	<p>Залишити Примітки – п. 5.3 прибрати</p>

<p>5.5 Містобудівна організація території населеного пункту має формуватися в аспектах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - функціональному (функціонально-планувальна структура); - морфологічному (архітектурно-планувальна структура); - соціальному (соціально-планувальна структура). 	<p>Аспекти – це не обов’язкова норма і не має законодавчого підгрунтя. Породжує незрозуміння та зловживання.</p>	<p>Видалити цей пункт</p>
<p>5.6 Функціонально-планувальна структура формується шляхом просторової локалізації ділянок, призначених для різних видів соціальної, виробничої, комунікаційної діяльності та природно ландшафтного комплексу.</p>	<p>Формування «просторової локалізації» та інші надумані та невизначені законами терміни, заплутують та вносять невизначеність трактування норм. Є корупційні ризики.</p>	<p>ВИДАЛИТИ цей пункт</p>
<p>5.7 Архітектурно-планувальна структура передбачає формування інфраструктури транспортного-пішохідного (велосипедного) руху (найбільш поширені схеми магістралей – радіальна, радіально-кільцева, прямокутна, діагональна, гексагональна тощо). Основним елементом архітектурно-планувальної структури міста є частина території, обмежена магістральними вулицями міського та районного значення (міжмагістральна територія). В межах міжмагістральних територій розміщуються житлові вулиці та квартали з забудовою різного функціонального призначення.</p>	<p>Первинним елементом архітектурно-планувальної структури території міста визначено квартал. Тобто будинок або споруда не є частиною архітектурної структури міста?</p> <p>«Міжмагістральна територія», як основний елемент архітектурно-планувальної структури (в тому ж пункті) остаточно вносить непорозуміння в п.5.8. щодо «соціально-планувальної структури» як просторової локалізації центрів громадського обслуговування територій впливу...</p> <p>НЕ ПОТРІБНО дисертації перетворювати в ДБН !</p>	<p>Видалити пункт 5.7</p>
<p>5.8 Соціально-планувальна структура – це просторова локалізація центрів громадського обслуговування населення різних рівнів і територій їхнього впливу: житлова група, мікрорайон, житловий (промисловий,</p>	<p>Дефініції заплутують проектувальників та органи місцевого самоврядування, оскільки суперечить п.5.7.</p>	<p>Видалити п. 5.8.</p>

ландшафтно-рекреаційний) район,
планувальний район, планувальна зона, місто.

5.15 У межах ландшафтно-рекреаційних територій загального користування допускається розміщення об'єктів спорту, комунального обслуговування, підприємств громадського харчування. Розміщення об'єктів житлового, громадського та виробничого призначення безпосередньо не пов'язаних з функціонуванням територій ландшафтно-рекреаційного призначення не допускається. Функціональне використання та баланс озелених і забудованих територій визначається у містобудівній документації.

ДО РОЗДІЛУ 7 :

До виробничих відносяться території промислової, науково-виробничої, транспортної та складської забудови. У складі виробничих територій можуть розміщуватися: технополіси, технопарки, індустріальні парки, промислові зони, промислові райони, групи підприємств, окремі підприємства та об'єкти.

7.1 Інноваційний розвиток виробничих територій.

7.1.1 Інноваційний містобудівний розвиток виробничих територій передбачає:

Житло не може бути пов'язане з рекреацією!
Баланс озеленення визначається **ОБОВ'ЯЗКОВИМИ НОРМАМИ ДБН !!!!** Що ви пишете?????

Функціонально-планувальна організація території не містить «промислової» функції, не відображає загальних принципів організації поселень і функціонально-планувальної структури і фактично ліквідує «промисловість» в межах і за межами поселень. Виробнича територія взагалі прописана як «інноваційний розвиток» - тобто як процес. У Технополісах можна розміщувати житло. Тобто склад хімікатів не є промисловою чи виробничою територією, а може розміщуватись в житлових кварталах або поряд з громадськими та житловими будівлями ...

Інноваційний розвиток – це не Інноваційні території або об'єкти? ДБН процесів чи ДБН вимог до розміщення і ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ?

Зосередженість на інноваційних (індустріальних) парках та нових формах виробництва не повинна виключати

5.15 У межах ландшафтно-рекреаційних територій загального користування допускається розміщення об'єктів спорту, комунального обслуговування, підприємств громадського харчування.

ДО РОЗДІЛУ 7 :

До виробничих відносяться території промисловості, інноваційного розвитку (Технополіси, Технопарки, Індустріальні парки), комунальних підприємств, транспортної інфраструктури, складської забудови. Технополіси, Технопарки, Індустріальні парки

7.1 Інноваційні об'єкти виробничих територій:

7.1.1. Технополіси – це...

7.1.2. Технопарки – це...

7.1.3. Індустріальні парки – це

7.1.1 Містобудівний розвиток інноваційних територій

а) інноваційний розвиток промислових зон, формування технопарків, виробничих та інноваційно-технологічних кластерів, індустріальних (промислових) парків, територій інноваційного розвитку;

б) розроблення програми перспективного розвитку промисловості;

в) **перебазування за межі населеного пункту підприємств, які мають низький рівень бюджетної ефективності або не відповідають стандартам екологічної безпеки;**

г) **стимулювання** раціонального використання земельних ресурсів;

д) реструктуризацію виробничих територій з метою підвищення ефективності їх використання;

е) реконструкцію об'єктів інженерного забезпечення виробничих територій шляхом впровадження методів ефективного використання інженерних та територіальних ресурсів з широким застосуванням ресурсозберігаючих технологій;

ж) оздоровлення річок і водойм шляхом винесення за межі прибережних захисних смуг виробничих об'єктів, а також забезпечення відповідного режиму та умов використання промислових підприємств, розташованих на суміжних з водоохоронними зонами територіях;

з) розроблення містобудівної документації і заходів з ліквідації відвалів ливарного та інших виробництв шляхом переробки і утилізації, подальшого проведення санації та рекультивації земель, визначення можливості їх подальшого використання.

и) розроблення пропозицій щодо оптимізації транспортних схем промислових формувань з урахуванням змін вантажообігу,

«промисловості» в класичному розумінні слова.

Перебазування за межі населеного пункту промисловості та виробництва – це злочин проти селян та знищення сільськогосподарських та рекреаційних територій.

Стимулювання – це для особистих стосунків. Земельні ділянки використовують згідно затвердженої землевпорядної документації.

передбачас:

а) **розроблення містобудівної документації щодо розвитку** промислових зон, формування технопарків, виробничих та інноваційно-технологічних кластерів, індустріальних (промислових) парків, територій інноваційного розвитку;

б) розроблення програми перспективного розвитку **промисловості галузі (регіону, поселення);**

в) **раціональне** використання земельних ресурсів **за планом земельно-господарського устрою територій;;**

г) реструктуризацію виробничих територій з метою підвищення ефективності їх використання;

д) реконструкцію об'єктів інженерного забезпечення виробничих територій шляхом впровадження методів ефективного використання інженерних та територіальних ресурсів з широким застосуванням ресурсозберігаючих технологій;

е) оздоровлення річок і водойм шляхом винесення за межі прибережних захисних смуг виробничих об'єктів, а також забезпечення відповідного режиму та умов використання промислових підприємств, розташованих на суміжних з водоохоронними зонами територіях;

ж) розроблення містобудівної документації і заходів з ліквідації відвалів ливарного та інших виробництв шляхом переробки і утилізації, подальшого проведення санації та рекультивації земель, визначення можливості їх подальшого використання.

з) розроблення пропозицій щодо оптимізації транспортних схем промислових формувань з урахуванням змін вантажообігу, пасажирських потоків, реструктуризації підприємств і чисельності працюючих.

пасажирських потоків, реструктуризації підприємств і чисельності працюючих.

7.2.3 Підприємства, які вимагають улаштування вантажних причалів, пристаней чи інших портових споруд, слід розміщувати за течією ріки нижче сельбищної території.

7.2.6 При плануванні виробничих територій слід передбачати:

а) функціональне зонування території з урахуванням технологічних зв'язків, відповідних санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу і видів транспорту, містобудівних обмежень;

б) раціональну організацію транспортної та інженерної інфраструктури з урахуванням виробничо-технічних зв'язків;

в) кооперування ділянок основних і допоміжних виробництв і господарств, включаючи аналогічні виробництва та господарства, що обслуговують сельбищну та інші території населеного пункту;

г) інтенсивне використання території, в тому числі наземний і підземний простір;

д) організацію єдиної мережі громадського обслуговування працюючих;

е) будівництво та введення в експлуатацію пусковими комплексами або чергами;

є) благоустрій території;

ж) створення комфортного середовища життєдіяльності населення у житловій забудові на суміжних територіях;

«Вимагають» не підприємства, а люди. Потрібно чітко визначити об'єкт – причали, пристані та ІНШІ портові споруди.

в) кооперування ділянок – це новітня реформа Земельного Кодексу? Неприпустимо «видумувати» дефініції всупереч законодавству.

Ж) яким чином виробництво створює комфортні умови?

7.2.3 Улаштування вантажних причалів, пристаней чи інших портових споруд, слід розміщувати за течією ріки нижче сельбищної території.

7.2.6 При плануванні виробничих територій слід передбачати:

а) функціональне зонування території з урахуванням технологічних зв'язків, відповідних санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу і видів транспорту, містобудівних обмежень;

б) раціональну організацію транспортної та інженерної інфраструктури з урахуванням виробничо-технічних зв'язків;

в) інтенсивне використання території, в тому числі наземний і підземний простір;

г) організацію єдиної мережі громадського обслуговування працюючих;

д) будівництво та введення в експлуатацію пусковими комплексами або чергами;

е) благоустрій території;

є) захист територій від небезпечних наслідків виробничої діяльності, ерозії, абразії, заболочування, засолення і забруднення підземних вод і відкритих водойм стічними водами, відходами виробництва;

ж) відновлення (рекультивуацію) відведених у користування земель, порушених в процесі виробничої діяльності, а також при будівництві.

з) захист територій від небезпечних наслідків виробничої діяльності, ерозії, абразії, заболочування, засолення і забруднення підземних вод і відкритих водойм стічними водами, відходами виробництва;

и) відновлення (рекультивуацію) відведених у користування земель, порушених в процесі виробничої діяльності, а також при будівництві.

7.3.3 У складі технополісу додатково також розміщуються:

- а) готелі, житлові будинки для наукового та обслуговуючого персоналу;
- б) загальноосвітні шкільні та дошкільні навчальні заклади, медичні установи;
- в) торговельні комплекси та розважальні центри, заклади громадського обслуговування, спортивні споруди;
- г) озеленені території.

7.3.4 У складі у індустріального, у т.ч. інноваційного парку, допускається розміщувати:

- а) офіси керуючої компанії, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- б) вищі та спеціальні середні учбові заклади;
- в) готелі, апартаменти для наукового та обслуговуючого персоналу;
- г) багатоцільові зали для проведення наукових конференцій та інших заходів;
- д) торговельні комплекси та розважальні центри, заклади громадського

Дивним видається суміш виробництва і житла – тоді навіщо писати ДБН ? Якщо на землях виробництва і промисловості розміщувати житло і школи – потрібно ліквідувати Мінрегіон і скасувати містобудівне зонування території!

Потрібно провести розмежування території за ДПТ і планом земельно-господарського устрою та чітко відділити виробництво від громадської функції (а тим більше від житлової)

7.3.3 У складі технополісу, на сельбищній території (громадської та житлової забудови) на земельних ділянках не виробничого призначення, додатково також розміщуються: (а-г)

- а) готелі, житлові будинки для наукового та обслуговуючого персоналу;
- б) загальноосвітні шкільні та дошкільні навчальні заклади, медичні установи;
- в) торговельні комплекси та розважальні центри, заклади громадського обслуговування, спортивні споруди;
- г) озеленені території.

7.3.4 У складі у індустріального, у т.ч. інноваційного парку на сельбищній території (громадської та житлової забудови) на земельних ділянках не виробничого призначення, допускається розміщувати:

- а) офіси керуючої компанії, фінансові установи, об'єкти маркетингу та реклами;
- б) вищі та спеціальні середні учбові заклади;
- в) готелі, апартаменти для наукового та обслуговуючого персоналу;
- г) багатоцільові зали для проведення наукових конференцій та інших заходів;
- д) торговельні комплекси та розважальні центри,

- обслуговування, спортивні споруди;
є) озеленені території;
ж) пожежні частини.

7.3.10 Архітектурно-планувальна організація парків повинна забезпечувати умови для здійснення наукової та/або виробничої підприємницької діяльності, раціональне розміщення їх потужностей.

7.3.13 На території технологічних парків виділяються наступні функціональні зони:

- а) промислових і/або наукових об'єктів *;
б) соціального, торговельного обслуговування;
в) адміністративного центру і загальних служб;
г) відкритих просторів загального користування;
д) відкритих спортивних майданчиків, парків;
е) житлових об'єктів з соціальною інфраструктурою (дитячі садки, школи тощо) **;
ж) інженерно-допоміжних об'єктів;
з) дорожньої мережі.

7.3.14 Територія, на якій розташовані промислові підприємства і дослідницькі об'єкти, установи і підприємства обслуговування, повинна становити не менше 60% загальної площі території.

7.4 Зона змішаної забудови

7.4.1 Зона змішаної забудови є

Яких парків? Національних? Природно-заповідних? Потрібно чітко визначати: які «парки» ! Дати чіткі дефініції за визначенням інноваційних ОБ'ЄКТІВ

Чергова спроба легалізувати житлову забудову на території виробничих підприємств і промислових територій.

А інші території для чого?

НОУ-ХАУ розробники «змішали» забудову: комунальні зони більше не є виробничими (промисловими), транспортно-складські зони можуть змішуватись з житлом, зони сільськогосподарського виробництва не є виробничими, а «змішаними».

заклади громадського обслуговування, спортивні споруди;

- є) озеленені території;
ж) пожежні частини.

7.3.10 Архітектурно-планувальна організація інноваційних об'єктів виробництва, має забезпечувати умови для здійснення наукової та/або виробничої підприємницької діяльності, раціональне розміщення їх потужностей.

Видалити цей пункт

ВИДАЛИТИ ЦЕЙ ПУНКТ

ВИДАЛИТИ ВЕСЬ МАТЕРІАЛ П.7.4.

територією, призначеною для формування багатофункціональної інтегрованої міської структури.

7.4.2 Зони змішаної забудови доцільно створювати в межах існуючих виробничих територій великих, крупних і найкрупніших міст, які втрачають виробниче значення і підлягають реконструкції.

7.4.3 У складі зон змішаної забудови доцільно розміщувати ділові, навчальні та науково-дослідні заклади (установи), постійне і тимчасове житло, екологічно чисті малі і середні промислові підприємства, а також супутні громадські об'єкти рекреаційного, торгово-виставкового, видовищного, розважального призначення, які забезпечують проживання, роботу і відпочинок населення.

7.4.4 Об'єкти змішаних зон доцільно розміщувати в однопрофільних і багатофункціональних будівлях і спорудах.

7.4.5 Зони змішаної забудови можуть створюватися у формі:

- адміністративно-ділових комплексів, які об'єднують офісні, виробничі та обслуговуючі об'єкти;

- інноваційних районів - технологічних парків, які створюються на основі спеціальних програм і які забезпечують розвиток навчальних і дослідницьких установ, бізнес-інкубаторів, малих високотехнологічних підприємств і об'єктів.

7.4.6 В районах садибної забудови малих міст і селищ, а також у селах допускається формувати змішані зони з включенням малих підприємств з переробки сільськогосподарської сировини, легких і ремісничих виробництв, а також інших виробничих об'єктів.

ЗМІШАЛИ ВСЕ В КУПУ! Навіщо тоді ДБН ?

Території виробництв перетворювати в ТЕХНОПОЛІСИ – це можливо, але надайте обґрунтування і механізми. Інакше, виглядає рейдерством на користь житлових забудників.

Змішана забудова свідчить про змішування бізнесу та влади і є корупціогенною складовою!

Видалити цей пункт

Видалити цей пункт

Видалити цей пункт

Видалити цей пункт

Видалити цей пункт

Видалити цей пункт

