


ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням Черкаської
міської ради

від _____ № _____

ПОГОДЖЕНО

Директор департаменту
архітектури та містобудування
Черкаської міської ради
 Артур САВІН

АНАЛІТИЧНИЙ ЗВІТ

за результатами містобудівного моніторингу реалізації містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)»

Наказом Мінрегіону від 01.09.2011 № 170 затверджений Порядок проведення містобудівного моніторингу, який регулює механізм виконання технологічних операцій містобудівного моніторингу з метою встановлення відповідності показників генеральних планів населених пунктів, планів зонування території, детальних планів території, зміни показників вихідних даних, що забезпечують розроблення та корегування містобудівної документації, у відповідність до вимог законодавства, норм та правил щодо забудови територій, положень містобудівної документації, реалізації програм економічного і соціального розвитку територій.

Містобудівний моніторинг — система спостережень, аналіз реалізації містобудівної документації, оцінки та прогнозу стану і змін об'єктів містобудування, які проводяться відповідно до вимог містобудівної документації та спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних і громадських інтересів.

Діюча містобудівна документація «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси (Актуалізація)» була затверджена рішенням Черкаської міської ради від 13.05.2021 № 5-318.

Зазначена містобудівна документація пройшла державну експертизу в ДП «НДІПроектреконструкція», експертний звіт № 1356-е-18 від 28.08.2018.

Розроблення проекту розпочалося ТОВ «Інститут Харківпроект» наприкінці серпня 2015 року, завершилося у квітні 2017 року, тобто до моменту затвердження міською радою проект містобудівної документації перебував у стадії застарілості щонайменше чотири роки.

План зонування території міста Черкаси був затверджений рішенням Черкаської міської ради від 04.12.2014 № 2-513. Після затвердження актуалізації генплану Черкас план зонування території (Зонінг) застосовується в частині, що відповідає Генеральному плану міста Черкаси із внесеними змінами.

«Схема обмежень обумовлених історико-архітектурним опорним планом» виконана у 2009 році розробником попереднього генплану ДП «УДНДПМ «Діпромiсто» ім. Ю. М. Білоконя за матеріалами інститутів «Центр пам'яткознавства» та «Науково-дослідний інститут теорії та історії

архітектури і містобудування». Схема розроблена в межах центральної частини Черкас. Міністерством культури України історико-архітектурний опорний план міста Черкаси відповідно до законодавчих вимог не погоджувався за невідомих обставин.

Схема «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» на мирний час використовується з попереднього генплану і на сьогодні є застарілою й не відображає сучасні принципи та підходи.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

Враховуючи зазначене, дуже важливо розробляти містобудівну документацію з топологічною зв'язністю геопросторових даних.

Топографо-геодезичне знімання масштабу 1:2000, яке слугувало картографічною основою для містобудівної документації було розроблено ДП «Київгеоінформатика» за даними аерофотозйомки станом на квітень 2010 року. Враховуючи застарілість даних картографо-геодезична основа потребує повного оновлення, в тому числі враховуючи вимоги нового Закону України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».

Нижченаведена таблиця відображає частину невідповідностей містобудівних потреб рішенням у діючій містобудівній документації, що були виявлені відділом містобудівного кадастру та ГІС управління планування та архітектури під час формування витягів з містобудівної документації міста Черкаси на визначення обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

<i>№</i>	<i>місце розміщення</i>	<i>рішення в діючій містобудівній документації</i>	<i>містобудівні потреби</i>
1	пр-т Хіміків, 74, 7110136400:05:004:0009	Територія громадських закладів	Будівництво насінневого заводу
2	вул. Гагаріна, 13, 7110136700:03:021:0236	Територія спортивних установ під Академію футболу	Парк «Молодіжний»
3	бул. Шевченка, 184, 186	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови; Територія громадських закладів	Будівництво багатоповерхового житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення та громадськими зкладами
4	вул. Богдана Хмельницького, 7110136400:01:005:0086	Територія громадських закладів	Сквер «Митницький»
5	вул. Олени Теліги, 2/1,	Територія громадських закладів під магазин	Будівництво станції технічного обслуговування автомобілів

	7110136700:05:031:0044		
6	на розі вулиць Руставі і Прикордонника Лазаренка	Територія громадських закладів під торговельно-офісний комплекс	Сквер
7	вул. Прикордонника Лазаренка, 7/1	Територія спортивних установ	Частина території станція технічного обслуговування автомобілів, автомийка
8	вул. Сумгаїтська, 38/1	Територія громадських закладів під торговельно-офісний комплекс	Сквер
9	вул. 30-річчя Перемоги, 69, 7110136700:05:037:0141	Територія спортивних установ; Територія громадських закладів	Будівництво багатоквартирних житлових будинків
10	вул. Гагаріна, біля будинку № 33	Територія громадських закладів під магазин	Сквер «Затишний»
11	вул. 30-річчя Перемоги, 37, 7110136700:05:037:0101	Територія громадських закладів під ринок	Будівництво логістичного комплексу
12	бул. Шевченка, 52/1, 7110136700:04:009:0087	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови	Відділення сімейної медицини
13	вул. Козацька, біля будинку № 5	Територія багатоквартирної забудови; Територія громадських закладів	Сквер «Перлина Дніпра»
14	вул. Героїв Дніпра, 6	Території об'єктів транспортної інфраструктури під багатопверховий паркінг	Будівництво багатоквартирного житлового комплексу з вбудовано-прибудованими приміщеннями
15	вул. Гагаріна, 9/1	Територія громадських закладів; Територія парків та скверів	Пляж «Казбетський»
16	вул. Золотоніська, 2, 7110136700:02:007:0015	Територія садибної забудови	Під культурно-оздоровчий комплекс
17	вул. Набережна, між вулицями Братів Савченків та Спиридона Кириченка	Територія рекреаційного призначення	Парк «Співоче поле»
18	вул. 30-річчя Перемоги, 27, 7110136700:05:037:0103	Територія багатоквартирної забудови	Будівництво магазину продовольчих та непродовольчих товарів
19	вул. Добровольчих батальйонів, 193, 7110136700:04:043:0014	Територія громадських закладів	Будівництво багатоквартирного житлового будинку
20	вул. Пастерівська, 222/1, 7110136700:06:048:0089	Територія садибної забудови	Під розміщення станції технічного обслуговування автомобілів
21	біля земельної ділянки 7110136700:05:037:0017	Території сільськогосподарських угідь	Під розміщення аероклубу
22	вул. Садова, 153, 7110136400:02:077:0004	Територія садибної забудови	Під розміщення станції технічного обслуговування автомобілів
23	вул. В'ячеслава Чорновола, 249, 7110136400:05:001:0004	Території комунально-складських підприємств	Магазин
24	вул. В'ячеслава Чорновола, 243/1, 7110136400:03:050:0012	Територія закладів освіти під науково-дослідну та проектну установу	Реконструкція адміністративної будівлі під багатоквартирний житловий будинок

25	бул. Шевченка, 336/1, 7110136400:02:006:0029	Територія спортивних установ	Під розміщення офісного центру
26	біля земельної ділянки 7110136400:05:005:0031	Територія зелених насаджень спеціального призначення	Під територію промислових підприємств
27	вул. Благівісна, 409/48	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови	Реконструкція житлового будинку під торговий комплекс
28	вул. Сергія Амброса, біля будинку № 151	Територія садибної забудови	Під розміщення спортивного майданчика
29	вул. Юрія Ілленка, 27, 7110136400:01:028:0015	Територія промислових підприємств	Реконструкція виробничого підприємства під багатоквартирний комплекс
30	на розі вулиць Сергія Амброса та Юрія Ілленка	Територія громадських закладів	Сквер
31	вул. В'ячеслава Чорновола, 10, 7110136400:01:009:0030	Території об'єктів транспортної інфраструктури	Будівництво багатоквартирного комплексу
32	вул. Надпільна, 326/66, 7110136400:02:059:0035	Територія садибної забудови	Реконструкція житлового будинку під торговий комплекс
33	вул. Благівісна, 389	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови	Будівництво закладу громадського харчування
34	пр-т Хіміків, 9, 11	Територія громадських закладів під виставковий центр	Прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови
35	вул. Героїв Дніпра, біля ділянки № 8	Заклад громадського обслуговування	Замінити територію громадських закладів біля перспективної території дошкільного навчального закладу на об'єкт з більш спокійною господарською діяльністю
36	вул. Хрещатик, 175, 177/1, 177/44	Територія реконструкції та впорядкування садибної забудови	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
37	вул. Прикордонника Лазаренка, 8/1, 10	Територія багатоквартирної забудови	Сквер
38	вул. Сурікова	Перспективне проходження вулиці Сурікова за залізничним переїздом через відведені с/г угіддя	Привести у відповідність до існуючого використання території. Вулицю Сурікова направити в межах існуючого напрямку
39	вул. Гагаріна	Перспективне проходження вулиці Гагаріна по відведеній земельній ділянці № 7110136700:03:001:0018	Відкоригувати напрямок вулично-дорожньої мережі в сторону земельної ділянки парку «Сосновий бір» з перспективним виходом на автодорогу «Н-16»
40	вул. Гуржіївська, 7/1	Територія садибної забудови	Під розміщення закладу освіти

Діючим генеральним планом по пр-т Хіміків було запропоновано розміщення сміттєпереробного заводу. Щонайменше чотири суб'єкти господарювання мали наміри відвести дану земельну ділянку для будівництва заводу.

Згідно з Наказом Мінрегіону України від 26.04.2019 № 104 з 01.10.2019 набрав чинності ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Згідно з п. 14.11.2 ДБН – розміщення нових підприємств та виробництв I-II класу шкідливості в межах населених пунктів не допускається.

Відповідно до Наказу Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року № 173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» – сміттєспалювальні та сміттєпереробні заводи відносяться до II класу промислових підприємств.

Зважаючи на вищевикладене, відповідно до діючих нормативно-правових актів України будівництво сміттєпереробного підприємства в місті Черкаси стало неможливим. Земельну ділянку по пр-т Хіміків біля території ПрАТ «Азот» необхідно передбачити під розміщення виробничих підприємств III класу шкідливості.

При будівництві багатоквартирної житлової забудови, необхідно передбачити обов'язковість використання підземного простору для місць паркування автомобілів.

Необхідно перевірити актуальність планувальних обмежень від бувшої промислово-складської зони «Агропромеханізація» по вул. Дахнівська, 50, особливо в сторону відведених земельних ділянок під житлову забудову у південно-західному напрямку.

Пунктом 15.2.4 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова» врегульована протипожежна відстань від будинків, будівель і споруд різного призначення до лісових ділянок – 50 м. У містах для зон одно- та двоповерхової садибної забудови з присадибними ділянками протипожежна відстань від меж присадибних ділянок до лісових ділянок може бути зменшена, але повинна складати не менше ніж 15 м.

У новій містобудівній документації території нової садибної забудови біля меж лісових ділянок необхідно привести у відповідність до діючих норм, а саме виключити перспективні території садибної забудови поза межі 50 м від лісу.

Виникає необхідність чітко показати та обґрунтувати обмеження по висоті забудови, особливо в межах історичних ареалів.

Постановою КМУ від 28.07.2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» додатком 60 до Порядку затверджений «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок».

Функціональне призначення територій (умовні позначення) в генеральному плані міста необхідно привести у відповідність до зазначеної Постанови.

План зонування території міста Черкаси (2014 року) був розроблений за нині вже недіючим ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (Зонінг)».

Необхідно розробити план зонування території у відповідності до діючого ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території».

У науково-проектній роботі при розробці історико-архітектурного опорного плану, слід обґрунтувати завелику територію меж Черкаських

берегових схилів, що графічно відображені у додатку до рішення виконавчого комітету Черкаської обласної ради народних депутатів від 29.03.1991 № 64.

Рішенням Черкаської міської ради від 25.11.2021 № 14-15 затверджена Стратегія розвитку міста Черкаси до 2032 року. Доцільно врахувати аналітичні висновки та пріоритети викладені в документі для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Висновки

Необхідно вносити зміни до містобудівної документації у відповідності до вимог чинного законодавства. Замовити розроблення проекту містобудівної документації «Внесення змін до Генерального плану міста Черкаси», а саме:

- 1) Оновити картографо-геодезичну основу;
- 2) Внести зміни до функціональних зон в генеральному плані;
- 3) Розробити та затвердити науково-проектну роботу історико-архітектурного опорного плану міста Черкаси в межах всього населеного пункту з визначенням меж та режимів використання в історичних ареалах;
- 4) Внести зміни до плану зонування території у відповідності до внесених змін у генеральному плані;
- 5) Оновити схему «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)» на мирний час;
- 6) Містобудівна документація підлягає стратегічній екологічній оцінці в порядку, встановленому Законом України «Про стратегічну екологічну оцінку». Розробити та погодити звіт про стратегічну екологічну оцінку (розділ «Охорона навколишнього природного середовища»).

В. о. начальника управління
планування та архітектури



Федір БАЛАБА