



ISSN 1819-432X print / ISSN 1993-3495 online

СУЧАСНЕ ПРОМИСЛОВЕ ТА ЦИВІЛЬНЕ БУДІВНИЦТВО
СОВРЕМЕННОЕ ПРОМЫШЛЕННОЕ И ГРАЖДАНСКОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
MODERN INDUSTRIAL AND CIVIL CONSTRUCTION

ТОМ 6, N1, 2010, 33-40

УДК 624.04:711.168

ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ В УМОВАХ ФОРМУВАННЯ ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ ЗОН

Л. М. Богак, В. В. Шеріна

Донбаська національна академія будівництва й архітектури,

вул. Державіна 2, Макіївка, Україна, 86123.

e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru

Отримана 24 лютого 2010; прийнята 26 березня 2010.

Анотація. У статті визначені першочергові містобудівні задачі, що виникають в даний час при виконанні проектної документації поселень, розташованих поблизу унікальних природних об'єктів, ландшафтів, що охороняються, на прибережних територіях акваторій. Здійснений аналіз ринку рекреаційних об'єктів в розрізі функціонального і цільового призначення. Проаналізовані шляхи рішення містобудівних, землепоряджувальних і екологічних задач в проектній документації, що розробляється, з метою усунення наявних містобудівних помилок. Проведений аналіз законодавчих нормативно-правових документів, що діють, по містобудуванню і землеустрою, сформульовані пропозиції по зміні деяких з них.

Ключові слова: населений пункт, містобудування, функціонально-планувальне зонування, національний парк, природний об'єкт що охороняється, буферна зона, прибережна захисна смуга.

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В УСЛОВИЯХ ФОРМИРОВАНИЯ ЛАНДШАФТНО- РЕКРЕАЦИОННЫХ ЗОН

Л. Н. Богак, В. В. Шерина

Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,

ул. Державина 2, Макеевка, Украина, 86123.

e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru

Получена 24 февраля 2010; принята 26 марта 2010.

Аннотация. В статье определены первоочередные градостроительные задачи, возникающие в настоящее время при выполнении проектной документации поселений, расположенных вблизи уникальных природных объектов, охраняемых ландшафтов, на прибрежных территориях акваторий. Осуществлен анализ рынка рекреационных объектов в разрезе функционального и целевого назначения. Проанализированы пути решения градостроительных, землеустроительных и экологических задач в разрабатываемой проектной документации с целью устранения имеющихся градостроительных ошибок. Проведен анализ действующих законодательных нормативно-правовых документов по градостроительству и землеустройству, сформулированы предложения по изменению некоторых из них.

Ключевые слова: населенный пункт, градостроительство, функционально-планировочное зонирование, национальный парк, охраняемый природный объект, буферная зона, прибрежная защитная полоса.

PROBLEMS OF SETTLEMENTS DEVELOPMENT IN THE CONDITIONS OF LANDSCAPE-RECREATIVE AREAS FORMING

L. N. Bogak, V. V. Sherina

The Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

Derzhavin Street 2, Makeyevka, Ukraine, 86123.

e-mail: townplanningdonnasa@rambler.ru

Received 24 February 2010; accepted 26 March 2010.

Abstract. Primary town-planning have been determined, arising nowadays while implementation of the settlements design documentation, located near-by unique natural objects, protected landscapes, on the littoral territories of aquatoriums. The market of the recreational objects analysis has been carried out in the sphere of the functional and special purpose. The ways of town-planning, regulation of land distribution and ecological tasks solution analyzed in the elaborating project documentation with the purpose of present town-planning errors removal. The analysis of operating legislative normatively-legal documents has been carried out on the a town-planning and organization of land distribution, suggestions have been formulated as for changing some of them.

Keywords: settlement, town-planning, functional-planning zoning, national park, protected natural object, buffer area, littoral protected line.

Введение

Донецкая область образована 17 июля 1932 года. Область расположена в степной зоне на юго-востоке Украины. На юго-западе и западе граничит с Запорожской и Днепропетровской областями, на севере и северо-западе – с Харьковской, на северо-востоке с Луганской областью. На юге область омывается Азовским морем.

Территория – 26,5 тыс. км² (4,4 % от всей территории Украины). Протяженность с севера на юг – 240 км, с запада на восток – 170 км. Население на 01.01. 2009 г. составило 4,5 млн. чел, в том числе: городское – 4,1 млн. чел. (91,1%), сельское – 0,4 млн.чел. (8,9%). В области 1301 населенных пунктов, из них 183 городских, 1118 сельских. Средняя плотность населения – более 170 человек на 1 км². Самые крупные города – Донецк, Макеевка, Мариуполь, Горловка, Краматорск. Областной центр – г. Донецк, около 1 млн. жителей.

Равнинная поверхность, плодородные почвы, умеренно-континентальный климат в сочетании с наличием многих ценных полезных ископаемых дает возможность развивать мощную индустрию и многоотраслевое сельское хозяйство.

Донецкая область – угольно-металлургическая база Украины, обладает богатейшими

запасами каменного угля, большими промышленными запасами поваренной соли, ртути, гипса, огнеупорных глин, цементного сырья и других строительных материалов, железной руды. Область - одна из наиболее индустриально развитых областей страны с четко выраженным комплексом угольной, электроэнергетической, металлургической, машиностроительной, химической промышленности; многоотраслевым сельским хозяйством и густой сетью транспорта. Донецкая железная дорога крупнейшая в Украине, на долю которой приходится до 40 % общегосударственных перевозок. Область имеет густую сеть автомобильных дорог общегосударственного и местного значения. Самый крупный аэропорт расположен в Донецке. Мариупольский морской порт на Азовском море обеспечивает внешнеэкономические связи со многими странами мира.

Леса занимают всего 4,8% территории. Основные лесные массивы сосредоточены в северной части области вдоль р. Северский Донец. Пойменные и байрачные леса встречаются в пределах Донецкого кряжа и Приазовья. Уникальным является Великоанадольский лес, расположенный в степях Волновахского района. Вдоль Азовского моря также сложились природные комплексы, ценные в природоохранном значении.

С целью сохранения, восстановления и рационального использования типичных и уникальных природных комплексов в 1997 году Указом Президента Украины создан Национальный природный парк «Святые Горы», охватывающий Краснолиманский, Славянский, Артемовский районы. В 2009 году был создан национальный природный парк «Метотида», включающий уникальные природные комплексы побережья Азовского моря, территорию Кривой косы, Белосарайской косы, охватывающий территорию Володарского, Першотравневого, Новоазовского районов Донецкой области [7].

Согласно градостроительным проектам долина Северского Донца относится к Северной рекреационной зоне с перспективным режимом использования – преимущественное развитие рекреационной деятельности, соответствующей реструктуризацией экономической базы, инженерно-градостроительным упорядочением и обустройством территории застройки. Побережье Азовского моря – это Южная промышленно-рекреационная зона с потенциально богатыми ресурсами рекреационного назначения. Перспектива развития – дальнейшее усовершенствование производственного комплекса, направленное на применение экологически безопасных технологий, развитие сети рекреационно-ориентированных пригородных поселений и инженерной инфраструктуры.

Основная часть

Факторы, влияющих на территориальное развитие рекреационно-ориентированных поселений.

Северная и Южная зоны области исторически сложились как зоны отдыха местного населения и населения ближнего зарубежья – стран СНГ, в первую очередь России. В районе Северского Донца и Азовского моря расположена значительная часть сельских и городских поселений. Фактическая емкость профсоюзных учреждений отдыха составляла около 80 тыс. мест, из которых значительная часть в настоящее время не функционирует. Система учреждений отдыха претерпевает реформирование и изменение: значительно уменьши-

лась сеть профсоюзного отдыха, возникли объекты отдыха частной формы собственности, происходит реструктуризация земельных участков неработающих и не подлежащих восстановлению баз отдыха.

В последние годы все большую популярность имеет отдых на даче. Согласно данным риэлтерских фирм, бронирование дачных домиков производится заблаговременно, на весь комфортный сезон и приносит значительный доход собственнику. Дачное строительство приобретает новое развитие. Очень востребованы дачные земельные участки как в Южной, так и в Северной зоне области, в рекреационно-привлекательных местах. Небольшие сельские поселения постепенно превращаются в дачные поселки. В результате проведенного обследования выявлено, что застройка таких поселений зачастую происходила без градостроительной проектной документации. Это привело к стихийному формированию значительных по территории поселений, не имеющих минимального количества социально-необходимых объектов культурно-бытового обслуживания, спроектированные улицы и проезды не отвечают нормам. Застройка сельских окраин производилась без соблюдения расстояний до лесных массивов, границ охраняемых природных комплексов.

Всех этих нарушений можно было избежать при наличии актуализированной градостроительной документации. В настоящее время практически все имеющиеся генеральные планы сельских поселений области устарели. При расчетном сроке 20-25 лет проектной документации в большинстве случаев более 30 лет. Актуальность разработки градостроительной проектной документации очевидна, так как невозможно управлять территорией без градостроительных и землеустроительных материалов.

В то же время необходима корректировка на государственном уровне материалов по созданию национальных парков. Например, в настоящее время создается сложная правовая градостроительная, землеустроительная, экологическая ситуация при застройке в границах Святогорска: любое строительство попадает под запрет природоохранной зоны. Поселения, оказавшиеся в пределах

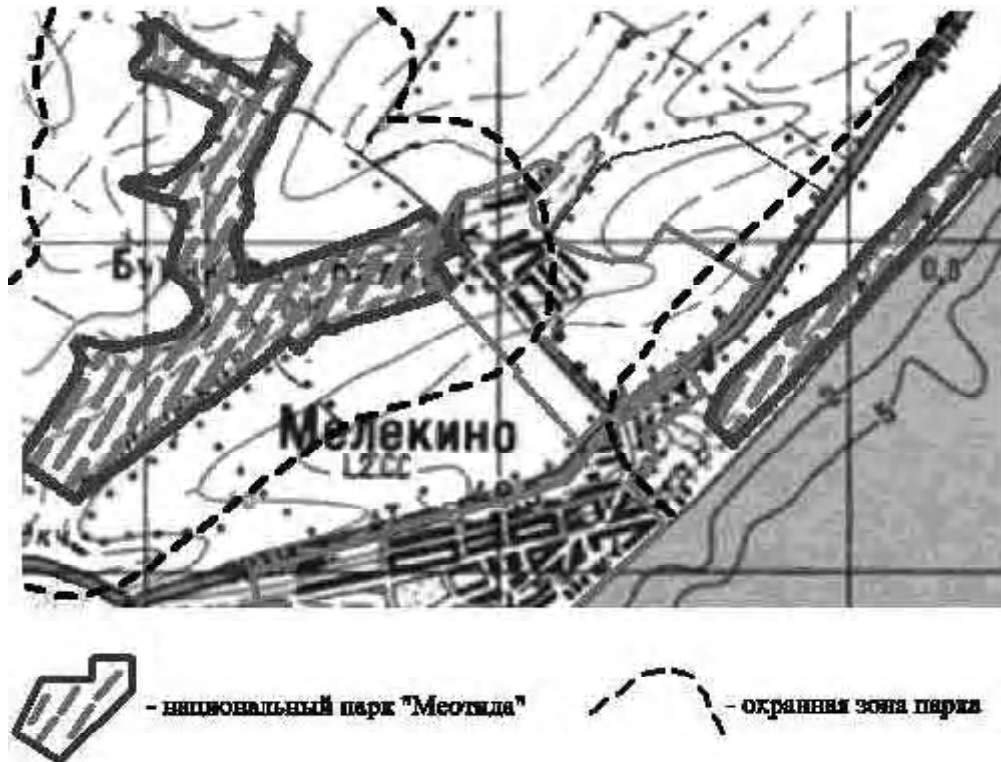


Рис.1. Зона влияния национального парка «Меотида» на с. Мелекино.

национального парка в соответствии с Законом Украины «Про природно-заповідний фонд України», необходимо отнести к хозяйственной зоне, или изъять их из территории парка.

То есть, необходимо выполнить проектирование по организации территории национального парка, охране, восстановлению и рекреационному использованию его природных комплексов и объектов и утвердить в установленном порядке. В проекте определяются и обосновываются мероприятия по внедрению природоохранной, научно-исследовательской, рекреационной, хозяйственной и другой деятельности в соответствии с законодательством и международными договорами [2]. Для населенных пунктов, расположенных в окружении охраняемой территории, необходима разработка полного комплекса градостроительной документации.

Не малую проблему для населенных пунктов создают не урегулированные вопросы буферных и охранных зон природоохранных территорий. В настоящее время идет процесс установления границ территории национального парка «Меотида». Например, если соблюдать

расстояние до застройки, используя графические материалы предварительного установления границ территории национального парка «Меотида», 300 м защитная зона «накрывает» с. Буряковская Балка и с. Мелекино с перспективными территориями их развития. [11].

Итак, с целью сохранения уникальных территорий, имеющих значительный рекреационный потенциал, и территорий, используемых в настоящее время в рекреационных целях, необходимо: внести изменения в существующее законодательство в части зонирования территории национальных парков; принять программу, направленную на разработку необходимой проектной документации.

Большинство поселений области, имеющих статус курортных, не имеют соответствующих этому положению градостроительных и землеустроительных проектных материалов.

Остановимся на состоянии проектной документации и проблемах проектирования территории небольшого курортного поселения Першотравневого района Донецкой области – села Мелекино.

Мелекино – центр Мелекинского сельского совета. Село расположено на берегу

Азовского моря в 15 км на юго-восток от районного центра п. Мангуш, в 23 км юго-западнее от г. Мариуполя. Численность постоянного населения составляет больше 1 тыс. чел., территория - 194 га. Жилищная застройка усадебная, одно-двухэтажная. Из общего количества домов постоянно заселены 80%, остальные используются для сезонного проживания. Плотность застройки составляет 4-5 домов на 1 га. Учреждения отдыха расположены полосой вдоль моря, общая пропускная способность составляет около 4 тыс. мест.

Основные виды экономической деятельности в селе Мелекино – добыча и переработка рыбы, сельскохозяйственное производство и обслуживание учреждений отдыха.

Село Мелекино расположено на участке сочленения края Белосарайской косы с коренным берегом Азовского моря. В геоморфологическом отношении территория характеризуется следующими элементами рельефа: прибрежная равнина с уклоном в сторону моря, береговой уступ прибрежной равнины (оползневой склон), прибрежная зона аккумулятивных накоплений (основание Белосарайской косы). Прибрежная равнина занимает северо-восточную часть и дальше – водораздельное плато между б. Широкой и береговым уступом Азовского моря. Рельеф равнины слабоволнистый, максимальные отметки поверхности земли 57 м, минимальные 0 м. В некоторых местах территория заболоченная. Большую часть прибрежной северо-восточной части села занимает оползень площадью около 30 га, приуроченный к береговому уступу моря. Территория оползня застроена жилыми домами, состояние которых неудовлетворительное и градостроительными проектами рекомендуются к сносу.

В пределах населенного пункта территории, пригодные для жилищно-гражданского строительства, отсутствуют. Генеральным планом развитие села планировалось за счет освоения сельскохозяйственных земель на коренном плато между селами Мелекино и Буряковая Балка.

Обеспеченность объектами культурно-бытового обслуживания ниже нормативной. Вследствие сложных инженерно-строитель-

ных условий в селе разрушается новое трехэтажное здание сельского совета, которое должно было стать акцентом в формировании общественного центра.

Непростая ситуация сложилась с планировочной организацией прибрежной полосы вдоль моря. Все учреждения отдыха, жилые дома, расположенные в 100 м зоне от пляжа, намечались к выносу за границы этой зоны на новые участки, расположенные на нормативном расстоянии, удаленном от пляжа и уреза воды. Однако, ни за годы советской власти, ни за годы независимости Украины ни один объект не был вынесен. Вместо этого происходит приватизация баз отдыха, их дробление на обособленные участки. Реорганизация бывших ведомственных и профсоюзных учреждений отдыха осуществляется без градостроительной проектной документации. В то же время, в законодательстве и нормативных документах необходимо разделить понятия прибрежной защитной полосы, как составляющей водного фонда, и прибрежной полосы, как прибрежной территории с режимом ограниченной хозяйственной деятельности, направленной на охрану поверхностных водных объектов. В прибрежной полосе в границах поселений градостроительная ситуация сложилась исторически, осуществлена приватизация земельных участков и в действующей нормативно-правовой базе имеется допуск о праве нахождения в 100 м зоне моря объектов при соблюдении соответствующих норм эксплуатации. Правила норм эксплуатации и правила землепользования не установлены. Все это ведет к негативным последствиям, наблюдаемым повсеместно в Украине: перекрытие выходов к морю, нарушение прав местного населения и, соответственно, действующих норм и правил.

При разработке генерального плана поселения статус курорта обязывает учитывать требования по планировке и застройке курортов. В первую очередь, с целью санитарной охраны курорта, сохранения природных свойств имеющихся лечебных ресурсов, предупреждения загрязнения, повреждения, преждевременного истощения этих ресурсов в границах курорта устанавливается округ санитарной (горно-санитарной) охраны.

Округ санитарной охраны делится на три зоны: первая зона (зона строгого режима), вторая зона (зона ограничений), третья зона (зона наблюдений). Установление границ зон санитарной охраны осуществляется в порядке выполнения проектов землеустройства.

Первая зона (зона строгого режима) охватывает места выхода на поверхность минеральных вод; территории, на которых расположены месторождения лечебных грязей; минеральные озера, лиманы, вода которых используется для лечения; пляжи, а также прибрежную полосу моря и прилегающую к пляжу территорию шириной не менее 100 м.

Вторая зона (зона ограничений) – это территория, с которой происходит сток поверхностных и грунтовых вод к месту выхода минеральных вод или к месторождению лечебных грязей, к минеральным озерам и лиманам; места неглубокой циркуляции минеральных и пресных вод, формирующих минеральные источники; природные и искусственные хранилища минеральных вод и лечебных грязей; территорию, на которой расположены санаторно-курортные учреждения и учреждения отдыха и которая предназначена для строительства таких учреждений. Вторая зона охватывает парки, леса, другие зеленые насаждения, использование которых без соблюдения требований природоохранного законодательства и правил, предусмотренных для округа санитарной охраны курорта, может привести к ухудшению природных и лечебных факторов курорта.

Третья зона (зона наблюдений) охватывает всю сферу формирования и потребления гидроминеральных ресурсов, лесные насаждения вокруг курорта, а также территории, хозяйственное использование которых без соблюдения установленных для округа санитарной охраны правил может негативно влиять на гидрогеологический режим месторождения лечебных грязей, ландшафтно-климатические условия курорта, на его природные и лечебные факторы.

Село Мелекино по статусу – курортный населенный пункт. В планировочном отношении территория с. Мелекино входила в Ялтинскую зону отдыха. Генеральный план Ялтинской зоны отдыха разработан в 80-е годы, ста-

тус курорта местного значения селу присвоен позже, в конце 90-х годов. Но, к сожалению, при разработке генерального плана с. Мелекино в 2004 г. населенный пункт не рассматривался как курорт, поэтому и охранные зоны курорта не устанавливались.

Реализация ранее разработанной градостроительной проектной документации была ориентирована на финансирование из госбюджета Украинской ССР. Вследствие распада СССР, образования независимой Украины, возникла необходимость выполнения проектной документации, которая дает возможность решать этот комплекс вопросов в новом правовом поле Украины, с учетом интересов как государственного, так и частного инвестора, а также частной собственности на землю.

Национальный парк «Меотида» создан в 2009 году [7]. Основная цель создания парка – сохранение, воспроизводство и рациональное использование типичных и уникальных природных комплексов и объектов побережья Азовского моря, в том числе Кривой и Белосарайской кос, входящих в состав одноименных водно-болотных угодий международного значения. К тому же национальные парки – это достаточно большие территории, где охрана природы частично совмещается с рекреацией, т. е. отдыхом людей в естественной, малоизмененной среде. Во многих национальных парках под рекреационное использование отводится до 5–10% территории, однако природоохранные задачи преобладают над рекреационными. В отличие от заповедников, национальные парки не могут быть полностью закрытыми для посещения. В настоящее время в Украине, как и во всем мире, развивается экологический, зеленый туризм. Экологический туризм, осуществляемый преимущественно на природно-заповедных территориях, может стать образцом сбалансированного использования природных рекреационных ресурсов, что является одним из принципов устойчивого, экологически ориентированного развития хозяйственного комплекса. Основная деятельность национального природного парка «Меотида» связана с орнитологией. На территории Азовского побережья насчитывается более 250 видов перелетных птиц [12].

В перспективе планируется разработка проектной документации национального парка «Меотида», в которой намечается функциональное зонирование его территории. Учитывая специфику парка, с целью привлечения отдыхающих в планировочной документации необходимо определить места наблюдения и фотографирования птиц, разработать мероприятия по их оборудованию, определить порядок взимания платы за эти услуги.

При этом необходимо учесть соседство охраняемой территории с населенными пунктами, чтобы избежать уже имеющихся в практике градостроительных ошибок.

Выводы

Генеральный план согласно действующему закону Украины «Про планування і забудову територій» является документом, обязательным для всех организаций, которые осуществляют землеустройство, проектирование и строительство на территории поселения и его реконструкцию. Эффективная реализация генерального плана населенного пункта, расположенного близко от охраняемых природных комплексов, возможна в том случае, когда порядок и пути решения всего комплекса градостроительных задач будут определены планировочной документацией. Как следует из выше сказанного, при согласовании всего комплекса задач рекреационно-ориентированные поселения имеют высокую инвестиционную привлекательность, что дает возможность привлечь капиталовложения для их развития, создания соответствующей социальной и инженерной инфраструктуры. Это особенно актуально в условиях промышленной Донецкой области.

Богак Людмила Миколаївна – старший викладач кафедри архітектури промислових і цивільних будівель Донбаської національної академії будівництва і архітектури, завідувач ЛНДПроект «Містобудування і землеустрій». Наукові інтереси: містобудування і територіальне планування, методи і моделі реконструкції і реновації житлової забудови.

Шеріна Вікторія Валентинівна – магістрант кафедри міського будівництва і господарства Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: містобудування і територіальне планування, методи і моделі реконструкції і реновації житлової забудови.

Литература

1. Земельний кодекс України від 13 березня 1992 р.
2. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 р.
3. Водний кодекс України від 06.06.1995 р.
4. Закон України «Про курорти» від 05.10.2000 р.
5. Закон України «Про планування і забудову територій». Відомості Верховної Ради. – N 31.– 2000.– С. 250.
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. N 2768 - III.
7. Указ Президента України №1099/2009 «О создании национального природного парка «Меотида»
8. Порядок визначення розмірів водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них (постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 р. № 486 зі змінами станом на 24.01.2002 р.).
9. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. – К.: Держархбудінформ, 2002. - 59 с.
10. ДБН 360_92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – К.: Держбуд України, 2002. - 68 с.
11. ДБН Б.2.4-1-94 «Планировка и застройка сельских поселений»
12. Молодан Г.Н. Азовские косы // На птичьих островах. – Киев: Урожай, 1989. – С. 123-142.

Богак Людмила Николаевна – старший преподаватель кафедры архитектуры промышленных и гражданских зданий Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, заведующая ЛНИИПроект градостроительства и землеустройства. Научные интересы: градостроительство и территориальная планировка, методы и модели реконструкции и реновации жилой застройки.

Шерина Виктория Валентиновна – магистрант кафедры городского строительства и хозяйства Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: градостроительство и территориальная планировка, методы и модели реконструкции и реновации жилой застройки.

Bogak Ljudmila Nikolaevna a senior lecturer of the “Architecture of Industrial and Civil Buildings” Chair of the Donbas National Academy Civil Engineering and Architecture, the manager of ESTC “Town planning and Land Distribution”. Scientific interests: town-planning and territorial designing, methods and models of reconstruction and renovation of dwelling building.

Sherina Viktoriya Valentinovna master is degree of the “Town Building and Economy” Chair of the Donbas National Academy Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: town-planning and territorial designing, methods and models of reconstruction and renovation of dwelling building.