

# МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР В ЗАГАЛЬНОЄВРОПЕЙСЬКИХ ІНТЕГРАЦІЙНИХ ПРОЦЕСАХ

Лев Перович, Зиновій Котик

(Державний Університет “Львівська політехніка”)

Міста можна розглядати як складні і великі кадастрові об'єкти.

Кадастрова інфраструктура міст повинна невинно змінюватись, сприяючи благоустрою та добробуту населення.

Протягом двадцяти п'яти наступних років близько 500 міст подолають мільйонний рубіж кількості мешканців. Темпи зростання міст будуть жоднакові у країнах індустріальних, третього світу і інших.

Проблема міського благоустрою - від планетарного до дуже локального - залишається серйозною.

Благоустрій залежить перш за все від:

- політичної влади;
- економічної політики;
- технологічних нововведень.

Слід зауважити, що кожна країна має свої особливості міського благоустрою.

У питаннях міського благоустрою країни Європейського Співтовариства часто служать прикладом важливих нововведень для інших країн світу. Закони країн-членів Європейського Співтовариства - сприяють загалом прагматичному підходу у вирішенні проблем міського благоустрою.

Тим часом можна сподіватись, що нові умови управління містами спричиняться до появи спільної політики щодо благоустрою і урбалізму в Європі. Децентралізація влади до місцевого рівня, яка закладається в більшості країн світу, повинна сприяти розвитку міст. Великі спільні європейські проекти можуть розроблятися на основі міцної і широкої мережі міського благоустрою, що потребує детального багатоцільового кадастру.

На сьогодні ефективне управління процесами функціонування і розвитку крупних міст, що представляють собою складні територіальні системиз елементами соціально-економічного та технічного типу не може відбуватись без надійного інформаційного забезпечення. Містобудівний кадастр характеризується своєю специфікою, що впливає з особливостей міської території і, відповідно, спеціальних методів її диференціації та аналізу по зонах різної економіко-містобудівної цінності.

На першому етапі проводиться грошова оцінка земель населеного пункту. Вона здійснюється з метою економічного регулювання земельних відносин при передачі землі у власність, спадщину, під заставу, при даруванні, купівлі-продажу земельної ділянки та права оренди, визначенні ставок земельного податку, ціноутворенні, обліку сукупності вартості основних засобів виробництва та ін.

Грошова оцінка земель є вихідною базою для здійснення операцій з земельними частками (паями), ринкова ціна яких визначається на основі

відношення попиту і пропозиції, а також для встановлення початкової ціни земельних ділянок при їх аукціонному продажі.

При веденні містобудівного кадастру особливе значення займає інформація обліку власників і користувачів кадастрових об'єктів, регулювання правових відносин, контроль реалізації постанов та рішень органів влади.

Нагадаємо, що одиницею обліку в містобудівному кадастрі є об'єкт. Такими об'єктами є:

- земельна ділянка;
- будівля (споруда);
- ділянка і вузол інженерної мережі;
- ділянка і вузол вулично-дорожньої мережі;
- територіальні зони (функціональні, охоронні, екологічні тощо).

Кожен об'єкт характеризують певними показниками, які поділяють на: правові, метричні, функціональні, вартісні та місцезположення. Сукупність цих показників складає базу даних, що входить в інформаційну систему. Відомості про кількісний та якісний стан об'єкту можуть бути представлені у вигляді графічної, текстової чи числової інформації з присвоєнням окремим об'єктам певних кодів.

Вся ця інформація може бути уніфікована в загальноєвропейську систему і служити основою розробки перспектив розвитку міста. Найбільш важливими з яких є:

#### 1) Новий благоустрій передмість:

- структурування центрів кварталів;
- ліквідація або реставрація великих ансамблів і ущільнення існуючих зон;
- використання занедбаних індустріальних земель.

#### 2) Проекти щодо транспортних інфраструктур:

- вокзали і аеропорти;
- периферійні автошляхи, автошляхи, що поєднують периферію і центр міста;
- нові лінії метро;

- благоустрій берегів.

### 3) Перенесення діяльності:

- казарми, тюрми, школи;
- юридичні адреси підприємств;
- відтворення рентабельності звільнених будівель і земель.

4) Стратегічні напрямки, великі технополі, університетські квартали. Вони являють собою пріоритетні проекти на замовлення держави або регіону, за участю, а інколи всупереч волі деяких місцевих органів влади.

5) Охорона довкілля. Один із найважливіших секторів ринку благоустрою - це діяльність по охороні від забруднення та роботи по управлінню цим ризиком. Особлива увага приділяється болотам, монтажним платформам, узбережжю; в цих випадках застосовуються дуже специфічні методи благоустрою. В місті метою багатьох спільнот є підвищення якості місць загального користування і покращення діяльності служб, що відповідають за чистоту. З другого боку, деякі регіони вивчають з метою створення в них справжніх екосистем.

Глобальний урбаністичний підхід має на меті виявити існуючі труднощі і розробити техніко-економічне і політичне обґрунтування розвитку міста.

Результатом глобального урбаністичного підходу є довідка з описом загальних умов; у ній мають зазначатись також історичні довідки про місцевість та загальна філософія проекту.

Техніко-економічне обґрунтування містить:

- 1) закріплення фізичних меж міста;
- 2) вивчення розподілу території на зони та урбаністичний підхід;
- 3) вивчення шляхів сполучення і різних мереж і визначення потреб;
- 4) визначення кожної ділянки і технічних обмежень та поєднання ансамблю на плані і в комп'ютері;
- 5) розгляд кожної будівлі, зокрема з питань безпеки і можливого переселення (відселення) людей;
- 6) розробка ландшафту і краєвиду.