

УДК 711.11

ГИС И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Попов А. В., Чегринец О. А.

Коммунальное предприятие «Городской информационный центр», г. Харьков, Украина

В статье приведен принципиально новый подход к информационному обеспечению градостроительной деятельности на основе формирования Градостроительной справки на предлагаемый к застройке участок. Описан состав информационных ресурсов, отраженных в справке.

Ключевые слова: ГИС, градостроительная деятельность, картографическая информация.

Сбалансированное развитие городской территории, направленное на создание полноценной жизненной среды на основе эффективного планирования застройки территории, рационального использования природных ресурсов, усовершенствования социальной, производственной, инженерной, транспортной инфраструктуры города, улучшения условий проживания жителей, возможно при условии обеспечения скоординированной деятельности в сфере градостроительства местных органов власти и потенциальных застройщиков.

При этом очень важно обеспечить максимальную доступность к открытой информации о территории предполагаемого района застройки, как местным органам власти, так и потенциальным застройщикам.

В настоящее время ГИС широко применяются при разработке градостроительной документации и являются наиболее удобным источником разнообразной открытой информации о территории предполагаемого района застройки [1].

В Харькове внедряется новый подход к информационному обеспечению градостроительной деятельности – предоставление потенциальным застройщикам Градостроительной справки.

Градостроительная справка – это документ представляющий комплексную информацию о земельном участке или территории для использования в градостроительной деятельности.

Информация в Градостроительной справке предоставлена в виде картографических фрагментов земельного участка объекта, в сочетании с картографической информацией по градостроительству, геологии, топографии, землеотводах, инженерным коммуникациям, техническим характеристикам здания и т.д. Дополнительно Градостроительная справка имеет приложения с разъяснительной информацией по определённым картографическим фрагментам, нормативные расчеты стоимости аренды предполагаемого к строительству земельного участка, стоимости земельного участка при продаже, технические характеристики зданий и сооружений, находящихся на участке.

Для создания Градостроительной справки используются следующие открытые информационные и картографические ресурсы:

- данные Генерального плана развития города Харькова;
- данные Департамента градостроительства, архитектуры и земельных отношений исполкома Харьковского городского совета;
- данные Коммунального предприятия «Городской информационный центр»;
- данные Коммунального предприятия «Бюро технической инвентаризации»;
- данные коммунальных предприятий города Харькова по инженерным сетям;
- данные других предприятий и организаций города, задействованных в сфере градостроительной деятельности.

Градостроительная справка выдается на платной основе любому лицу, заинтересованному в строительстве на данной территории. После изучения материалов, представленных в справке и принятия окончательного решения о целесообразности строительства, потенциальный застройщик предоставляет в органы местного самоуправления вместе с документами на разрешение и один экземпляр Градостроительной справки.

Органы местного самоуправления используют материалы Градостроительной справки на этапе принятия решения о возможности разрешения строительства и выдачи предварительных технических условий.

Градостроительная справка включает в себя следующие листы:

- титульный лист;
- лист пояснений;
- лист с содержанием;
- листы фрагментов картографической информации;
- листы с приложениями и комментариями.

Листы градостроительной справки отпечатаны типографским способом и содержат элементы защиты от подделок и копирования.

Титульный лист содержит порядковый номер справки, дату выдачи и информацию о заказчике (рис.1).

На листе пояснений приводятся используемые источники информации и границы применения Градостроительной справки.

Первый лист фрагментов картографической информации содержит общий вид территории города Харькова с улично-дорожной сетью и административными районами. Точкой указано размещение участка. На последующих листах приводятся:

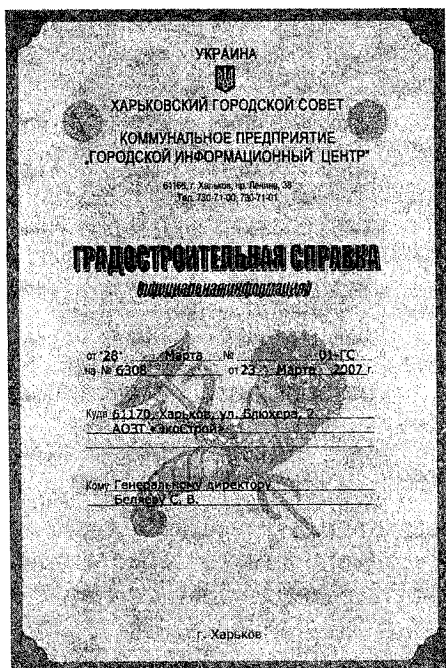


Рис.1. Титульный лист Градостроительной справки

- ситуационный план М 1:5000. На плане представлены слой административных районов, линейный слой дорог с названием улиц, полигональный слой дорог с «зонами жизнедеятельности», выходы станций метро, остановки и пр.;
- фрагмент Карты красных линий М 1:5000;
- фрагмент схемы территории природных комплексов города Харькова М 1:5000. Под природным комплексом подразумеваются рекреационные зоны (парки, сады) и зеленые зоны (небольшие скверы, разделительные зеленые полосы);
- фрагмент схемы этажности зданий М 1:2000;
- фрагмент зоны исторического ареала М 1:5000;
- фрагменты зон и расположения памятников архитектуры масштабы М1:2000 и М1:5000 соответственно;
- фрагмент схемы геологического состояния территории М 1:5000. В него включены такие характеристики, как усадка грунта, оползни, уклоны более 20%, уровень грунтовых вод и эрозия почвы;

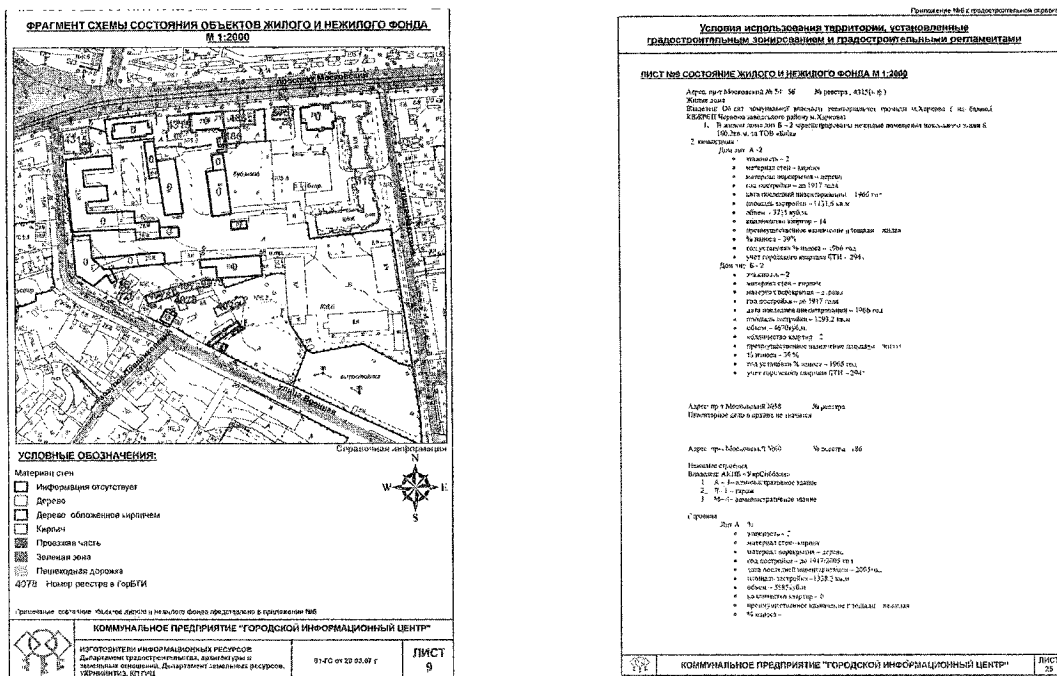


Рис.2. Фрагмент схемы состояния жилого и нежилого фонда лист соответствующих пояснений

- фрагменты схем загрязненности воздуха, загрязненности почв и уровня шумов М 1:2000;
- фрагменты плана размещения магистральных и внутриквартальных инженерных сетей с указанием их технических характеристик М 1:500;
- фрагмент топографического плана с границами участков землеотводов М 1:2000;
- фрагмент топографического плана с границами земельных участков, на которые оформлены земельно-правовые отношения М 1:2000;
- фрагмент схемы с плотностью населения М 1:2000;

- фрагменты схем транспортных маршрутов и остановок общественного транспорта М 1:5000;
- фрагменты 3D-моделей территории с различных ракурсов;
- фрагмент ортофотоплана М 1:2000.

Для примера на рис.2 приведен фрагмент схемы состояния жилого и нежилого фонда и один из листов соответствующих пояснений к номерам на схеме.

Листы с приложениями и комментариями содержат подробные комментарии к каждому из картографических листов, расчеты нормативных оценок стоимости аренды предполагаемого к строительству земельного участка, и расчеты нормативной стоимости земельного участка при продаже, технические характеристики зданий и сооружений, расположенных на участке, данные по собственникам земельных участков, зданий и сооружений.

Для примера на рис.2 приведен фрагмент схемы состояния жилого и нежилого фонда и соответствующий лист с пояснениями.

Также, листы с приложениями и комментариями содержат данные по проектируемым и строящимся зданиям и сооружениям, попадающим на участок. А именно: функциональное назначение, данные о заказчике, проектанте и подрядчике, фрагменты будущих фасадов.

Таким образом, Градостроительная справка содержит исчерпывающую информацию позволяющую потенциальному застройщику принять обоснованное решение о целесообразности будущего строительства. Рассчитать стоимость аренды и выкупа земельного участка. Оценить стоимость зданий и сооружений попадающих в зону строительства. Предусмотреть необходимость модернизации или строительства инженерных сетей и пр.

Дополнительная информация о проектируемых и строящихся соседних зданиях позволит представить вид будущего архитектурного ансамбля и социальное окружение, установить необходимые контакты для предстоящих согласований и уточнений.

Список литературы

1. Шаталов А.Л., Щепилов В.Н. Применение ГИС-технологий при разработке градостроительной документации // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И.Вернадского. Серия «География». Том 18 (57) № 1. – Симферополь: 2005. – С. 128 – 135.

Попов О.В., Чегринець О.О. ГІС і інформаційне забезпечення містобудівної діяльності // Вчені записки Таврійського національного університету ім. В. І. Вернадського. – 2007. – Серія «Географія». - Т. 20 (59).- № 1. - С. 171-174.

У статті наведено принципово новий підхід до інформаційного забезпечення містобудівної діяльності на підставі формування Містобудівної довідки на передбачену до забудови ділянку. Наведено опис інформаційних ресурсів що наведені у довідці.

Ключеві слова: ГІС, містобудівна діяльність, картографічна інформація.

Popov A.V., Chegrynets O.A. GIS and a supply with information of town-planning activity // Uchenye zapiski Tavricheskogo Natsionalnogo Universiteta im. V.I. Vernadskogo. – 2007. – Series «Geography». – V. 20 (59). - № 1. – С. 171-174.

In article the new approach is resulted in a supply with information of town-planning activity on the basis of formation of the Town-planning inquiry on a site offered to building. The structure of information resources reflected in the inquiry is described.

Key words: GIS, town-planning activity, the cartographical information.

Поступила в редакцію 16.04.2007г.