Лекція 4-5.Технічні основи оцінки нерухомостіХарактерні риси нерухомості

В умовах урбанізації та інтенсивних методів ведення сільського господарства серед об’єктів оцінки рідко можна зустріти земельні ділянки без поліпшень. Тому процедури оцінки земель включають визначення характеристик нерухомості, зокрема, поліпшень. У населених пунктах більшість оцінок стосується земельних ділянок з розташованими на них будівлями, спорудами та комунікаціями, і оцінювач повинен орієнтуватися не тільки у питаннях оцінки, права та землеустрою, а й у відповідних положеннях з будівництва, архітектури тощо. 108 5.1. Землевпорядна та проектно-кошторисна документація Важливою складовою інформаційного забезпечення оцінки земель є документація із землеустрою – це затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали. Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель забезпечують оптимальний розподіл земель між галузями виробництва, максимальне збереження земель сільськогосподарського призначення. Вони містять розробки раціональної організації території, підвищення родючості ґрунтів, захисту від ерозії тощо. Основні напрямки розробляються в схемах на перспективу 15-20 років: - генеральна схема використання і охорони земельних ресурсів країни; - обласні схеми використання земельних ресурсів; - схеми землеустрою адміністративного району; - генеральні схеми розвитку мережі внутрішньогосподарських доріг в адміністративному районі; - схеми районного планування тощо. Для здійснення протягом 5-10 років розробляються проекти землеустрою такі, а саме: - проект землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень; - проект землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; - проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; - проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок; - проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування наявних землеволодінь і землекористувань тощо. Робочий проект землеустрою складається із розрахунків, креслень, кошторисів та текстових документів, що передбачають їх реалізацію протягом 2-3 років. Наприклад, робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, захисту земель від підтоплення, заболочення, зсувів, підвищення родючості ґрунтів та ін. Містобудівна документація теж є джерелом необхідної інформації під час виконання оцінки нерухомості. Містобудування є складовою частиною архітектури та належить до багатогранної діяльності, пов'- язаної й законодавчим урегулюванням, плануванням та управлінням у ході нового будівництва чи при реконструкції міст. Містобудівна 109 теорія розглядає важливі завдання щодо створення необхідного порядку, який забезпечує соціально-економічну доречність і архітектурно-художню виразність у загальній побудові міста, його окремих частин, а також в окремих містобудівних комплексах і спорудах. Чотири основні функції міської діяльності утворюють основні функціональні зони міста: промислову зону, сельбищну зону, зону відпочинку, зону транспорту. Функціональні зони міста з'єднує в одне ціле містобудівна інфраструктура. Основними містоформувальними мережами є мережа транспорту, мережа зелених насаджень, інженерні мережі, мережа обслуговуючих центрів. Об'єднання основних міських функцій, функціональних зон, міських районів і міських мереж називається планувальною структурою міста. Розроблення й обґрунтування планувальної структури здійснюється в генеральному плані міста. Найважливішою складовою міста є містоутворювальна база - виробничі території. Профіль міста визначає склад його виробничої бази. За господарським профілем міста поділяються на промислові, курортні, туристичні, залізничні вузли, наукові центри тощо. За адміністративним і культурним значенням міські населені пункти поділяються на обласні, районні центри, міста обласного підпорядкування, міста, селища міського типу, селища. Територія міста за своїм функціональним призначенням і характером поділяється на такі основні зони: промислову, сельбищну, комунально-складську, санітарно-захисну, рекреаційну, зону зовнішнього транспорту й зону центру. Функціональна зона - це ділянка міської території з однією переважною функцією. Промислова зона складається з промислових підприємств і територій, на основі виробничої кооперації, технологічної та транспортної інфраструктури. Вона повинна мати зручний зв’язок із сельбищною зоною. Промислову зону з великим вантажообігом розміщують поряд із залізничними станціями, річковими й морськими портами. Характер виробничої бази визначає відстань промислової зони від зони проживання. Санітарно-захисна зона встановлюється між промисловою та сельбищною територіями. У ній, окрім зелених насаджень, можуть розміщуватися пожежні депо, автостоянки й гаражі, комунальноскладські споруди, адміністративні та торговельнельні будівлі. Призначення цієї зони полягає в забезпеченні захисту сельбищної зони від шкідливого впливу промисловості. Рекреаційна зона розміщується на екологічно чистих територіях, 110 поблизу рік, озер та інших водоймищ, поблизу лісних масивів, де створюють місця повсякденного і тривалого відпочинку. Частини рекреаційної зони можуть розташовуватися усередині міста (сади, парки, сквери) і за його межами (лісопарки). У комунально-складській зоні розміщують склади, комунальні підприємства, фабрики-пральні, фабрики-хімчистки, депо для громадського транспорту, гаражі, станції технічного обслуговування. Ця зона повинна мати зручний зв'язок з промисловою зоною. Зона зовнішнього транспорту складається з комплексу авто-, залізничних, річкових та інших вокзалів, які приймають зовнішні потоки пасажирського транспорту, а також мережі дорожньої інфраструктури, яка обслуговує ці комплекси. Сельбищна зона є багатофункціональною зоною, до складу якої входять житлові території, громадсько-торговельнельні центри, зелені насадження, місця короткочасного відпочинку, магістральні вулиці та дороги міського й районного значення, автостоянки, гаражі. У найкрупніших і крупних містах найбільшою територіальною одиницею є міський район. Він, як функціональне утворення, може містити у своєму складі всі функціональні зони. Таким чином, функціональні зони мають ієрархічну багаторівневу структуру: житлова група, мікрорайон, житловий район і міський район. Ці структурні елементи є важливою складовою частиною композиції генерального плану. Сельбищний район складається з кількох житлових районів. У крупних і найкрупніших містах організується зона загальноміського використання, яка складається з великих адміністративних, торговельнельних та житлових комплексів. Планувальна структура міста – це сукупність функціональних зон і планувальних елементів, зв'язаних між собою в єдине ціле транспортною мережею, мережею центрів житлових районів і мікрорайонів, мережею зелених насаджень і місць відпочинку, а також інженерними комунікаціями. Планувальні структури розрізняються за формою плану. Найбільш давні міста мають планувальну структуру у вигляді прямокутної сітки. Регулярний план міста може бути побудовано на основі восьмикутної або шестикутної сітки. Сітчасті планувальні структури можуть бути регулярними на основі модуля й нерегулярними. Практично всі найкрупніші міста Європи на початку свого розвитку мали радіально-кільцеву структуру. Згодом у крупніших містах з наростанням транспортних проблем радіально-кільцева структура перетворювалася на сітчасту. Для крупних і найкрупніших міст 111 важливим є тип структури, який можна назвати змішаною структурою. Ця структура поєднує елементи сітчастих і радіально-кільцевих систем, які можуть накладатись одна на одну або можуть розміщуватися в різних районах міста. У композиції міста важливу роль відіграє система магістральних вулиць і доріг, яка утворює систему композиційних осей та вузлів (на перетині вулиць). Іншим важливим елементом композиції є система зелених насаджень: міські сади, парки, сквери й місця відпочинку. Ці містоформувальні об'єкти розміщуються як уздовж, так і в місцях схрещення й примикання основних композиційних осей, у комплексі з архітектурними ансамблями. За чисельністю населення розділяються такі міста: малі – до 50 тисяч жителів; середні – 50 -100 тисяч жителів; крупні – 100-500 тисяч жителів; найкрупніші – 500-1000 тисяч жителів. У найкрупніших містах (з населенням більше 500 тисяч жителів) для внутрішніх зв'язків передбачається, як правило, поза вуличний транспорт – метрополітен, залізниця, монорейка. За хронологічною ознакою можна виділити два типи міст – історичні й нові. Найбільші питомі витрати територіального планування мають історичні міста, які розвивалися стихійним шляхом. Ці міста мають певну специфіку: для них розроблені спеціальні норми, правила й методи реконструкції та нового будівництва. Окрім історичних, виділяються нові міста, які будуються за єдиним планом. Нові міста, що перебувають у стадії реконструкції, можуть займати особливе положення в регіональних і групових системах населених місць. За звичай, крупні й найкрупніші міста є регіональними й міжрайонними центрами. Великі й середні міста є міжрайонними й районними центрами групових систем розселення різної величини. Малі міста є районними центрами місцевих систем розселення. Відносини у сфері містобудівної діяльності регулюються законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», "Про Генеральну схему планування території України", "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду", "Про землеустрій", іншими нормативно-правовими актами. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію держав112 ного, регіонального та місцевого рівнів. Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування території і детальних планів території. Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, що визначає принципові питання розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту. Генеральний план міста регулює містобудівну діяльність у містах та інших поселеннях, містить матеріали територіального та соціального розвитку. Він виконується після розробки проекту районного планування. У складі генерального плану населеного пункту, а також і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану може розроблятися план зонування території населеного пункту. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог: - урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території; - виділення зон обмеженої містобудівної діяльності; - відображення існуючої забудови територій, інженернотранспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій; - урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон; - установлення для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови; - узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями; - відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об’єктів. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну 113 організацію і розвиток частини території. Детальний план території визначає: - принципи планувально-просторової організації забудови; - червоні лінії та лінії регулювання забудови; - функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами; - містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території; - потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування; - доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови; - черговість та обсяги інженерної підготовки території; - систему інженерних мереж; - порядок організації транспортного і пішохідного руху; - порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі; - межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об’єктів (у разі відсутності плану зонування території). Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування. Забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства. Зміна функціонального призначення територій не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, які були передані (надані) у власність чи користування до встановлення нового функціонального призначення територій. Зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та детальному плану території, забороняється. Режим забудови територій, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів, планах зонування та детальних планах територій.