

“ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ” И УЧАСТИЕ ГОРОЖАН В ПЛАНИРОВАНИИ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

Право на город начинается с права на информацию

Атай Самыйбек уулу
городской планировщик,
ОФ “Городские Инициативы”



**ЧТО ТАКОЕ
“ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ?”**

и зачем они нужны?

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ





- Базовый юридический инструмент, который регламентирует и регулирует градостроительную деятельность.
- Правила застройки делят город на разные функциональные зоны и определяют параметры по застройке и землепользованию для каждой зоны.

ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

- Местный нормативный правовой акт
- Механизм реализации генерального плана
- Правовые гарантии для собственников недвижимости
- Свобода выбора использования недвижимости в установленных рамках, рамках градостроительных регламентов.
- Публичный документ. Открытая и доступная информация о состоянии и возможностях развития города и обустройства каждого земельного участка.
- Гарантия участия граждан в принятии решений о развитии города. Публичные слушания как инструмент гражданского участия.
- Способ противодействия коррупции. Инструмент разрешения споров/ конфликтов в судебном порядке.

КАРТА ПРАВОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ КР



-  **Города с действующими генпланами и ПЗЗ**
5 городов: Ош, Узген, Балыкчы, Чолпон-Ата, Каракол
-  **Города с действующими генпланами (без ПЗЗ)**
3 города: Бишкек, Кара-Суу, Кара-Көл
-  **Города с ПЗЗ (без Генплана)**
7 городов: Жалал-Абад, Токмок, Кант, Талас, Нарын, Кара-Балта, Баткен
-  **Города без генпланов и ПЗЗ**
16 городов: Айдаркен, Кок-Жангак, Шопоков, Токтогул, Сулюкта, Кемин, Орловка, Кочкор-Ата, Кербен, Таш-Кумыр, Кадамжай, Майлуу-Суу, Ноокат, Кайынды, Исфа́на, Кызыл-Кия

ЧЕТКИЕ ПРАВИЛА

что, где и как строить

**В БИШКЕКЕ НЕТ
ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ
И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

ПРОБЛЕМЫ, СВЯЗАННЫЕ С ОТСУТСТВИЕМ ПЗЗ В БИШКЕКЕ:

- Коррупция
- Непрозрачная система принятия решений
- Застройка общественных пространств
- Нежелательное соседство
- Снижение стоимости недвижимости
- Снижение качества городской среды

ИССЛЕДОВАНИЕ

КАНТ, КАРАКОЛ, ОШ

- **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРАВИЛ НА ПРАКТИКЕ**
- **ДОСТУП К ИНФОРМАЦИИ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**
- **УЧАСТИЕ ГРАЖДАН В ПРОЦЕССЕ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ**

УЧАСТИЕ ГРАЖДАН

индикатор открытости
и подотчетности местной власти

МЕТОДОЛОГИЯ

- “метод включенного наблюдения”
- полевые исследования
- неструктурированные интервью с ОМСУ, отделами архитектуры и местным населением
- контент-анализ открытых данных



РЕЗУЛЬТАТЫ



ГРАЖДАНСКОЕ УЧАСТИЕ

Люди не знают о “правилах”, не знают
о своих правах и обязанностях

ОГРАНИЧЕННЫЙ ДОСТУП

к данным, к картам правового зонирования

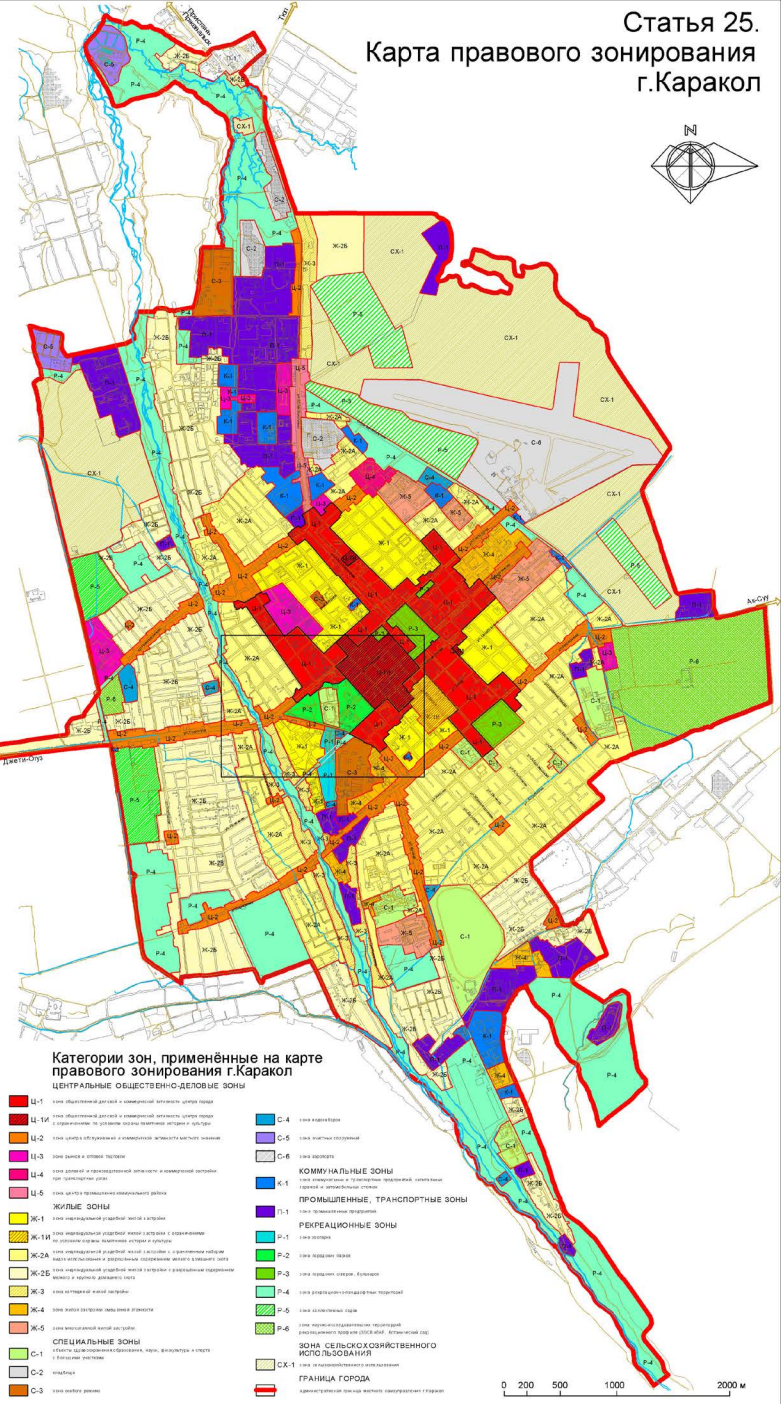
Статья 25.
Карта правового зонирования
г.Каракол



категории зон, примененные на карте
правового зонирования г.Каракол

II	С-1	С-4	С-5	С-6	С-7	С-8	С-9	С-10	С-11	С-12	С-13	С-14	С-15	С-16	С-17	С-18	С-19	С-20	С-21	С-22	С-23	С-24	С-25	С-26	С-27	С-28	С-29	С-30	С-31	С-32	С-33	С-34	С-35	С-36	С-37	С-38	С-39	С-40	С-41	С-42	С-43	С-44	С-45	С-46	С-47	С-48	С-49	С-50	С-51	С-52	С-53	С-54	С-55	С-56	С-57	С-58	С-59	С-60	С-61	С-62	С-63	С-64	С-65	С-66	С-67	С-68	С-69	С-70	С-71	С-72	С-73	С-74	С-75	С-76	С-77	С-78	С-79	С-80	С-81	С-82	С-83	С-84	С-85	С-86	С-87	С-88	С-89	С-90	С-91	С-92	С-93	С-94	С-95	С-96	С-97	С-98	С-99	С-100		
III	С-101	С-102	С-103	С-104	С-105	С-106	С-107	С-108	С-109	С-110	С-111	С-112	С-113	С-114	С-115	С-116	С-117	С-118	С-119	С-120	С-121	С-122	С-123	С-124	С-125	С-126	С-127	С-128	С-129	С-130	С-131	С-132	С-133	С-134	С-135	С-136	С-137	С-138	С-139	С-140	С-141	С-142	С-143	С-144	С-145	С-146	С-147	С-148	С-149	С-150	С-151	С-152	С-153	С-154	С-155	С-156	С-157	С-158	С-159	С-160	С-161	С-162	С-163	С-164	С-165	С-166	С-167	С-168	С-169	С-170	С-171	С-172	С-173	С-174	С-175	С-176	С-177	С-178	С-179	С-180	С-181	С-182	С-183	С-184	С-185	С-186	С-187	С-188	С-189	С-190	С-191	С-192	С-193	С-194	С-195	С-196	С-197	С-198	С-199	С-200

Статья 25.
Карта правового зонирования
г. Каракол



Статья 27.
Карта зон действия ограничений
по экологическим условиям
г. Каракол

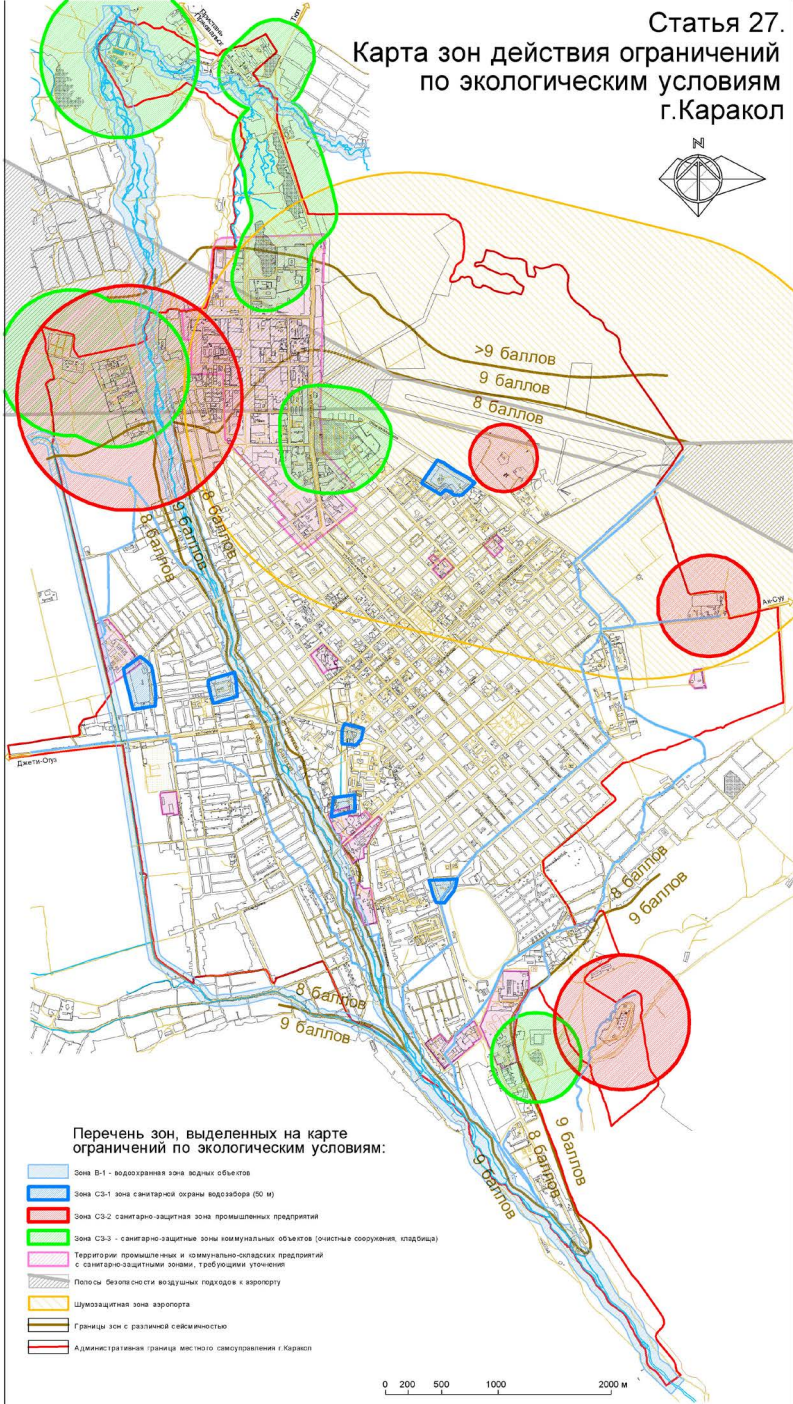
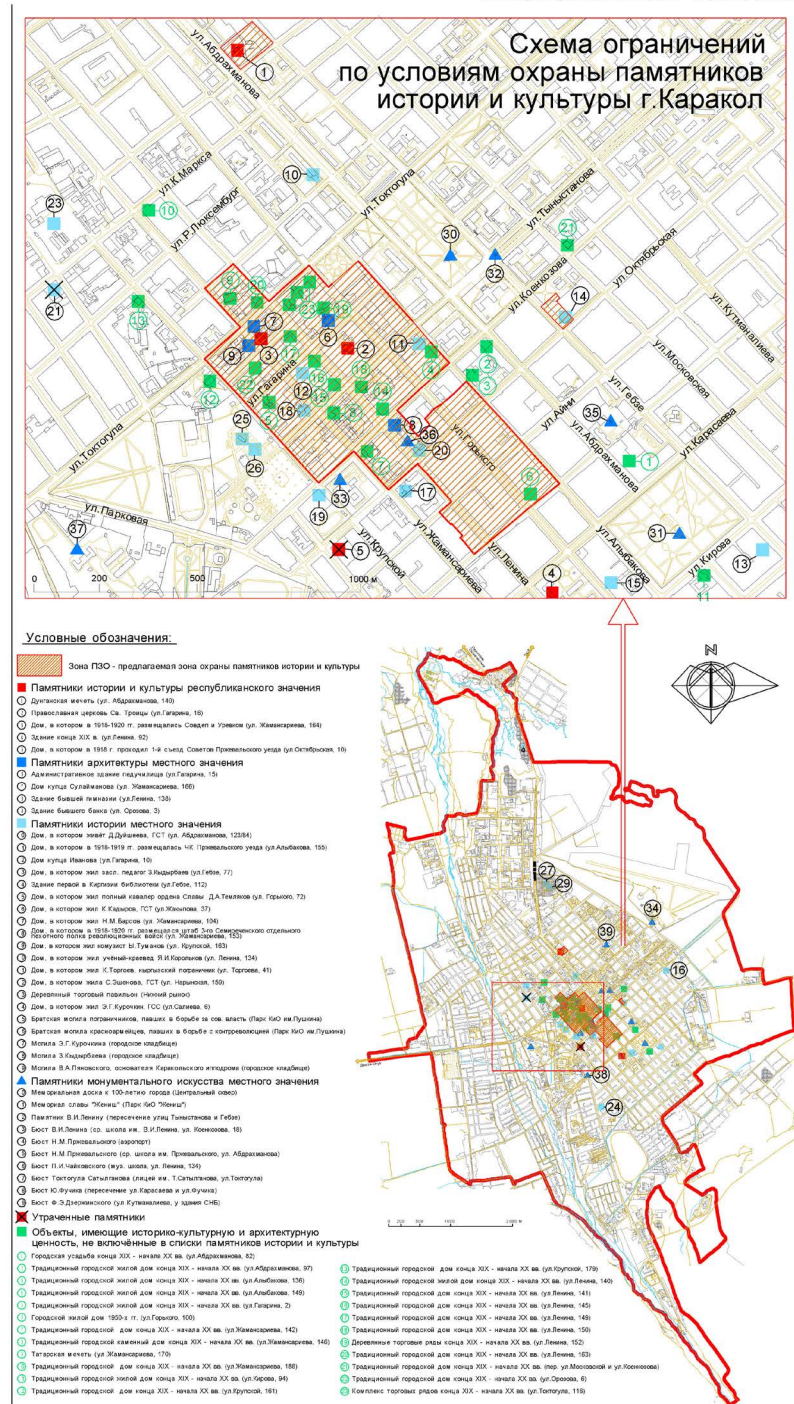


Схема ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры г. Каракол



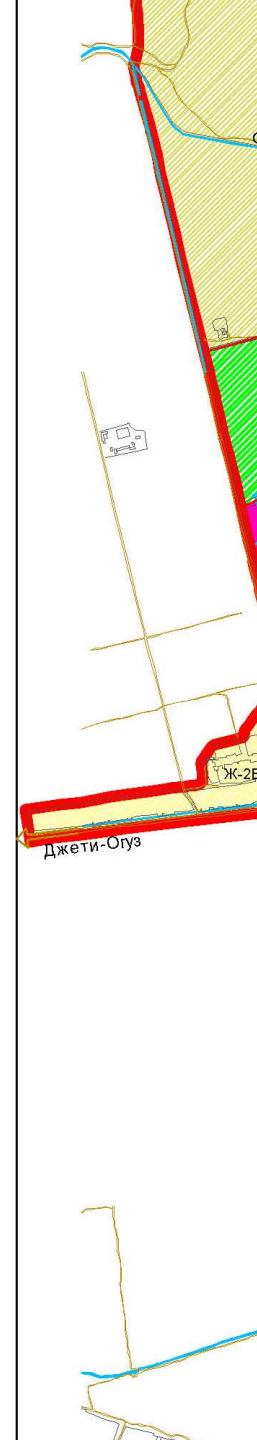
НЕТ МОНИТОРИНГА

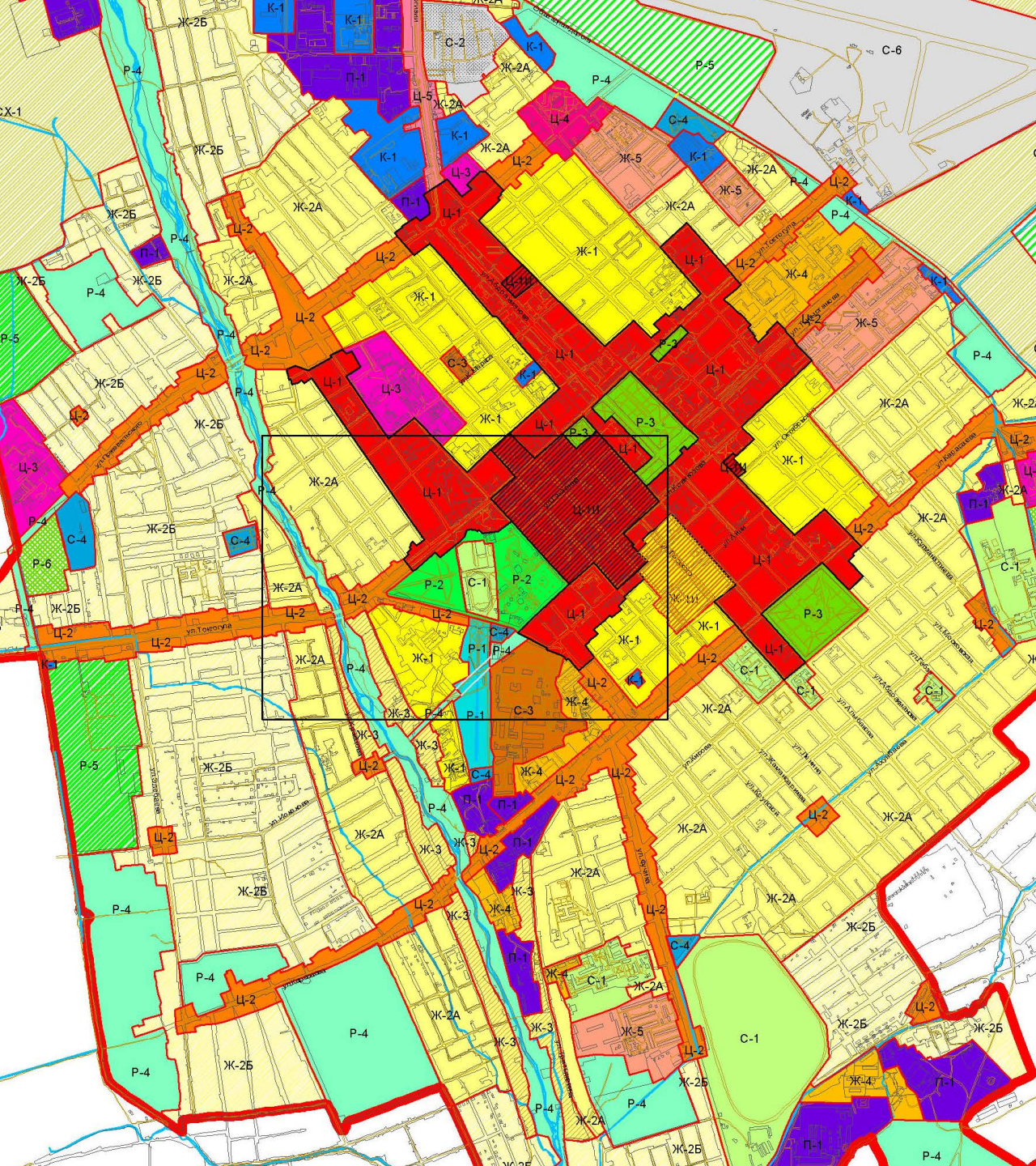
отсутствует единая и доступная база данных
о текущем землепользовании,
не ведется учет произошедших изменений

“ЖАШТАР БИЛБЕЙТ”

Отсутствие институциональной памяти

ТРАНСФОРМАЦИЯ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН





2007



2015

2017

**ОБЩЕСТВЕННЫЕ
СЛУШАНИЯ
НЕ ПРОВОДЯТСЯ**

КОГДА ПРОВОДЯТСЯ ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ?

При рассмотрении вопросов о:

- специальных согласованиях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования недвижимости;
- предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- согласовании проектов планировки, межевания, иной градостроительной документации;
- изменении и дополнении Правил

Причины пассивности граждан в процессах принятия решений по застройке и землепользованию:

**ПРАВОВАЯ
БЕЗГРАМОТНОСТЬ И
АПАТИЯ**

КЕЙС

“ИНТЕРБИЛИМ - ОШ”

В 2016 году, Жогорку Кенеш КР утвердил новый генеральный план города Ош.

Это послужило поводом для разработки поправок и изменений в “Правила застройки и землепользования” города Ош.

Инициатором по изменению “Правил” стало ОО “Интербиллим-ОШ”, которое реализует проект “Право на достаточное жилье” и защищают права граждан по земельно-жилищным вопросам.

Особое внимание было направлено на вовлечение населения в процесс разработки правил для защиты интересов собственников жилья и недопущению ущерба их недвижимости.

ВОВЛЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН

Для вовлечения граждан в процесс разработки правил застройки и землепользования, “Интербилим-Ош” организовала общественные дискуссии во всех 12 территориальных советах города и провела активную медиа-кампанию по освещению этой темы.

В основном, на общественных дискуссиях участвовали местные активисты, квартальные и работники территориальных советов.

Целью проведения общественных дискуссий было ознакомление с изменениями, которые произойдут в “Правилах”.







Several documents are pinned to the wall behind the man. The documents contain text in Kyrgyz and Russian. One document has a heading "А. КОРПУСНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ УЧАСТКИ ПЛАНИРУЕМЫХ ЖИЛИЩНО-КОМПЛЕКСОВ" (A. BLOCK-BUILDING AND OTHER SUBSITES OF PLANNED HOUSING COMPLEXES). Another document has a heading "А. ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРЫ КАК ОБЪЕКТЫ ЗАЩИТЫ" (A. CULTURAL OBJECTS AS OBJECTS OF PROTECTION). The text in the documents is mostly illegible due to the angle and resolution.



ВЫВОДЫ

СДЕЛАТЬ ДАННЫЕ О ЗАСТРОЙКЕ И
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ МАКСИМАЛЬНО
ДОСТУПНЫМИ И ПОНЯТНЫМИ

РЕКОМЕНДАЦИИ

- Более детальные регламенты по высотности, плотности застройки, отступу от границ участка с визуальными данными
- Открытые данные - интерактивные карты правового зонирования - мультифункциональные муниципальные порталы для электронных услуг- единая база данных
- Системный мониторинг



ПРИМЕР

Торонто, Канада

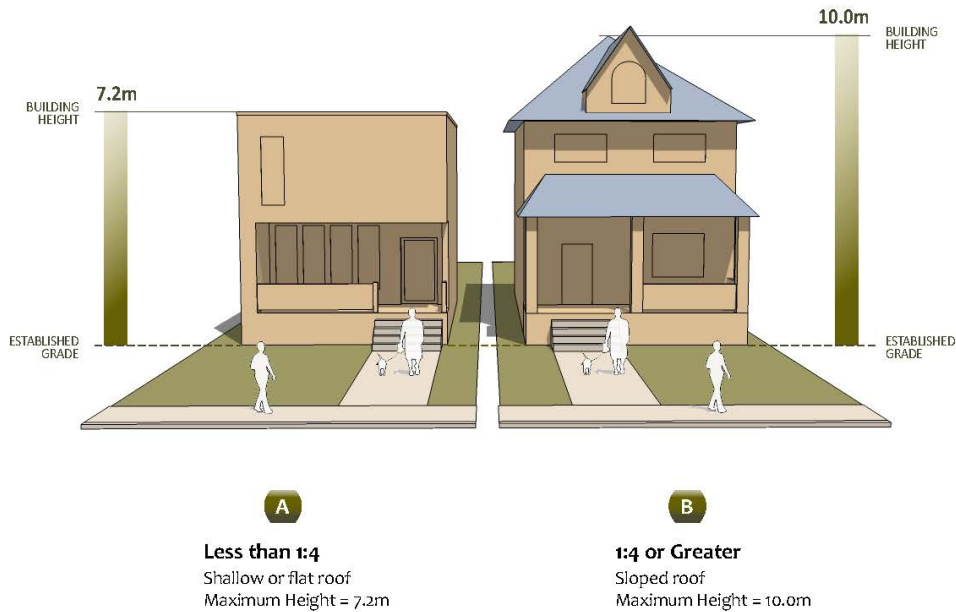
ОТКРЫТЫЕ ДАННЫЕ

http://map.toronto.ca/maps/map.jsp?app=ZBL_CONSULT

Building Height

City of Toronto Draft Zoning By-law

What is a Sloped Roof and a Flat Roof?

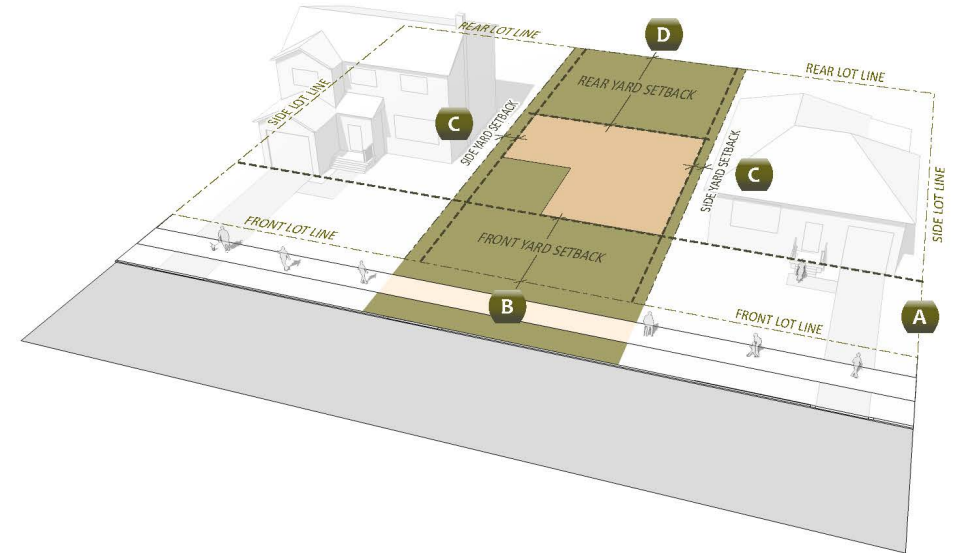


- A** A **detached house** in an RD zone that has a roof with a slope of **less** than 1.0 vertical units for every 4.0 horizontal units, for more than 50% of the total horizontal roof area; the maximum height is 7.2 metres and the building must have no more than two storeys.
- B** A **detached house** in an RD zone that has a roof with a slope **greater** than 1.0 vertical units for every 4.0 horizontal units, for more than 50% of the total horizontal roof area; the **maximum height** for a principal **building** or **structure** on a **lot** is the numerical value shown in metres on the Height Overlay Map. If the **lot** is in an area with no numerical value shown on the Height Overlay Map the height is to a maximum of 10.0 metres .

Setbacks

City of Toronto Draft Zoning By-law

Setback Definitions



- A** **Lot Line** means any boundary of a **lot**.
- B** **Front Yard Setback** means a horizontal distance on a **lot** measured at a right angle from the **front lot line** to the nearest **main wall** of a principal **building** or **structure**.
- C** **Side Yard Setback** means a horizontal distance on a **lot** measured at a right angle from the **side lot lines** to the nearest **main wall** of a principal **building** or **structure**.
- D** **Rear Yard Setback** means a horizontal distance on a **lot** measured at a right angle from the **rear lot line** to the nearest **main wall** of a principal **building** or **structure**.

- **Данные. Решения на сборе и анализе данных**
- **Понимание динамики рынка недвижимости**
- **Противодействие коррупции**
- **Улучшение инвестиционного климата**
- **Оптимизация управления и экономия времени**
- **Упрощение получения разрешительных документов**
- **Доверие и правовые гарантии**



- **Цифровое правительство**
- **Прозрачное и доступное правительство**
- **Создание хороших условий для бизнеса**
- **Повышение уровня доверия граждан к власти**

ИНТЕГРИРОВАНИЕ ДАННЫХ

<http://darek.gosreg.kg/Map>

ПРАВОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ В БИШКЕКЕ

- “Разработка Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) города Бишкек”;
- Программа социально-экономического развития города Бишкек на 2017-2020 гг. “Город Благоприятных Условий”

КОММУНИКАЦИИ ОЧЕНЬ ВАЖНЫ

ОБЩЕСТВЕННЫЙ ДОГОВОР

При разработке ПЗЗ в Бишкеке важно будет не только грамотно подойти к технической проработке документа, но и важно будет наладить коммуникации и взаимодействие городских властей с бизнесом, с стейкхолдерами и горожанами.

Активное освещение темы в СМИ, в научных профессиональных и бизнес-кругах также могут улучшить практическое применение правил и побудить граждан более активно вовлекаться в процессы принятия решений.

Мнения граждан не имеют законодательной силы, но они серьезно могут повлиять на процессы принятия решений и на лиц, принимающих решения.

Атай Самыйбек уулу

ОФ “Городские Инициативы”

+996 551 68 08 64

ataisamyibek@gmail.com

