

НУБІП України

НУБІП України

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

13.03 - КМР. 1697 «С» 2022.11.14. 046 ПЗ

ГАДЖИМУРАДОВА РУСЛАНА ЕРЗІМАНОВИЧА

2023 р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

НУБІП України

Факультет землевпорядкування

УДК 332.3:639.3:657.713(477.51)

ПОГОДЖЕНО **ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**

Декан факультету
землевпорядкування
Т.С.СВІСЮКОВ
(підпис) (ПІБ)

Завідувач кафедри
земельного кадастру (в.о.)
Н.Мединська
(підпис) (ПІБ)

“ ” 2023 р. “ ” 2023 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА
на тему
«Регулювання містобудівної діяльності на території для
будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(код і назва)

Освітня програма Геодезія та землеустрій
(назва)

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна
(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Гарант освітньої програми

Д.є.н., професор
(науковий ступінь та вчене звання) (підпис) (ПІБ)

Мартин А. П.
(ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

К.є.н., доцент,
(науковий ступінь та вчене звання) (підпис) (ПІБ)

Мединська Н. В.
(ПІБ)

Виконав

Гаджимурадов Р.Е.
(підпис) (ПІБ студента)

КИЇВ – 2023

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри
земельного кадастру (в.о)

К.Є.Н., доцент Мединська Н.В.
(науковий ступінь, вчене звання) (підпис) (ПІБ)
" " 20 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Гаджимурадову Руслану Ерзміановичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

(код і назва)

Освітня програма Геодезія та землеустрій

(назва)

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна

(освітньо-професійна або освітньо-наукова)

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Регулювання містобудівної діяльності на території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури»

затверджена наказом ректора НУБіП України від "14" листопада 2022 р. № 1697 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: матеріали вишукувальних робіт земельної ділянки, інші графічні матеріали, що обґрунтовують розмір земельної ділянки; планово-картографічний матеріал розташування земельної ділянки; правовстановлюючі документи юридичної особи; витяг з державної статистичної звітності; інші обґрунтовуючі матеріали.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1.

Перелік графічного матеріалу (за потреби): детальний план земельної ділянки, схема інженерної мережі земельної ділянки, схема цивільного захисту населення, детальний план земельної ділянки зі змінами та інші.

Дата видачі завдання " " 20 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи _____

(підпис)

Мединська Н. В.

(прізвище та ініціали)

Завдання прийняв до виконання _____

(підпис)

Гаджимурадов Р.Е.

(прізвище та ініціали студента)

ЗМІСТ

ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ МІСТОБУВАННЯ	5
1.1. Поняття, склад та порядок використання земель житлової та громадської забудови	7
1.2. Значення містобудівної діяльності при регулюванні землекористування	17
1.3. Правове регулювання містобудівної діяльності в Україні	23
1.4. Процедури розроблення містобудівної документації на місцевому рівні	31
РОЗДІЛ 2. ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ	38
2.1. Загальна характеристика населеного пункту	38
2.2. Містобудівні умови	40
2.3. Природно-кліматичні умови	42
2.4. Планувальні обмеження	47
РОЗДІЛ 3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	53
3.1. Архітектурно-планувальне рішення	53
3.2. Характеристика намірів забудови об'єкта містобудування	54
3.3. Забудова земельних ділянок	57
3.4. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування	58
3.5. Розміщення автостоянок	60
3.6. Інженерне підготування та інженерний захист території	61
3.7. Благоустрій та озеленення громадської забудови	64
3.8. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища	68
РОЗДІЛ 4. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ (ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ)	70
Висновки та пропозиції	76
Використана література	80
Додатки	84

ВСТУП

Ситуація із забудовою та розвитком малих міст, селищ та сіл в Україні є непростю, з кожним роком проблеми ускладнюються. Якщо подивитись статистику змін сільського населення в Україні, зміни в чисельності населення у селах та селищах, то можна побачити найголовнішу нинішню проблему –

значну депопуляцію сільського населення. Статистика це дуже чітко підтверджує. Якщо протягом останніх п'яти років зменшення міського населення тримається на рівні приблизно 0,3 % на рік, то чисельність сільського населення зменшується на 1 % щороку, тобто в три рази швидше!

Відтак падає частка сільського населення серед усього населення України. Проте, незважаючи на це, Україна досі залишається найменш урбанізованою державою серед європейських держав. Адже в нас за статистикою в селах проживає майже 31,5 % населення України.

Зрозуміти причину зростання території сіл можна з того, що саме в межах населеного пункту значно спрощена процедура зміни цільового призначення земель. Саме включення в межі села сотень гектарів сільськогосподарських земель дає можливість їх використовувати за іншим призначенням. В українському випадку більшість цих земель уже роздано саме під будівництво. Особливо це характерно для приміських сіл, адже у приміській зоні земля є досить дорогою. Села, у яких навколишні землі були досить популярними для продажу і які не мали на увазі прораховувати своє майбутнє, залишились сьогодні в дуже скрутній ситуації, зокрема:

- в межах їх території відсутні платники податків і це не дає змоги формувати місцевий бюджет;

- неможливо розмістити бізнес, який наповнював би податками місцевий бюджет, оскільки немає земельних ділянок, придатних для відкриття виробництва чи іншого системного бізнесу;

- немає можливості влаштувати сміттєзвалище, провести водогін, та й навіть побудувати нові об'єкти соціальної сфери через банальну нестачу землі. До того ж саме село поступово оточується новою котеджною забудовою, яка

відрізає власне сільські будинки від пасовищ, ставків, лісів, якими традиційно користувалися селяни. Все це є наслідком нерозуміння місцевою громадою важливості планування просторового розвитку села.

Про що свідчить світова та європейська практика? У сільському господарстві цих країн працює, як правило, не більше 3–5 % населення.

Водночас на селі проживає 20–25 % населення. Це свідчить, що значна частка тих, хто проживає в селі, їздить на роботу до найближчого міста. Однак для такої системи розселення та зайнятості населення потрібно, аби життя в селі було досить комфортним.

Забезпечити комфортне проживання в селі можна лише за умови, що його забудова та бюджетні можливості будуть адекватні потребам людини, а це можливо лише за умови адекватного просторового планування, причому не на формальній основі, а виходячи з інтересів мешканців громади та з їхнім залученням до цього процесу.

Метою кваліфікаційної магістерської роботи є містобудівний аналіз умов, сучасного стану забудови, благоустрою і озеленення, а також наявної містобудівної документації для розміщення будівель ринкової інфраструктури в селі Білогородка Бучанського району Київської області.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини у сфері використання земель комерційного призначення розташованих у межах населених пунктів.

Предмет дослідження – нормативно-правові та інші правові акти, а також нормативно-технічні вимоги, які регламентують використання земель у межах населених пунктів та практика їх застосування.

Методологія та методи дослідження. Для досягнення поставлених завдань та мети, в кваліфікаційній магістерській роботі були використані наступні методи: аналізу, синтезу, індукції, дедукції, бібліографічний, аналітичний та статистичний.

Структура кваліфікаційної магістерської роботи. Кваліфікаційна магістерська робота складається зі вступу, чотирьох розділів, висновків та пропозицій, списку використаної літератури та графічних матеріалів.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ МІСТОБУВАННЯ

НУБІП України

1.1. Поняття, склад та порядок використання земель житлової та громадської забудови

Землі житлової та громадської забудови - самостійна категорія земель серед земель України. Згідно зі ст. 38 ЗК України до земель житлової та

громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

При визначенні поняття цих земель законодавець приймає за основу два критерії: їх місце розташування у межах населених пунктів та цільове призначення - використання для розміщення забудови, будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування.

Розташування земельних ділянок у межах населених пунктів (сіль, селищ, міст) - перша і головна ознака земель житлової та громадської забудови.

Кожний населений пункт як окрема адміністративно-територіальна одиниця повинен мати свою межу. Згідно зі ст. 173 ЗК України межею населеного пункту (міста, селища чи села) вважається умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію населеного пункту у від інших територій.

Межі адміністративно-територіальних одиниць посвідчуються державним актом України на межі, форма та порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України. У межах території населеного пункту розташовуються різні за своїм призначенням земельні ділянки. Одні з них служать місцем проживання людей (зайняті житловим фондом), інші - місцем здійснення виробничої та іншої діяльності (земельні ділянки, наприклад, промислових та інших підприємств). Самостійну роль серед цих земель виконують ті, які використовуються для задоволення комунально-побутових і соціально-культурних потреб (наприклад, землі під об'єктами

соціально-культурного та іншого призначення). Тут можуть бути розташовані також землі під об'єктами культурної спадщини, природно-заповідного та лісогосподарського призначення і водного фонду та ін.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється згідно зі ст. 9 ЗК України відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельного господарського устрою з додержанням будівельних норм, державних стандартів і норм. Ці правові форми планування використання земель чітко визначають перспективні напрями подальшого використання земель у межах населених пунктів, зокрема земель житлової та громадської забудови. Тому земельні ділянки, які призначені для майбутнього розміщення та експлуатації (обслуговування) житлової забудови громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, теж повинні входити до складу земель житлової та громадської забудови.

Наявність земель житлової та громадської забудови як самостійні категорії земель у межах території населених пунктів обумовлює необхідність відмежування їх від інших земель. Формування цих земель як об'єкта використання та охорони повинно здійснюватися відповідно до містобудівної документації.

Здійснення житлової забудови - складне і комплексне явище, яке пов'язане з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом і благоустроєм житлових будівель і споруд. Житловою забудовою як самостійним

різновидом забудови конкретної території вважається земельний масив, у межах якого зосереджений житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Основними структурними елементами, які формуються у межах житлової забудови, є житловий квартал, житловий район та житловий масив. Такі складові характеризують перш за все забудову міських поселень, їх розміри і типи визначаються містобудівними умовами поселень.

Чинне законодавство розрізняє садибну та несадибну житлову забудову.

При формуванні садибної забудови за основу беруться об'єкти нерухомості (будинки садибного типу), які розміщені на індивідуально визначених земельних ділянках, що перебувають у користуванні на умовах оренди чи власності окремих громадян (присадибні земельні ділянки). Така забудова більш розповсюджена в селах і селищах.

До несадибної належить забудова, яка в основному представлена багатоквартирними жилими будинками, розміщеними переважно у містах.

Носіями земельних прав у цих випадках виступають відповідні юридичні особи. Несадибну забудову становлять також земельні ділянки, на яких розміщені житлово-будівельні (житлові) і гаражно-будівельні кооперативи, а також індивідуальні гаражі, готелі, гуртожитки тощо.

Отже, до земель житлової забудови, виходячи із змісту гл. 6 ЗК України, слід відносити земельні ділянки для будівництва і обслуговування жилого будинку (ст. 40), земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) кооперативів (ст. 41) та земельні ділянки багатоквартирних житлових будинків (ст. 42).

На відміну від житлової забудови, громадську забудову становлять об'єкти, перелік яких визначений ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки і споруди». (Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України № 705 від 17.12.2009). До таких об'єктів, зокрема, належать: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, установи відпочинку, фізкультурно-спортивні споруди, культурно-освітні, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Порядок використання земель у населених пунктах для забудови та інших потреб

Землі в межах населених пунктів з урахуванням їх основного цільового призначення використовуються власниками земельних ділянок і землекористувачами передусім для містобудівних потреб, тобто для розміщення та експлуатації будинків і споруд житлового, громадського,

транспортного, виробничого, комунального, природоохоронного та іншого призначення, вулиць і доріг, магістральних інженерних мереж об'єктів ландшафтної архітектури та ін. Використання відповідних земельних ділянок для забудови та інших потреб здійснюється як юридичними, так і фізичними особами на праві власності або на праві землекористування (постійного, орендного чи суперфіцію).

Процес використання таких ділянок регулюється ЗК України та містобудівним законодавством, основу якого становлять закони України («Про Генеральну схему планування територій України» від 07.02.2002 № 3059-III, «Про Основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 № 687-XIV, «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 № 525-V, «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування» від 14.10.1994 № 208/94-ВР, «Про благоустрій населених пунктів» від 06.09.2005 № 2807-IV), інші нормативно-правові акти (наприклад, Постанова Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт»), а також будівельні норми, державні стандарти і правила (наприклад, «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92») та ін.

У зв'язку із виникненням у судовій практиці питань, пов'язаних із застосуванням законодавства у сфері містобудівної діяльності, Вищий господарський суд України адресував господарським судам відповідний Інформаційний лист від 22 січня 2013 року № 01-06/84/2013.

Важливе юридичне значення для процесу забудови земельних ділянок має виконання підготовчих та будівельних робіт носієм земельних прав.

Підстави початку виконання підготовчих та будівельних робіт, крім статей 34, 35 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», визначені

також Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 466 «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

Так, підготовчі роботи можуть виконуватись замовником після отримання документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою або договору суперфіцію, а також після подання органу державного архітектурно - будівельного контролю повідомлення про початок виконання підготовчих робіт, крім винесення інженерних мереж та видалення зелених насаджень, або отримання зареєстрованої декларації про початок виконання підготовчих робіт.

Право на виконання будівельних робіт у носія земельних прав виникає зазвичай після видачі замовнику спеціального дозволу залежно від категорії складності об'єкта. Дозвіл на виконання будівельних робіт видається на безоплатній основі органом державного архітектурно-будівельного контролю за місцезнаходженням об'єкта. Для отримання дозволу замовник або його уповноважена особа подає до цього органу відповідну заяву з доданням пакета документів. Уповноважений орган протягом десяти робочих днів з дня реєстрації заяви приймає рішення про надання дозволу або відмову в його видачі. Під належним дозволом слід розуміти передбачений Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» (статті 35-37) дозвільний документ, що дає право виконувати підготовчі та будівельні роботи саме того об'єкта і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі.

Здійснення будівельних робіт на об'єктах містобудування без дозволу на виконання будівельних робіт або його переоформлення, а також виконання не зазначених у дозволі будівельних робіт вважається самочинним будівництвом і тягне за собою відповідальність, встановлену законодавством.

Певними особливостями характеризується правовий режим земель житлової та громадської забудови, які відповідно до цільового призначення використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Земельні ділянки, наприклад, із земель житлової забудови передаються у власність або надаються в оренду

під забудову громадянам та юридичним особам. У першому випадку земельні ділянки використовуються громадянами для будівництва та обслуговування індивідуального житлового будинку, господарських будівель і споруд та будівництва індивідуальних гаражів. У другому – йдеться про земельні ділянки житлових будівельних і гаражно - будівельних кооперативів.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України. Це право може виникати також на

підставі заповіту. Правовий режим використання чужих земельних ділянок для забудови (суперфіцій) визначено ст. 102³ЗК України.

Певною специфікою характеризується використання забудованих земельних ділянок у межах житлової забудови, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, які обслуговують багатоквартирні будинки. Специфіка правового режиму земельної ділянки багатоквартирного жилого будинку полягає в тому, що вона виступає об'єктом права постійного землекористування і об'єднує: земельну ділянку, яка безпосередньо зайнята багатоквартирним будинком та належними до нього будівлями та спорудами, а також прибудинкову територію¹⁴.

Остання включає проїзди та тротуари; озеленені території; ігрові майданчики для дітей; майданчики для відпочинку дорослого населення; майданчики для заняття фізкультурою; майданчики для тимчасового зберігання автомобілів; майданчики для господарських цілей; майданчики для вихулювання собак тощо.

Суб'єктний склад права постійного користування такими землями представлений житлово-експлуатаційними організаціями (ст. 24 Житлового кодексу України) та підприємствами, установами і організаціями, які здійснюють управління відомчим державним житловим фондом. Суб'єкти ж, які засновані на приватній власності, що здійснюють управління державними

житловими будинками, права на отримання земельної ділянки у постійне користування не мають.

Закінчені будівництвом об'єкти підлягають прийняттю в експлуатацію в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Використання не прийнятих в експлуатацію об'єктів забороняється. Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461і. Згідно з цим Порядком прийняття в експлуатацію об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації органом Державного архітектурно-будівельного контролю поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорій складності, здійснюється на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі цим органом сертифіката.

Об'єкти нерухомості, які прийняті в експлуатацію, підлягають державній реєстрації. Практичне значення державної реєстрації об'єкта нерухомості полягає в тому, що з цього моменту суб'єкт стає власником зареєстрованого об'єкта, йому видається документ, який посвідчує його право власності на об'єкт нерухомості. З цього моменту забудована земельна ділянка забезпечує обслуговування об'єкта нерухомості та відповідно до ч. 12 ст. 123 ЗК України передача будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна у державну чи комунальну власність є підставою для передачі відповідно у державну чи комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

Процедура здійснення заходів, спрямованих на дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил та ліцензійних умов провадження господарської діяльності, пов'язаної з будівництвом об'єкта архітектури, визначена Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 553, якою затверджений Порядок здійснення державного архітектурно-будівельного

контролю. Ненадежне використання земель у межах населених пунктів тягне за собою настання для винних осіб юридичну відповідальність, спеціальні негативні правові наслідки передбачені законодавством за самочинне будівництво об'єктів містобудування. Будівництво вважається самочинним у всіх випадках, коли воно здійснюється в межах самовільно зайнятої або незаконно отриманої на інших підставах земельної ділянки.

Згідно зі ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушенням будівельних норм і правил. Отже, об'єкт нерухомості належить до самочинного будівництва за наявності хоча б однієї з таких умов:

- земельна ділянка не відведена для цієї мети;
- відсутній належний дозвіл на будівництво;
- відсутній належним чином затверджений проект;
- при будівництві допущені істотні порушення будівельних норм і правил. Правила про самочинне будівництво та його наслідки стосуються всіх

без винятку суб'єктів та всіх об'єктів нерухомості. Самочинно збудованими також вважаються будинки і споруди, які експлуатуються або використовуються після закінчення будівництва без прийняття їх в експлуатацію.

Самочинне будівництво - це самостійне правопорушення у сфері містобудування. Залежно від того, ким воно вчинене, розрізняють різні правові наслідки негативного характеру для винних осіб. Суб'єктами відповідальності виступають у цих випадках юридичні або фізичні особи, а також посадові особи підприємств, установ і організацій. Відповідальність юридичних осіб за самочинне будівництво передбачена Законом України «Про відповідальність підприємств, об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування». Відповідно до Порядку здійснення

державного архітектурно-будівельного контролю, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня

2011 року № 553, цей контроль здійснюється Держархбудінспекцією та її територіальним органами за дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності.

На підставі протоколу про вчинення правопорушення у сфері містобудування керівник відповідної інспекції або його заступник винесить постанову про накладення на винну особу штрафу, сплата якого не звільняє суб'єкта від усунення допущених порушень і відшкодування збитків, заподіяних унаслідок порушень, пов'язаних із самочинним будівництвом.

Адміністративна відповідальність громадян та посадових осіб за самочинне будівництво будинків та споруд, а так само за самовільну зміну архітектурного вигляду будинків або споруд під час експлуатації встановлена ст. 97 КУпАП. Цивільно-правові наслідки самовільного будівництва визначені цивільним законодавством. Зокрема, ЦК України (ст. 376) передбачається, що особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Питання, які стосуються правових наслідків самочинного будівництва, детально викладені в постанові Пленуму Вищого

спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 3 березня 2012 року № 6 «Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва)».

Використання земельних ділянок у межах населених пунктів для потреб, не пов'язаних із забудовою, здійснюється відповідно до плану земельно-господарського устрою населеного пункту. Затверджений у встановленому порядку план земельно-господарського устрою є обов'язковим для виконання органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами. Він має за мету обґрунтування, розробку і подальшу реалізацію на землях населеного пункту, які не підлягають забудові та тимчасово не забудовані, необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних

заходів щодо освоєння, поліпшення якості земель, забезпечення їх раціонального використання, охорони та захисту від руйнівних процесів тощо.

Спорудження індивідуального жилого будинку чи індивідуального гаража громадянами нерозривно пов'язане з необхідністю отримання ними відповідних земельних ділянок. Можливість виникнення у громадян прав на

земельні ділянки для зазначених цілей передбачена ст. 40 ЗК України, відповідно до якої громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у

власність або надаватися в оренду відповідні земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, а також для будівництва та обслуговування індивідуальних гаражів.

Отже, на безоплатну передачу у власність або надання в оренду земельних ділянок під індивідуальну забудову можуть претендувати лише громадяни України. Однак ст. 93 ЗК України допускає передачу в оренду

земельних ділянок не тільки громадянам України, а й іноземним громадянам та особам без громадянства. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у

власність присадибної земельної ділянки або земельної ділянки для будівництва індивідуального гаража із земель державної власності, подають письмову заяву до районної, Київської чи Севастопольської міської державної

адміністрації, а із земель комунальної власності - до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Розробка проекту здійснюється на підставі угоди сторін, в якій визначаються строки виконання робіт. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому ст. 186

ЗК України. (Розроблений землевлпорядниками проект землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування;

інші організації (органи ДП Ліси України, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т.і.) в окремих індивідуальних випадках

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність громадянина або залишення клопотання без розгляду відповідно до ст. 118 ЗК України можуть бути оскаржені до суду

На підставі рішення уповноваженого органу про передачу присадибної земельної ділянки громадянин (забудовник) звертається до місцевого органу містобудування та архітектури за отриманням будівельного паспорта об'єкта нерухомості (індивідуального житлового будинку), який виступає підставою для забудови присадибної земельної ділянки.

1.2. Значення містобудівної діяльності при регулюванні землекористування

Планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях є одним із напрямків державного регулювання у сфері містобудування і регулюється містобудівним законодавством. Регулювання планування, забудови та іншого використання територій здійснюється завдяки розробленню містобудівної документації, яка охоплює як всю територію країни, так і окремі земельні ділянки. В той же час, планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками/користувачами.

Містобудування нерозривно пов'язане із регулюванням землекористуванням. На жаль, об'єктивне взаємопроникнення містобудівних і земельних відносин дотепер не знайшло свого адекватного вираження в правовому полі. Нормативно-правові акти в сфері містобудівної діяльності наголошують, що регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Але сучасність ілюструє відсутність врахування трансформації земельних відносин, яка відбулася з 1992 року і нерозривного практичного взаємозв'язку містобудівного та земельного законодавства і питання щодо

впливу містобудівної документації при регулюванні землекористування залишаються актуальними та спірними.

Одним із актуальних, невирішених проблем, за часи запровадження приватної власності на землю, залишається неоднозначність ролі містобудівного права та діяльності при регулюванні землекористування. Це яскраво ілюструється розглядом і порівнянням понять «цільове призначення» та «функціональне використання (призначення)».

Земельним законодавством визначено поняття «цільове призначення», яке відноситься до земельної ділянки і є використанням земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою.

Поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів визначається згідно класифікації видів цільового призначення земель. Цільове призначення земель застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у державному земельному кадастрі.

В містобудівному законодавстві, на відміну від земельного, застосовується «функціональне використання (призначення)» і при цьому передбачено, що планування території передбачає обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням.

Функціональне використання (призначення) території – це використання території за переважними функціями (багатофункціональна, громадська, житлова, промислова тощо), що існує або встановлюється містобудівною документацією, та наявність інших супутніх функцій, які не суперечать функціям, що переважають. Ключовим моментом є те, що встановлюється домінуюча функція, а паралельно з нею території можуть бути притаманні кілька інших функцій.

Це призводить до складності і плутанини визначення відповідності цільового призначення домінуючій функції при відведенні земельних ділянок

танаданні дозволів на будівництво. В сучасному правовому полі, зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється [8].

У випадках, коли «цільове призначення» і «функціональне використання» формально не кореспондуються це може призводити до порушення прав власників/землекористувачів, і необґрунтованому гальмуванню інвестування.

До того ж важливо наголосити та тому, що в оціночній діяльності, при розрахунку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель. Відсутність уніфікації до понять використання земель може спричинити неадекватність розрахованої нормативної грошової оцінки.

Територіальна зона

На місцевому рівні план зонування визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон з метою забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням. В плані зонування території встановлюється перелік видів використання земельних ділянок в межах територіальних зон. Зокрема, територіальні зони визначені в Порядку ведення державного земельного кадастру не кореспондуються з переліком зон, визначених в [2].

Види територіальних зон наведені в табл. 1. Виникає питання: які види використання території мають бути встановлені і відображають дійсність, якщо в містобудівному і земельному праві існує поняття «територіальна зона», але зміст їх різний?

Згідно ПКМ №1051 «Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру»	Згідно ДСТУ -в б 6.1.1-12:2011. склад та зміст плану зонування території (зонінг)
Межі адміністративно-територіальних утворень	Громадські
Зони розподілу земель за їх основним цільовим призначенням	Житлові
Економіко-планувальні зони	Рекреаційні
Зони агровиробничих груп ґрунтів	Курортні
Зони дії земельних сервітутів	Зони транспортної інфраструктури
Зони дії обмежень використання земель	Зони інженерної інфраструктури
Зони регулювання забудови (функціональні зони)	Комунально-складські
Зони санітарної охорони	Виробничі
Охоронні зони	Спеціальні
Зони особливого режиму використання земель	Зони земель історико-культурного призначення
Водоохоронні зони	Зони земель природо-заповідного фонду
Прибережні захисні смуги	
Природно-сільськогосподарські зони	
Еколого-економічні зони	
Зони протиерозійного районування (зонування)	
Ключові території екомережі	
Сполучні території екомережі	
Буферні зони екомережі	
Відновлювані території екомережі	
Земельні угіддя	

Обмеження

В останній час виникає необхідність обмеження використання земель з метою забезпечення екологічно збалансованого розвитку територій.

Обмеження, що накладаються на використання земель підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі, і є чинними з моменту

державної реєстрації. Порядок ведення державного земельного кадастру визначає перелік обмежень щодо використання земельних ділянок, що підлягають державній реєстрації. Перелік цих обмежень в значній мірі

кореспондуються з обмеженнями, визначеними містобудівним та земельним законодавствами, але не в повній мірі охоплює містобудівні планувальні обмеження. Земельним Кодексом визначено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.

Нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборона на провадження окремих видів діяльності;

заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Однак, цей перелік не охоплює всіх обмежень, що можуть бути встановлені щодо використання земельних ділянок.

Обмеження, що накладаються на використання земельних ділянок (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі, і є чинними з моменту державної реєстрації. Порядок ведення державного земельного кадастру визначає інший перелік обмежень щодо використання земельних ділянок, що підлягають державній реєстрації.

Цей перелік включає такі обмеження: охоронна зона, зона санітарної охорони, санітарно-захисна зона навколо об'єкта, зона особливого режиму використання земель, водоохоронне обмеження, земельні сервітути, право

користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), території та об'єкти природно-заповідного фонду, зона особливого режиму забудови, зона радіоактивно забрудненої території, зона надзвичайної екологічної ситуації, Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт. В містобудівному правовому полі обмеження використання земельних ділянок встановлюються містобудівним регламентом в межах територіальних зон, які формуються при розробленні містобудівної документації на місцевому рівні.

Перелік планувальних обмежень, передбачених містобудівним законодавством включає обмеження, пов'язані з дотриманням санітарно-гігієнічних та природоохоронних норм, обмеження, пов'язані з поширенням інженерно-геологічних умов, що є несприятливими для будівництва, обмеження, що пов'язані з охороною магістральних мереж інженерної інфраструктури, обмеження використання земельних ділянок за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини.

Перелік обмежень, визначених містобудівним та земельним законодавствами в значній мірі кореспондуються між собою. Але в результаті аналізу виявлено, що містобудівні планувальні обмеження не в повній мірі охоплюють обмеження, які підлягають реєстрації в Державному земельному кадастрі.

Відсутність єдиного уніфікованого підходу до класифікації земель за цільовим/функціональним призначенням; до поняття територіальної зони створює неоднозначність тлумачення фактичного і потенційно можливого використання земель; сприяє можливості застосування корупційних схем при відведенні земель та наданні дозволів на будівництво; перешкоджає ефективності проведення земельного та містобудівного моніторингу та іноді призводить до порушення прав власників/користувачів та інвесторів.

1.3. Правове регулювання містобудівної діяльності в Україні

На сучасному етапі розвитку будівництво задовольняє суспільні та соціальні потреби, бере безпосередню участь у створенні основних фондів щодо різних галузей економіки. Питання правового регулювання містобудівної діяльності в Україні стало предметом вивчення на більш ґрунтовному рівні.

Досить значна увага приділяється саме існуванню так званої моделі правового регулювання містобудівними процесами, яка включає в себе спеціально уповноважені органи, які регулюють відносини в галузі містобудівної діяльності.

Містобудівна діяльність є основою для розвитку території будь-якої держави [1, с.88]. Нормативне визначення містобудівної діяльності міститься в ст. 1 Закону України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року:

«Під містобудуванням (містобудівною діяльністю) розуміється цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури» [2].

Наведена законодавча дефініція носить системний та методологічний характер, вона включає наступні ознаки:

– телеологічна спрямованість профільної діяльності – цілеспрямована діяльність відповідних суб'єктів права держави;

– полісуб'єктний склад містобудівної діяльності – державні органи, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи, організації, громадяни, об'єднання громадян;

– мегаоб’єктний склад містобудівної діяльності – створення та підтримання повноцінного життєвого середовища;

основні телеологічні домінанти – функції містобудівної діяльності, за рахунок яких досягається вирішення мегаоб’єктної задачі: прогнозування розвитку населених пунктів і територій; планування, забудова та інше використання територій, проектування об’єктів містобудування; будівництво об’єктів містобудування; спорудження інших об’єктів; реконструкція історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища; реставрація та реабілітація об’єктів культурної спадщини; створення інженерної та транспортної інфраструктури [3, с. 103].

На сьогоднішній день містобудівна діяльність в Україні регулюється низкою нормативно-правових актів і, відповідно, правових норм, що в них містяться, які регулюють відносини не лише будівельного виробництва, а весь спектр відносин, що виникають в будівельній сфері [4, с. 44].

Обсяг нормативно-правових актів у будівельній галузі є досить значним: основними є, насамперед, Конституція України, Закони України: «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», «Про Генеральну схему планування території України», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду», Цивільний, Земельний, Водний, Лісовий, Повітряний Кодекси та ін. [5, с. 9].

Однією з найголовніших функцій державного управління в будівельній сфері є державний контроль у галузі будівництва. На думку А. В. Матвійчука, під державним контролем у галузі будівництва розуміються спостереження й перевірка стану галузі будівництва та її елементів за визначеними законодавством напрямками з метою встановлення відповідності між завданнями планування, проектування, здійснення забудови територій і будівництва об’єктів та досягнутими при цьому результатами, а також запобігання, припинення та виправлення помилок і неправомірних дій з боку

об'єктів господарювання, досягнення максимально ефективних результатів, дослідження перспектив і напрямків розвитку галузі будівництва [6, с. 122-123].

Відомий науковець О.Ф. Андрійко виокремив основні принципи, на основі яких здійснюється державний контроль у сфері містобудування:

об'єктивність, дієвість, гласність, систематичність, регулярність. Принцип об'єктивності контролю передбачає аналіз реальних фактів та всебічність їх розгляду. Об'єктивність контролю впливає із точного вивчення фактів і

документів, заслуховування пояснень, що перевіряються зацікавленими

особами, проведення необхідних підрахунків, аналізів, вимірів, порівнянь,

виявлення причин порушень, недоліків чи помилок. Дієвість контролю полягає в реальних наслідках щодо виявлення порушення чинного

законодавства, прийнятих норм і правил. На нбого покладено обов'язок не

лише виявити допущені порушення, але й глибоко їх проаналізувати, зробити

висновки щодо можливих наслідків, дати хід державному механізму захисту.

Принцип гласності в діяльності органів контролю посідає важливе місце за своїм впливом і результативністю.

Саме демократизація і гласність стали орієнтирами подальшого

розвитку українського суспільства. Вони передбачають відкритість у

діяльності державних органів, широку інформованість про прийняті рішення та їх виконання, надання громадянам, колективам і організаціям реальних

гарантій щодо забезпечення їхніх інтересів. Все це не означає, що дотримання

гласності контролю веде до того, що він відразу стає ефективним

інструментом демократизації управління. В основі контролю закладені певні

принципи й чітке дотримання їх при здійсненні контрольної діяльності незалежно від того, щодо кого або чого вона здійснюється.

Принцип гласності контролю передбачає не лише виявлення недоліків

та обов'язкове покарання, а й постановку актуальних проблем, обговорення

проектів управлінських рішень, підготовку громадської думки. При здійсненні

контролю необхідно дотримуватися принципу систематичності, регулярності

щодо його проведення. Це вносить певний порядок і дисципліну в роботу як того, кого контролюють, так і того, хто контролює.

До того ж систематичний контроль дає змогу краще орієнтуватися в конкретній галузі управління та постійно аналізувати стан справ, а також виявляти недоліки в управлінській діяльності, відшукувати резерви чи запобігати непередбаченим наслідкам. Принцип регулярності контролю стимулює саму контрольну діяльність до підвищення ефективності та позитивного впливу на досягнення результату [6, с. 119–121].

Контроль як функція управління здійснюється майже всіма державними органами та їхніми посадовими особами. Відповідно до ст. 6 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 «управління у сфері містобудівної діяльності здійснюється Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими уповноваженими органами містобудування та архітектури, місцевими державними адміністраціями, органами місцевого самоврядування» [7].

Центральним виконавчим органом, що здійснює управління у сфері містобудування, є Кабінет Міністрів України. До його повноважень у сфері містобудування належить:

- 1) здійснення державного контролю в містобудуванні;
- 2) координація діяльності органів державної виконавчої влади і спеціально уповноважених органів у сфері містобудування;
- 3) забезпечення реалізації державної політики в сфері містобудування;
 - а) реалізації містобудівної політики України;
 - б) розробки державних, міждержавних, найважливіших регіональних містобудівних програм і проектів;

в) виконання фундаментальних і пріоритетних науково-дослідних робіт з питань містобудування та науково-реставраційних робіт;

4) визначення порядку:

а) розробки і затвердження державних стандартів, норм і правил у сфері містобудування;

б) ліцензування спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві; в) проведення експертизи містобудівної документації та проєктів конкретних об'єктів.

Відповідно до ст. 10 Закону України «Про основи містобудування» до компетенції Республіки Крим у сфері містобудування належить:

1) реалізація містобудівної політики у межах, визначених законодавством України;

2) утворення спеціально уповноважених органів у справах містобудування й архітектури, керівництво їх діяльністю;

3) затвердження республіканських правил забудови населених пунктів і територій у межах законодавства України;

4) організація розробки та проведення експертизи, затвердження і реалізація республіканських містобудівних програм, проєктів;

5) визначення територій, вилучення (вкуп) і надання земель для містобудівних потреб;

6) ліцензування спеціальних видів робіт у проектуванні та будівництві в порядку, встановленому законодавством;

7) організація науково-дослідних та інших спеціальних видів робіт щодо комплексного розвитку території республіки;

8) здійснення державного контролю у сфері містобудування та інші.

Правове регулювання у сфері будівництва в системі виконавчих органів державної влади здійснює Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, яке формує та забезпечує реалізацію державної політики, в тому числі й технічне регулювання будівельної галузі. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та

житлово-комунального господарства України є правонаступником

Міністерства регіонального розвитку та будівництва України та Міністерства

3 питань житлово-комунального господарства України. Основними

завданнями Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

комунального господарства України є:

1) формування та забезпечення реалізації державної політики у сферах:

а) удосконалення територіальної організації влади, адміністративно-територіального устрою, розвитку місцевого самоврядування;

б) будівництва, архітектури, містобудування, промисловості

будівельних матеріалів, збереження традиційного характеру середовища населених пунктів;

в) житлово-комунального господарства, житлової політики,

благоустрою населених пунктів, квітково-декоративного насінництва та

розсадництва, поводження з побутовими відходами, поховання, технічної

інвентаризації об'єктів нерухомого майна;

г) архітектурно-будівельного контролю, контролю у сфері житлово-комунального господарства;

2) забезпечення технічного регулювання у сфері будівництва,

містобудування, промисловості будівельних матеріалів, житлово-комунального господарства.

Мінрегіон України відповідно до покладених на нього завдань:

1) визначає пріоритетні напрями розвитку відповідних сфер;

2) затверджує:

а) державні будівельні норми;

б) галузеві програми щодо підвищення енергоефективності в будівельній галузі;

в) методологію проектування, будівництва та реконструкції об'єктів

цивільного і промислового призначення, інженерно-транспортної інфраструктури у звичайних і складних інженерно-геологічних умовах;

3) приймає рішення про делегування саморегулювним організаціям у сфері архітектурної діяльності повноважень щодо проведення професійної атестації виконавців робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, визначає офіційне видання, в якому публікуються такі рішення;

4) здійснює управління у сфері містобудівної діяльності шляхом планування територій на державному рівні, визначення державних інтересів для їх урахування під час розроблення містобудівної документації та ведення моніторингу за дотриманням законодавства у сфері містобудування та інші [8].

Центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю є Державна архітектурно-будівельна інспекція України. Відповідно до Указу Президента України від 8 квітня 2011 р. № 469/2011 [9], ДАБІ уповноважена виконувати функції державного контролю у сфері будівництва, ліцензійну діяльність, введення в експлуатацію об'єктів будівництва тощо. А з урахуванням нового статусу архітектурно-будівельного контролю до цих функцій додалися також функції інспекції житлово-комунального господарства, включаючи контроль за дотриманням державних норм і правил, відповідності узгодженої проектної документації, видачі документів дозвільного характеру у сфері будівництва.

Також сьогодні на ДАБІ покладений контроль над постачальниками і виробниками послуг житлово-комунального господарства, кількістю й якістю цих послуг (якщо вони не стосуються монополістів); контроль над органами місцевої влади у сфері похоронної справи; покладена функція відстеження дотримання державних стандартів, норм і правил у сфері поведінки з побутовими відходами; дотримання правил і норм технічної експлуатації житлових будинків, користування прибудинковими територіями тощо.

Фактично Державна архітектурно-будівельна інспекція України тепер займається винятково інспекційною роботою, виявляючи порушення, а також ініціює від імені держави усунення порушень у сфері будівництва й житлово-комунального господарства. Зрозуміло, як і раніше, ДАБІ має повноваження зупинити незаконне будівництво, накласти штрафні санкції і разом із

правоохоронними органами притягати до відповідальності за порушення містобудівного законодавства.

Що стосується повноваження місцевих державних адміністрацій, то до них належать такі:

1) реалізація державної політики у сфері містобудування в межах своїх повноважень;

2) організація розробки та проведення експертизи, а також подання на затвердження відповідних Рад народних депутатів регіональних містобудівних програм;

3) попередній розгляд містобудівної документації для населених пунктів і підготовка висновків щодо її затвердження;

4) координація діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексного розвитку територій, забудови населених пунктів,

5) розгляд пропозицій та подання до відповідних Рад народних депутатів висновків щодо визначення територій, вибору, вилучення (випусти) і надання земель для містобудівних потреб;

6) утворення спеціально уповноважених місцевих органів у справах містобудування й архітектури, керівництво їх діяльністю та інші.

Разом із тим в систему органів, що здійснюють правове регулювання в галузі будівництва, входять і інші органи влади, уповноважені державою на здійснення контрольних функцій у межах їхньої компетенції, зокрема:

Державна екологічна інспекція, Державна санітарно-епідеміологічна служба,

Державне агентство земельних ресурсів України, Державна інспекція

сільського господарства, Державна служба з питань національної культурної

спадщини, Державна інспекція техногенної безпеки України, Інспекція

державного геодезичного нагляду Головного управління геодезії, картографії

та кадастру України та ін. Т

акож до елементів системи державного контролю у сфері будівництва відносять органи прокуратури, які в порядку, визначеному законодавством, здійснюють державний нагляд за додержанням і застосуванням

нормативноправових актів органами державного контролю. Отже, правове регулювання містобудівної діяльності – це одна з основних функцій державного управління, яку реалізують спеціальні уповноваженні органи в даній галузі, серед яких основними є Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України та Державна архітектурно-будівельна інспекція України. Зміст правового регулювання полягає у сприянні реалізації державної містобудівної політики, забезпеченні дотримання вимог законодавства, державних будівельних норм і правил.

1.4. Процедури розроблення містобудівної документації на місцевому рівні

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [39] ці роботи виконуються в 3 етапи

(рис. 1).

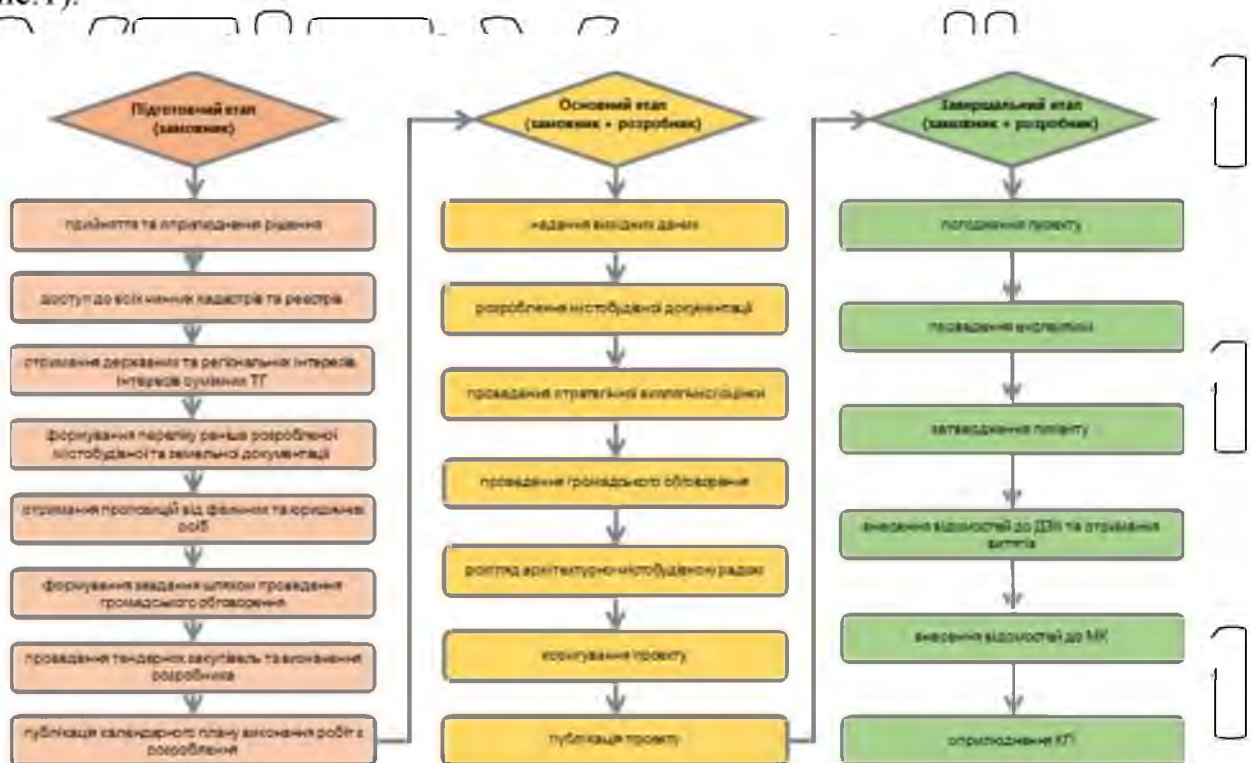


Рис. 1.1 Організаційні етапи розроблення МД

Рішення про розроблення містобудівної документації на місцевому рівні та про затвердження цієї документації приймає сільська, селищна, міська рада.

Як видно з рис.1.1, значне навантаження та велику відповідальність покладено на замовника містобудівної документації, який організовує її розроблення, внесення змін до неї та подання на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради, незалежно від визначених відповідно до закону джерел фінансування.

Замовником містобудівної документації на місцевому рівні є виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації. У разі, коли на територію не розповсюджуються повноваження жодної сільської, селищної чи міської ради, прийняття рішень та виконання функцій замовника з розроблення детального плану території здійснює райдержадміністрація, а в разі відсутності адміністративного району - Рада Міністрів Автономної Республіки Крим або відповідна облдержадміністрація.

Відповідно до чинного законодавства замовник має приймати участь на всіх етапах розроблення містобудівної документації. На підготовчому етапі він самостійно виконує всі завдання. Під час основного та завершального етапів замовник тісно співпрацює з розробником під час проведення громадського обговорення проекту містобудівної документації, його розгляду архітектурно-містобудівною радою, проходження експертизи, опрацювання зауважень та пропозицій щодо коригування проекту та індикаторів його реалізації (за необхідності).

Ця робота потребує професійних знань і навичок. Тому бажано, щоб функції замовника виконував уповноважений орган містобудування та архітектури, створення якого в територіальних громадах передбачено Законом України “Про архітектурну діяльність” [7].

Процедури погодження містобудівної та землепорядної частин містобудівної документації різняться. Засідання архітектурно-містобудівної ради грає роль “єдиного вікна” при розгляді, в основному, містобудівної частини. Що стосується землепорядної частини, то процедура її погодження є більш складною. Вона здійснюється розробником на завершальному етапі

відповідно до вимог Земельного кодексу України [1]. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [39] у підпункті 2 ч. 44 визначив, що розробник погоджує проєкт містобудівної документації щодо:

а) земельних ділянок комунальної власності, для формування яких в складі містобудівної документації розроблено планувальні рішення детальних планів або детальні плани території;

б) земельних ділянок, які були сформовані до 2004 року, але відомості про які досі не внесені до Державного земельного кадастру;

в) реєстрації обмежень у використанні земель.

Для пунктів а та б, приведених вище, з метою подальшої реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі необхідно розробити та погодити наступні матеріали:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;

- кадастровий план земельної ділянки;

- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;

- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Пункт а стосується сформованих в складі містобудівної документації земельних ділянок, на яких розміщені або планується розмістити за рахунок коштів державного або місцевого бюджету:

- об'єкти соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства), які планується будувати за кошти державного або місцевого бюджету;

- об'єкти, передбачені Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області.

- об'єкти, для розміщення яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (при умові, що розташування таких об'єктів передбачено комплексним планом, генеральним планом, детальним планом).

Крім даного переліку, у завданні на проектування замовником можуть бути визначені й інші об'єкти, щодо яких необхідно буде здійснити формування земельних ділянок

Щодо таких земельних ділянок погодження здійснюється в порядку, встановленому Земельним кодексом України для погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Матеріали щодо земельних ділянок, сформованих до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, необхідно погодити з їх власниками, а якщо такі земельні ділянки перебувають у користуванні, — також підлягають погодженню із землекористувачами.

Також на завершальному етапі розробник подає документи, визначені постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [36], державному кадастровому реєстратору для *внесення відомостей* про об'єкти

Державного земельного кадастру, передбачені містобудівною документацією, *до Державного земельного кадастру* і отримання відповідних витягів. Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру вносяться на підставі XML-файлів, які розробляються окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру.

Особливу увагу замовникам містобудівної документації потрібно звернути на *процедуру проходження експертизи*. Ця процедура виконується на завершальному етапі. Замовник повинен визначити експертну організацію з урахуванням положень, встановлених Законом України “Про публічні закупівлі” [11] та подати їй проект комплексного плану та генерального плану міста (або зміни до них) для проведення експертизи в порядку, визначеному постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 548 [38]. Всі

інші види містобудівної документації подаються на експертизу за рішенням замовника.

Проте, враховуючи, що одночасно з їх затвердженням генеральні плани селищ, сіл включаються до складу комплексного плану, а детальні плани територій стають невід'ємними складовими генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану, замовникам цих видів містобудівної документації рекомендується також подавати їх на експертизу.

Наступним кроком є передача замовником проекту містобудівної документації на **затвердження** місцевої ради. Комплексний план та генеральний план розглядаються і затверджуються сільською, селищною, міською радою протягом трьох місяців з дня його подання, детальний план території - протягом 30 днів з дня його подання. Однак розроблення містобудівної документації вважається завершеним і документація вважається чинною не раніше моменту внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру. Таке внесення має відбутись протягом п'яти робочих днів з дня затвердження містобудівної документації.

Рішення про затвердження комплексного плану має певні особливості.

До складу проекту рішення повинні увійти відомості про:

- генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій (розроблені в межах території громади та затверджені до прийняття комплексного плану), які узгоджуються з положеннями комплексного плану та включено до нього;

- генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій (розроблені в межах території громади та затверджені до прийняття комплексного плану), які визнано такими, що не відповідають положенням комплексного плану і втрачають чинність з моменту набрання чинності комплексним планом;

- назви населених пунктів щодо яких у складі комплексного плану розроблено генеральні плани або планувальні рішення генеральних планів та які набирають чинності одночасно з комплексним планом;

- опис меж територій в межах території громади, детальні плани або планувальні рішення детальних планів яких увійшли до складу комплексного плану та набирають чинності одночасно з комплексним планом;

- назви населених пунктів щодо яких визначено необхідність розроблення генеральних планів (обов'язково до даного пункту потрібно включити населені пункти, внесені до Списку історичних населених місць України, якщо генеральні плани цих населених пунктів не відповідають вимогам законодавства та/або не узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану);

- строк дії обмежень у використанні земель, обтяжень речових прав на земельні ділянки.

В кожному з видів містобудівної документації можуть бути визначені території, в межі яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Перелік таких обмежень є достатньо суттєвим і наведений в статті 147 Земельного кодексу України [1]. Відомості про такі межі вносяться до Державного земельного кадастру та до Реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в порядку, визначеному законами України “Про Державний земельний кадастр” [8] та “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [9].

Підставою для внесення є рішення сільської, селищної, міської ради про затвердження відповідної містобудівної документації. В цьому ж рішенні має бути вказаний строк дії цих обмежень у використанні земель, обтяжень речових прав на земельні ділянки. Він не може перевищувати 10 років.

Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [39] визначив дії замовника та розробника проекту містобудівної документації у разі його **незатвердження**:

- замовник - забезпечує утворення погоджувальної комісії, яка складається із депутатів сільської, селищної, міської ради та членів робочої

групи, і яка формує протокол з переліком зауважень та пропозицій, що передається замовнику;

• на підставі протоколу погоджувальної комісії тогочасного рішення про коригування проекту містобудівної документації та додаток до завдання з переліком зауважень та пропозицій, які передає розробнику;

• розробник здійснює за рішенням замовника на підставі додатку до завдання відповідне коригування проекту містобудівної документації.

Якщо таке коригування потребує суттєвих змін до проекту містобудівної документації (зміна меж та функцій функціональних зон, переліку проектних рішень, положень стратегії просторового розвитку території або інші зміни за обґрунтуванням замовника), проект містобудівної документації підлягає доопрацюванню та повторно проходить завершальний етап розроблення проекту.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

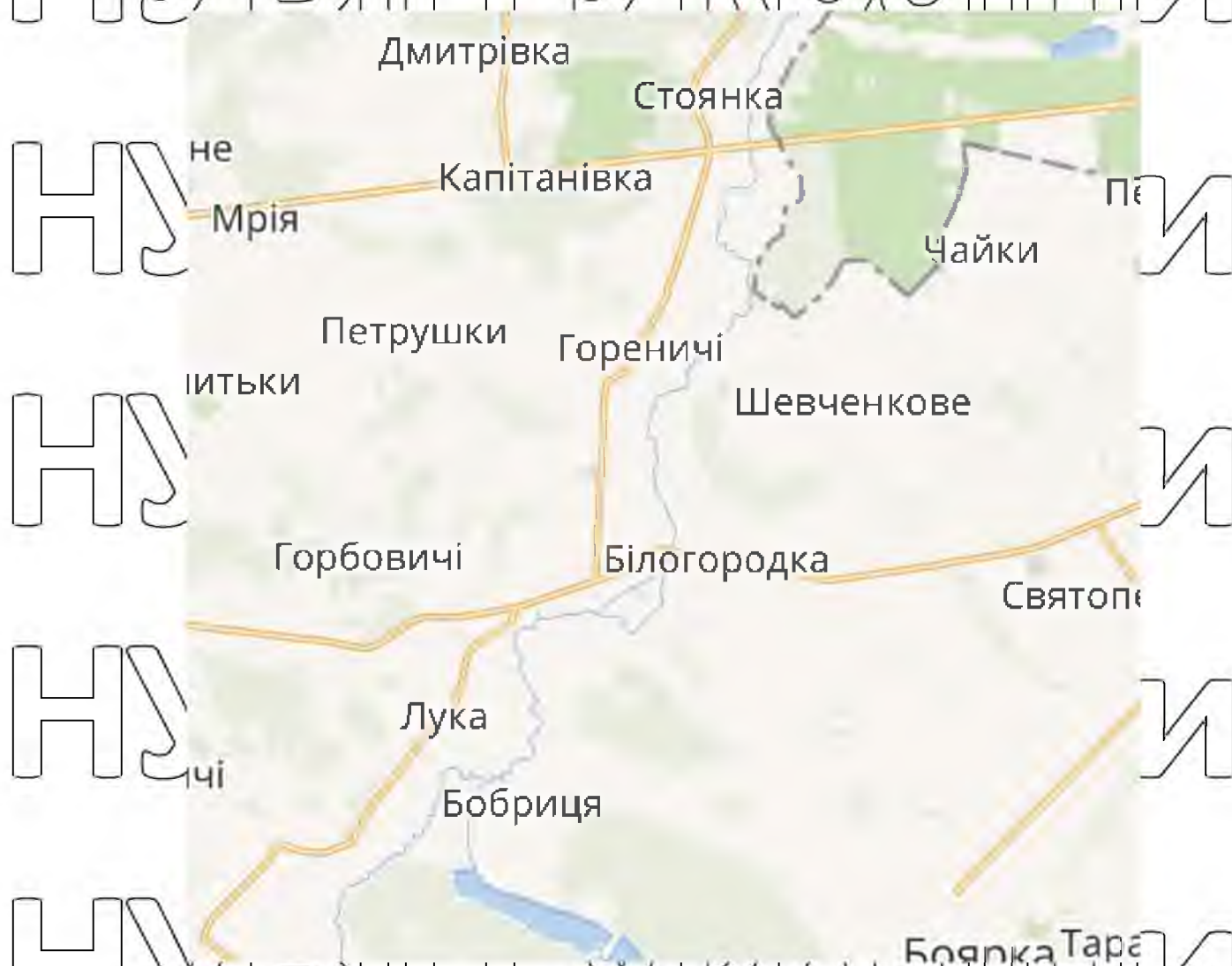
НУБІП України

РОЗДІЛ 2 ОЦІНКА ІСНУЮЧОЇ СИТУАЦІЇ

НУВІП України

2.1 Загальна характеристика населеного пункту

Білогорódка — місто в Україні, у Бучанському районі, Київської області. Центр Білогородської сільської громади, до складу якої входить десять сіл.



Село Білогородка розташоване на правому березі річки Ірпінь, за 22 км від Києва, з яким сполучається автошляхом, і за 8 км від пасажирського залізничного зупинного пункту Тарасівка.

Територія сучасної Білогородки була заселена здавна. В селі виявлено залишки пізньотрипільського поселення (III тисячоліття до н. е.), могильник епохи бронзи (II—I тисячоліття до н. е.), посуд зарубинецької культури (II ст.

НУВІП України

до н. е. — II ст. н. е.). У VII—IX століттях тут існувало слов'янське поселення, де згодом виникло місто Білгород-Київський.

Згідно з переписом УРСР 1989 року чисельність наявного населення села становила 5954 особи, з яких 2748 чоловіків та 3206 жінок[8].

За переписом населення України 2001 року в селі мешкала 5871 особа.[9]

Мова

Розподіл населення за рідною мовою за даними перепису 2001 року: [10]

Мова	Відсоток
<u>українська</u>	96,75 %
<u>російська</u>	2,86 %
<u>білоруська</u>	0,20 %
<u>гагаузька</u>	0,09 %
<u>німецька</u>	0,03 %
<u>вірменська</u>	0,02 %

Релігія

20 листопада 2007 року в селі було освячено церкву на честь архістратига Михаїла. Церкви тривалий час в селі не було. Після німецько-радянської війни зібралася громада і почалися проводити богослужіння в одній із хатин. Проте у 1960-ті роки і цей храм було закрито. Сучасне відновлення почалося на початку 1990-х років, коли місцевій громаді для відправлення богослужінь було виділено одне з приміщень бібліотеки.

У селі також є діюча церква Православної церкви України та громада Української греко-католицької церкви.

Дерев'яна церква існувала з 1780 року, за штатом відносилася до 5-го класу. Клірові відомості, метричні книги, сповідні розписи церкви Воскресіння Христового м-ка Білогородка (приписне с.* Ігнатівка) Київської єпархії Київського повіту, з 1795 р. Київського повіту Київського нам., з 1797 р. Київського пов. і губ., XIX—XX століть Білогородської волості зберігаються в ЦДАК України.

Вулиці

В селищі 24 вулиці: Володимирська, Житомирська, Олександра Саєнка, Жовтнева, Київська, Князя Володимира, Левадна, Набережна, Осіння, Різдвяна, Садова, Спаська, Ставкова, Франка, Шкільна, Пасічна, Чехова, Покровська, Лисинка, Красногірська, Полунична, Новоселиці, Абрикосова, Михайла Величка.

Пам'ятки

Городище літописного міста Білгорода і могильник — пам'ятка національного значення № 100011-Н

Братська могила воїнів, які загинули в роки Другої світової війни — пам'ятка місцевого значення № 438

ДОТ № 356 — пам'ятка місцевого значення № 513/52-Ко

ДОТ № 378 — пам'ятка місцевого значення № 513/53-Ко

ДОТ № 380 — пам'ятка місцевого значення № 513/54-Ко

ДОТ № 381 — пам'ятка місцевого значення № 513/55-Ко

ДОТ «Міна» № 401 (402) — пам'ятка місцевого значення № 513/32-Ко

ДОТ № 404 — пам'ятка місцевого значення № 513/33-Ко

ДОТ № 406 — пам'ятка місцевого значення № 513/59-Ко

Економіка

Тут зареєстроване, зокрема, ТЗОВ «СВРО-АВТО-АЛЬЯНС». 12 червня 2020 року Білогородська сільська рада об'єднана з Білогородською сільською громадою.

17 липня 2020 року, в результаті адміністративно-територіальної реформи та ліквідації Києво-Святошинського району, село увійшло до складу Бучанського району.

2.2 Містобудівні умови

Територія проєктування, загальною площею 1.8173 га, розташована в існуючих межах східної частини території села Білогородка на землях, які генеральним планом села, що розробляється, передбачені для розташування

об'єктів багатофункціонального призначення - громадської забудови, об'єктів торгівлі, обслуговування, різних видів підприємницької діяльності, пов'язаної із складуванням товарів, яка дозволена санітарним законодавством.

Межа території проектування встановлена згідно з викопіюванням та відповідає існуючим кадастровим межам.

В межах загальної території проектування за даними державного земельного кадастру розташовуються дві земельні ділянки з таким цільовим призначенням:

- земельна ділянка з кадастровим номером 3222480400:05:005:0204, площею 0,9087 га, має цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури і розташована по вулиці Софіївській в східній частині території села Білогородка;

- земельна ділянка з кадастровим номером 3222480400:05:005:0226, площею 0,9086 га, має цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури і розташована по вулиці Софіївській в східній частині території села Білогородка.

Територія, щодо якої вносяться зміни і передбачається для розташування будівель ринкової інфраструктури, охоплює всю територію детального плану та становить 1,8173 га.

Територія, щодо якої вносяться зміни має прямокутну форму та межу:

- зі сходу прилягає до земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення офісно-складських приміщень;
- із заходу прилягає до земельної ділянки з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства;

- на півночі прилягає до міжгосподарського проїзду;

- на півдні прилягає до інженерного коридору ПЛ 10 кВ;

- на півдні прилягає до червоної лінії вул. Софіївської, яка

проходить паралельно автомобільній дорозі Р-04 Київ-Фастів-Біла Церква-Тараща-Звенигородка, регіонального значення IV технічної категорії, яка згідно з рішенням генерального плану села Білогородка стає головною вулицею села.

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на захід. Перепад висот в межах території проектування складає 1,75 м між відмітками 154,74 м до 156,49 в Балтійській системі висот. Територія має низький рівень стояння ґрунтових вод. Ґрунти на території проектування малогумусні легкосуглинкові.

За існуючим станом територія проектування вкрита трав'янистою рослинністю, вільна від зелених насаджень.

Територія проектування вільна від об'єктів культурної спадщини та не підпадає під обмеження охоронних зон від цих об'єктів.

2.3 Природно-кліматичні умови

Клімат

Село Білогородка розташоване в північно-західній частині території колишнього Києво- Святошинського району. Тепер відноситься до Бучанського.

За даними метеорологічних станцій Батієва Гора та Київська обсерваторія клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить $+6.7^{\circ}\text{C}$, середньорічна температура найхолоднішого місяця, січня, -5.9°C , а найтеплішого $+19.1^{\circ}\text{C}$. Максимальна температура повітря в липні становить $+38^{\circ}\text{C}$. Найнижча абсолютна температура в січні-лютому, -33°C , вказує на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.



Середньорічна кількість опадів становить 554 мм, при цьому основна їх кількість припадає на теплий період року – 396 мм, на холодний – 158 мм.

Максимальна висота снігового покриву складає 29 см. Сніговий покрив утримується 90-100 днів. Середня річна швидкість вітру становить 3,4-4 м/сек.

Характеристика району будівництва згідно з ДБН В.1.2-2:2006:

- снігове навантаження – 5 район ($S_0 = 1,6 \text{ кПа}$);
- вітрове навантаження – 1 район ($W_0 = 0,4 \text{ кПа}$);
- розрахункова температура для опалення – -23°C .

Сейсмічність майданчика будівництва – 5 балів згідно з додатком Б ДБН В.1.1-12:2006 «Будівництво у сейсмічних районах України».

Згідно з матеріалами інженерно-геологічних вишукувань, виконаних на

суміжних територіях, в основі фундаментів будівель та споруд знаходиться супісок пилюватий (лес) жовтувато-палевий, твердої консистенції ($\rho=1,56$ г/см³; $\phi=16^\circ$; $c=0,02$ МПа; $E=14,0$ МПа).

Супіски підстилаються суглинком легким жовтувато-сірим напівтвердої консистенції з прошарком карбонатів ($\rho=1,91$ г/см³; $\phi=18^\circ$; $c=0,028$ МПа; $E=21,0$ МПа).

Супіски пилюваті (лес) характеризуються властивостями просідання з величиною сумарного просідання всієї товщі 4,8 см, що дозволяє віднести територію ділянки до I-го типу ґрунтових умов за властивостями просідання.

Розрахунковий рівень підґрунтових вод прийнято на глибині більше 20 м.

Ґрунти агресивними властивостями відносно бетонів з портландцементу не відзначаються.

Підґрунтові води слабо агресивні відносно бетонів марки W4 за вмістом агресивної вуглекислоти.

Влітку переважають вітри західного та північного напрямків, взимку західного.

Ґ р у н т и : сірі опідзолені легкосуглинкові, темно-сірі опідзолені супіщані, темно-сірі опідзолені легкосуглинкові. Природна родючість ґрунтів невисока.

Г е о л о г і ч н а б у д о в а

В геотектонічному відношенні територія Києво-Святошинського району знаходиться, в основному, в межах Дніпровсько-Донецької западини, характеризується глибоким заляганням порід кристалічного фундаменту та значною потужністю осадових порід. Геологічна будова складена такими породами:

1. Породи докембрійського віку залягають глибше 350 метрів та їх складають біотитові граніти;

2. Пермські відкладення залягають глибше 250 метрів та їх складають піски сірі, різнозерністі та щільні пісковики;

3. Тріасові відкладення розвинені на вододілі Дніпра та Либіді. Вони залягають на глибині від 130 до 256 метрів, мають потужність 6-43 м, їх складають строкаті глини та сірі піски;

4. Юрські відкладення залягають на глибині від 60 до 230 метрів та їх складають темно-сірі щільні глини, різнозерністі піски, рідше гравій;

5. Крейдяні відкладення сформовані сеноманським та сено-туронським ярусами. Сеноманські відкладення зустрічаються на глибині 63-120 метрів та їх складають мергельно-крейдяний шар потужністю від 1 до 80 метрів. Туронські відкладення – пісковики, які залягають на глибині більше 80 метрів;

6. Відкладення палеогену мають широке поширення та сформовані канівською, бучацькою, київською та харківською світами.

7. Неогенові відкладення сформовані шаром пісків та глин потужністю від 1 до 46 метрів, які залягають на глибині 6-56 метрів;

8. Четвертинні відкладення майже суцільно перекривають територію району, мають різну потужність та неоднорідний літологічний склад, який складають різнозерністі піски, строкаті глини, лесоподібні суглинки, мулуваті суглинки, торфовища.

Гідрогеологічні умови

Згідно з геологічною будовою територія Києво-Святошинського району характеризується наявністю таких водоносних горизонтів:

- водоносний горизонт флювіогляціальних відкладень;
- водоносний горизонт Полтавської світи;
- водоносний горизонт відкладень Харківської світи;
- водоносний комплекс еоценових відкладень, пов'язаний з відкладеннями Київської, Бучацької та Канівської світ;
- водоносний горизонт відкладень сеноманського ярусу.

Основний водоносний горизонт – бучацький та сеноманський. Глибина залягання бучацького водоносного горизонту складає від 35 до 75 метрів.

Дебіт свердловин змінюється від 0.05 до 3.49 л/сек. Вода з підвищеним вмістом заліза. Потужність сеноманського водоносного горизонту досягає 25-46 м. Глибини залягання водоносного горизонту 31.5-159 метрів. Дебіт складає від 1 до 4 л/сек.

Район в цілому недостатньо забезпечений водними ресурсами. Підземні водоносні горизонти відносяться до Дніпровського артезіанського басейну. За рівнем природного захисту і поверхні забруднення горизонти ґрунтових вод відносяться до категорії незахищених, основні водоносні горизонти – до захищених та умовно захищених.

Рельєф

Рельєф території виражений, із загальним ухилом на захід. Перепад висот в межах ділянки складає 1,75 м між відмітками 154,74 м до 156,49 м в Балтійській системі висот.

Інженерно-будівельні умови

За фізико-географічним зонуванням територія ділянки розташована в підзоні II-B1 (Полісся) кліматичної зони II-B, яка є сприятливою для всіх видів будівництва. Розрахункова температура для захисних конструкцій – -23°C.

Нормативна глибина промерзання ґрунту - 120 см.

Ґрунтові води за даними інженерно-геологічних вишукувань на суміжній ділянці спостерігаються на глибині орієнтовно 3-3.5 м. Рівень стояння ґрунтових вод потребує уточнення шляхом проведення інженерно-геологічних вишукувань.

Середня температура опалювального періоду -0,2°C, тривалість періоду – 187 дб.

Характеристичний вітровий тиск – 450 Па. Значення ваги снігового покриву – 1600 Па.

З містобудівної точки зору, в залежності від ступеня придатності території для забудови, встановлено таку категорію території: I – придатні.

I категорія – придатні території, що не потребують спеціальних заходів з інженерного підготування території. Рельєф території – пологий схил із

збільшенням ухилу в північно-східній частині але придатний для будівництва. Інженерно-геологічні умови сприятливі для цивільного будівництва. Із сучасних фізико-геологічних процесів тут слід відмітити слабку ерозію та просідання ґрунтів.

Територія, яка передбачається для ведення нового будівництва, в основному, не потребує значних затрат на інженерне підготвлення території.

2.4. Планувальні обмеження

Закон України №3038-VI визначає правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Відповідно до частини першої статті 1 Закону №3038-VI містобудівна документація – затвердені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

За приписами пункту 7 частини першої статті 2 Закону №3038-VI планування і забудова територій – діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів.

Згідно із частинами третьою, четвертою статті 29 Закону №3038-VI містобудівні умови та обмеження надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі. Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері

будівництва, містобудування та архітектури.

Спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури визначає відповідність намірів щодо забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Згідно із пунктом 9 частини першої статті 1 Закону №3038-VI план зонування території (зонінг) – це містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

В частині першій статті 16 Закону №3038-VI зазначено, що планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Згідно із частиною 1 статті 17 Закону №3038-VI генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту, що визначено.

Відтак, відповідність намірів забудови містобудівної документації на місцевому рівні, під час прийняття рішення про надання або відмову у наданні містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, уповноважений орган визначає, виходячи саме із генерального плану населеного пункту.

Частинами першою, другою статті 18 Закону №3038-VI визначено, що план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон та встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Згідно із положеннями ДСТУ-НББ.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)» основним документом зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій формі у місцевій системі

координат, прив'язаній до державної системи координат, що дозволяє формувати її електронне зображення або отримувати її аналоговий документ на паперових носіях необхідного масштабу. На схемі зонування територія населеного пункту поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент, яким визначаються види дозволеного (переважні та супутні) використання. Зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру.

Отже, зонінг фактично становить собою планувальний поділ території міста на певні території з визначенням переліку дозволених (переважних та супутніх) об'єктів забудови, що забезпечує реалізацію довгострокової стратегії комплексного розвитку міста з урахуванням всіх його потреб та стримує хаотичну забудову.

Відповідно до частини 1 статті 19 Закону №3038-VI детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.

Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Згідно із пунктом 4 частини четвертої статті 19 Закону №3038-VI детальний план території визначає містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території.

Згідно із частиною першою статті 29 Закону №3038-VI основними складовими вихідних даних є:

- 1) містобудівні умови та обмеження;
- 2) технічні умови;
- 3) завдання на проектування.

Отже, містобудівні умови та обмеження в першу чергу мають відповідати плану зонування та у разі його відсутності – детальному плану.

За змістом наведених норм законодавства містобудівні умови та обмеження видаються на підставі містобудівної документації (в даному випадку місцевого рівня) при зверненні зацікавленої особи до уповноваженого органу з поданням визначеної документації. При цьому, наявність або відсутність підстав для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень, перелік яких є вичерпним, встановлюється на стадії їх надання або у подальшому під час здійснення державно-будівельного або судового контролю.

Згідно із положеннями частини першої статті 41-1 Закону №3038-VI державний архітектурно-будівельний нагляд це сукупність заходів, спрямованих на дотримання уповноваженими органами містобудування та архітектури, структурними підрозділами Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад з питань державного архітектурно-будівельного контролю, іншими органами, що здійснюють контроль у сфері містобудівної діяльності (далі – об'єкти нагляду), вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час провадження ними містобудівної діяльності.

Частинами другою-четвертою цієї норми визначено, що державний архітектурно-будівельний нагляд здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, через головних інспекторів будівельного нагляду у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Механізм здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду визначений Порядком здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 №698 (далі – Порядок №698).

Відповідно до пункту 2 Порядку №698 нагляд здійснюється ДАБІ через

головних інспекторів будівельного нагляду шляхом проведення планових, позапланових, документальних і камеральних перевірок. Перевірки проводяться головним інспектором будівельного нагляду або кількома головними інспекторами будівельного нагляду.

Згідно із частиною восьмою статті 29 Закону №3038-VI містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника. Внесення змін до містобудівних умов та обмежень може здійснювати орган, що їх надав, за заявою замовника, на виконання приписів головних інспекторів будівельного нагляду центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику з питань державного архітектурно-будівельного контролю та нагляду, або за рішенням суду.

Водночас вказаною вище нормою визначено, що скасування містобудівних умов та обмежень здійснюється:

- 1) за заявою замовника;
- 2) головними інспекторами будівельного нагляду в порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду у разі невідповідності містобудівних умов та обмежень містобудівному законодавству, містобудівній документації на місцевому рівні, будівельним нормам, стандартам і правилам;
- 3) за рішенням суду.

Внаслідок проведеного аналізу існуючого стану території проектування та містобудівного оточення, яке складається навколо території проектування, встановлено, що:

- зони охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші – відсутні;
- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – відсутні;
- зони особливого режиму, використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, у

прикордонній смузі – відсутні;

• вздовж південної межі проходять дві ПЛ напругою 10 кВ з охоронною зоною 10 м від проєкції крайнього проводу в обидві сторони від осі ПЛ.

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон.

Поруч з територією проектування в південній її частині проходять кабелі зв'язку. Згідно з умовами проведення робіт в межах охоронних зон кабельних і повітряних ліній зв'язку (Правила охорони ліній зв'язку, п.3),

підприємства, організації та громадяни для проведення будівельних, земляних робіт зобов'язані мати письмову згоду підприємства, у віданні якого перебувають кабельні, повітряні лінії зв'язку. Відповідно до додатку 8.1 ДБН 360-92** відстань від кабелів зв'язку до фундаментів будинків і споруд повинна становити 0,6 м, а до огорож – 0,5 м.

Відповідно до п.4.3. ДСП 173-96 у сільбищній зоні населеного пункту допускається розташування промислових підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують

обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту (понад 40 автомобілів за добу).

Проектним рішенням передбачається розташування митного терміналу, в плямі забудови якого визначається лінія регулювання джерел забруднення атмосфери організованих викидів V класу шкідливості, що потребуватиме дотримання санітарно-захисної зони 50 м, але не перешкоджатиме розвитку прилеглих територій з визначеним в генеральному плані функціональним використанням.

РОЗДІЛ 3

ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВОЇ
ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

3.1 Архітектурно-планувальне рішення

Загальне композиційне вирішення території проектування, обумовлене проходженням зовнішньої межі проектування, рельєфом території, структурою передбаченої генпланом вуличної мережі, містобудівним оточенням, що склалося навколо території проектування з існуючою на суміжних ділянках забудовою.

В основу архітектурно-планувальної організації забудови земельних ділянок в межах території проектування, щодо якої вносяться зміни, площею 1.8173 га, і у яких є конкретні власники з конкретними намірами, покладено рішення чинного детального плану території земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури на вулиці Софіївській в с. Білогородка, який розроблено ТОВ «Центр АПЛД» в 2016 році, та рішення нового генерального плану с. Білогородка, Шевченкове, що розробляється ДП «УКРНДІПЦИВІЛЬБУД». Архітектурно-планувальне рішення забудови двох земельних ділянок обумовлене розташуванням самих цих ділянок. Територія проектування обмежена на півдні червоними лініями існуючої вулиці Софіївської, на заході та сході – земельними ділянками, які генеральним планом визначені під розміщення об'єктів багатофункціонального призначення, на півночі – з проїздом, що відокремлює багатоквартирну житлову забудову від об'єктів багатофункціонального призначення.

3.2 Характеристика намірів забудови об'єкта містобудування

Відповідно до функціонального використання, визначеного

генеральним планом с. Білогородка, Шевченкове на території, для якої розробляється містобудівна документація, передбачено розташування будівель ринкової інфраструктури у складі:

- на земельній ділянці з кадастровим номером 3222480400:05:005:0204:

- адміністративно-побутовий комплекс, будівля прямокутна в плані розміром 13,6×4,6 м передбачається II ступеня вогнестійкості, до 9 м умовної висоти;

- три будівлі виставкових приміщень - будівлі прямокутні, розміром в плані 18×82 м, 18×70 м та 15×30 м, які передбачаються II ступеня вогнестійкості, до 12 м умовної висоти,

- на земельній ділянці з кадастровим номером 3222480400:05:005:0226:

- митний термінал - будівля прямокутної форми, розміром в плані 90×48 м, яка передбачається II ступеня вогнестійкості, до 12 м умовної висоти.

Головний фасад будівель на ділянці виставкового центру зорієнтовано на вул. Софіївську. Виставкові зали, відповідно до намірів площею експозиції 3100 м², розміщено окремо. В виставкових залах передбачається розміщення експозицій сільськогосподарської техніки.

Будівництво будівель ринкової інфраструктури на земельній ділянці Скібіна О.О. по вул. Софіївській в с. Білогородка Бучанського району Київської області може бути здійснено з урахуванням діючих містобудівних і санітарних норм та правил пожежної безпеки в Україні.

Головний фасад будівель митного терміналу зорієнтовано на вул. Софіївську. Площа терміналу, відповідно до намірів, становить 4300 м².

Приміщення передбачається використовувати для зберігання та складування харчових продуктів.

Вигідне місце розташування земельної ділянки, на якій передбачається розташування будівель ринкової інфраструктури, на вул. Софіївській

забезпечує зручний транспортний зв'язок, необхідний для його роботи, має привабливі умови щодо інтенсивного режиму його використання.

В'їзд та виїзд з території будівель ринкової інфраструктури здійснюється з вулиці Софіївської.

Об'єм будівельних робіт буде визначено планом розвитку закладу на подальших стадіях проектування.

Розміщення будівель ринкової інфраструктури в с. Білогородка обумовлене такими чинниками:

- функціональна придатність території, визначена містобудівною документацією вищого рівня;
- наявність територій, придатних для комплексного будівництва, яка перебуває у власності;
- можливість організації комплексного інженерного забезпечення;
- можливість обслуговування автотранспортом території, що проектується;
- можливість дотримання вимог чинного санітарного законодавства;
- доцільність розміщення нового об'єкта містобудування в зв'язку з організацією нових робочих місць.

Будівлі і споруди розташовано відповідно до вимог ДБН 360-92** з урахуванням санітарно-гігієнічних, протипожежних, архітектурно-композиційних та інших вимог, рівня інженерного обладнання, місцевих умов будівництва.

Планувальні обмеження, які виникають при розташуванні будівель і споруд, не перешкоджають розвитку прилеглих територій і реалізації інвестиційних намірів.

Містобудівні умови та обмеження*:

- 1) Гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах – до 12 м умовної висоти (можливі подальші уточнення відповідно до конструктивних та технологічних вимог);

2) Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки – 75%;

3) Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону) – *не нормується;*

4) Мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд. Існуючі будівлі відсутні;

– 15 м від червоних ліній головної вулиці до

адміністративної будівлі;
– 3 м від червоних ліній до закритої трансформаторної підстанції;

– 0 м від червоних ліній до громадських будівель;

5) Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони) – відсутні;

– зони охорони пам'яток культурної спадщини – відсутні;
– межі історичних ареалів – відсутні;

– зони регулювання забудови - відсутні;

– зони охоронюваного ландшафту – відсутні;

– зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання - відсутні;

– охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду -

відсутні;

– прибережні захисні смуги – відсутні;
– зони санітарної охорони – відсутні;
– 50 м – санітарно-захисна зона від джерел забруднення

атмосфери організованих викидів V класу шкідливості, складського приміщення митного терміналу;

б) Охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж:

- 0,6 м від кабелів зв'язку і кабелів всіх силових напруг до фундаментів будинків і споруд;
- 3 м від огорожі або споруди трансформаторної підстанції;
- 10 м охоронна зона від проекції крайнього проводу ПЛ 10 кВ.

3.3. Забудова земельних ділянок

На території внесення змін передбачається розташувати:

- адміністративно-побутовий комплекс, загальною площею 180 м²;
- три будівлі виставкових приміщень, загальною площею 3100 м²;
- майданчик для відпочинку персоналу;
- паркувальний майданчик для велосипедистів;
- паркувальний майданчик для автотранспорту;
- трансформаторну підстанцію;
- митний термінал загальною площею 4300 м².

Об'ємно-планувальна структура будівель ринкової інфраструктури та організація його території передбачають функціональне зонування з відокремленням потоків руху покупців, а також пішохідних і транспортних потоків, в тому числі в господарській зоні.

Об'єкти розташовано з метою забезпечення соціально-гарантованого рівня обслуговування населення, зручних транспортних та пішохідних зв'язків з суміжними кварталами громадської і окремими групами багатоквартирної житлової забудови, створення нових робочих місць.

Частина земельної ділянки з кадастровим номером 3222480400:05:005:0204, площею 0,1571 га та земельної ділянки з кадастровим номером 3222480400:05:005:0226, площею 0,1739 га, не може використовуватись для зазначених потреб, оскільки відповідно до генплану знаходиться в межах червоних ліній.

1.2. Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування

Вулична мережа навколо території проектування, для якої розробляється проєкт внесення змін, ув'язана з існуючою вулично-дорожньою мережею, яка визначена чинним детальним планом та новим генеральним планом с. Білогородка, Шевченкове, що розробляється, має зручний транспортний зв'язок з територією житлової та громадської забудови, адміністративним центром села та Києвом.

Основу структури вуличної мережі території проектування склали існуюча головна вулиця Софіївська та проєктні житлові вулиці, передбачені раніше розробленим детальним планом та генеральним планом, що розробляється.

Розрахункові параметри вулиць і проїздів прийнято відповідно до класифікації таблиці 7.3. ДБН 360:92** як для місцевого проїзду вздовж головної вулиці (Софіївської), з двостороннім рухом.

Основне транспортне сполучення із територією проектування здійснюється по місцевому проїзду вздовж вулиці Софіївської, яка генеральним планом забезпечує зв'язок села Білогородка з вулицею Кільцева дорога м. Києва.

Розрахункова швидкість руху транспорту по головній вулиці 60 км/год., по житлових вулицях прийнята 40 км/год.

Вздовж головних вулиць села, як за напрямком найбільш інтенсивних транспортних пішохідних потоків, ізольовано від цих потоків, передбачається влаштування велосипедних доріжок.

По житловим вулицям рух велосипедистів поєднується з рухом автомобільного транспорту в межах проїзної частини.

Перехрестя передбачено переважно під кутом, близьким до 90° , з радіусом заокруглення по краю проїзної частини 12 м.

Рух транспортних засобів по вул. Софіївській на під'їзді до виставкового комплексу, митного терміналу і проїздах в межах території проектування регулюється за допомогою дорожніх знаків і горизонтальної розмітки проїзної частини.

Розрахункова швидкість руху транспорту в межах території об'єктів - 5 км/год. Радіус заокруглення по краю в'їздів та виїздів 12 м (відповідно до проєктивних вимог щодо радіусів повороту для габаритних вантажних транспортних засобів, які повинні мати змогу доставляти вантаж до магазину).

Дорожні знаки I типу розміру встановлюються в зеленій зоні вулиці та в межах території об'єктів на відстані 0,6 м від бордюру до краю дорожнього знака і на висоті 2,0 м.

В місцях пішоходних переходів наноситься розмітка типу «зебра» і встановлюються відповідні дорожні знаки, при цьому необхідне обладнання перехрестя пандусами-з'їздами для проїзду інвалідних колясок до відповідних установ охорони здоров'я, соціального забезпечення, торгівлі, спорту, фізкультури тощо.

Організація дорожнього руху по вулицях території нової забудови передбачається відповідно до вимог ДСТУ 4100-2014 «Знаки дорожні.

Загальні умови. Правила застосування», ДСТУ 2735-94 «Огородження дорожні і напрямні пристрої. Правила використання. Вимоги безпеки дорожнього руху», ДСТУ 2587:2010 «Безпека дорожнього руху. Розмітка дорожня. Загальні технічні вимоги. Методи контролювання. Правила застосування» та ін.

Дорожня розмітка наноситься морозостійкими емалевими фарбами. На проїзну частину наноситься осьова лінія проїзду, яка розмежовує протилежні напрямки руху.

Для підвищення безпеки руху в нічні години на вулицях передбачається освітлення ліхтарями. Освітлення вулиць та пішоходних переходів виконується згідно з вимогами ДСТУ 3587-97 «Автомобільні дороги, вулиці та залізничні переїзди. Вимоги до експлуатаційного стану» та ДБН В.2.5-28-2006 «Інженерне обладнання будинків і споруд. Природне і штучне освітлення».

Для уникнення обледеніння проїздів у зимовий період року та підвищення безпеки руху рекомендується посипати проїзну частину спеціальними сумішами.

По головній вулиці Софіївській с. Білогородка, за межами території проєктування, проходять маршрути міжміського та сільського автобуса з зупинками через 400-600 м, в основному, біля громадських будівель.

1.3. Розміщення автостоянок

Відповідно до змін №4 ДБН 360-92** від 21.06.2011 р. №67 середній рівень автомобілізації конкретизується з врахуванням досягнутого рівня автомобілізації, тенденції росту кількості автомобілів в даному населеному пункті, соціально-економічних передумов розвитку території та соціальної спрямованості, яке передбачається проєктним рішенням.

Розрахункова кількість машино-місць на автостоянках біля торговельно-офісного комплексу згідно з (ДБН 360-92** п.7.51, табл. 7.6) становить:

- для виставкових залів на 100 м² приймається 1-2 машино-місця – 32 машино-місць;
- для складів та складських комплексів на 100 працюючих приймається 5-8 машино-місць – 2 машино-місця.

За проєктним рішенням на території внесення змін передбачено гостьову автостоянку для тимчасового зберігання автомобілів на 50 машиномісць.

Автостоянки розміщуються в межах території проектування на місцевому проїзді, за межами будівель ринкової інфраструктури.

Для транспортного обслуговування передбачається використовувати маломірні вантажні автомобілі.

1.4. Інженерне підготвлення та інженерний захист території

Схема інженерного підготвлення території розроблена на основі проекту виесення змін до детального плану території для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вулиці Софіївській в с. Білогородка та на матеріалах інженерно-топографічного плану в М 1:1000, який виготовлено ТОВ «Київський регіональний інститут земельної реформи» в 2018 р. Система координат - 1963 року, яка ув'язана з державною УСК 2000.

Рельєф території проектування - рівнинний. Загальний ухил території проектування на захід.

Перепад висот в межах ділянки складає 1,75 м між відмітками 154,74 м до 156,49 м в Балтійській системі висот.

Територія проектування прилягає до проектної вуличної мережі, що передбачена генеральним планом села. Проїзди прилягають до автомобільної дороги регіонального значення IV технічної категорії.

Існуюча ситуація вказує на відсутність будівель і споруд.

На території проектування відсутні зсувні та ерозійні процеси, територія не підтоплюється.

Проектні рішення. Заходи з інженерного підготвлення території в селі

Білогородка Бучанського району Київської області здійснюються з метою підготвлення території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури і включає схему інженерного підготвлення території та вертикального планування, розроблену за принципами максимального

збереження існуючого рельєфу та мінімальної його зміни з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Схему інженерного підготовки території та вертикального планування виконано на основі креслення «Проектний план» та на інженерно-топографічному плані М 1:1000.

Мета інженерного підготовки території – це підготовка її до використання за призначенням, а саме для будівництва:

- громадських, інженерних будівель і споруд;
- вулиць, доріг, проїздів, тротуарів;
- господарських споруд;
- малих архітектурних форм.

Схема розроблена за принципом максимального збереження існуючого рельєфу та мінімального перетворення місцевості з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

Проектні проїзди передбачаються з асфальтобетонним покриттям.

При розробленні схеми за основу було взято відмітки існуючого рельєфу та відмітки доріг з твердим покриттям.

Схемою передбачається:

- забезпечення відведення поверхневих стічних вод;
- забезпечення проектних відміток в точках перехрещення осей проїздів та в характерних місцях;
- забезпечення та дотримання нормативних поздовжніх ухилів на проїздах і тротуарах, які регулюють швидкість води і виключають ерозію ґрунтів на прилеглих територіях;
- захист території від підтоплення та затоплення;
- забезпечення мінімального обсягу земляних робіт;
- максимальне збереження природного стану ґрунтів і збереження деревних насаджень;
- створення безпечних умов руху транспорту, пішоходів,

маломобільних груп населення;

- забезпечення відстаней видимості в плані

Ці заходи передбачаються для створення більш сприятливого освоєння території та використання її за функціональним призначенням, визначеним генеральним планом.

Мінімальні поздовжні ухили на території проектування прийнято 5%, а максимальні

– 18%, що враховують вимоги ДБН В.2.3-5-2001. Поздовжні ухили вулиць, проїздів, тротуарів, доріжок, майданчиків на території проектування, які б перевищили нормативні (>80‰), відсутні.

Поперечні профілі проїздів передбачено міського типу (з влаштуванням бортового бетонного каменю) шириною проїзної частини вулиць 6,0 м, та тротуарами по 1,5 м, їхні поперечні ухили прийнято 20‰.

Відведення поверхневих стічних вод з доріг і проїздів передбачається в дощову каналізацію. Дощова каналізація передбачена закритого типу.

Першочергові заходи. У складі першочергових робіт передбачаються наступні заходи з інженерного підготовлення території:

- відведення поверхневих стічних вод з вулиць і проїздів;
- влаштування дощової каналізації закритого типу;
- відновлення рослинного покриття.

Заборонні дії щодо інженерного підготовлення

Під час проведення робіт з інженерного підготовлення території передбачаються наступні заходи:

- забороняється самостійне влаштування та прокладання водоперепускних споруд без попереднього розроблення проектної документації та погодження її у відповідних інстанціях;

- заборона зрізання та вивезення ґрунтово-рослинного шару без спеціальних дозволів чи проекту рекультивачії;

- заборона влаштування несанкціонованих сміттєзвалищ;

- заборона скидання побутово-господарських, поверхневих

стічних вод без попереднього їх очищення.

НУБІП УКРАЇНИ

1.5. Благоустрій та озеленення громадської забудови

Будівництво будівель ринкової інфраструктури передбачає також комплексний благоустрій території з озелененням та влаштуванням

паркування автомобілів відвідувачів та персоналу, а також прокладання частини вулиці. Передбачається влаштування окремого паркування для велосипедистів поруч з основними входами в будівлі.

Вулицю оздоблено декоративним підсвічуванням, лавками та іншими малими формами. Дороги і тротуари передбачається вимостити кlinkерними

тротуарними плитками із вкрапленнями бруківки з натурального сірого граніту.

Благоустрій території проектування буде проводитись разом з проведенням основних будівельних робіт. Роботи з облаштування включають

асфальтування стоянок та дворового майданчика, укладання ФЕМів на ділянках пішохідних доріжок, облаштування прилеглої до проїздів території, облаштування навколо основної будівлі, вздовж фасадів, які не мають виходів, проїзду з нижчим типом покриття, придатного для проїзду пожежних машин. Пішохідні доріжки, відпочинковий майданчик - вимощення бруківкою.

Передбачається розташування обладнання для розміщення велосипедів з метою їх безпечного та зручного збереження за відсутності власників. Під час проектування об'єктів благоустрою обов'язково передбачається створення безбар'єрного середовища для маломобільних груп населення.

Під'їзні шляхи, тротуари і розвантажувальні майданчики проектом змін додетального плану передбачається заасфальтувати або влаштувати мощення.

Майданчик контейнерів для сміття розташовано на відстані 25 м від будівель на заасфальтованому майданчику.

Для формування та завершення архітектурного ансамблю забудови території проектування проектним рішенням передбачається встановлення малих архітектурних форм, облаштування території, її благоустрій та озеленення.

У посадках вздовж вулиць поряд з декоративними деревами доцільно висаджувати плодіві насадження.

Площа зелених насаджень на території будівель ринкової інфраструктури складає 0,1544 га, що становить 20% від території проектування.

1.6. Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища

Планувальні та інженерні заходи

З метою покращення стану навколишнього середовища документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів, до яких відносяться:

1. Заходи, що впливають на всі компоненти середовища і в цілому покращують санітарно-гігієнічні умови:

- Проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;

- інженерне підготовлення території та вертикальне планування, благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;

- централізована система каналізування забудови;

2. Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення зовнішніх доріг та впорядкування зелених насаджень;

- озеленення вулиць;

- озеленення обмеженого користування.

3. Заходи, що покращують стан водного басейну.

- каналізування – централізоване;

– закрита система дощової каналізації, з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди, що розташовані за межами території проектування;

– інженерний благоустрій;

– санітарне очищення – облаштування майданчиків контейнерів для збирання відходів;

– гофротара підлягає здаванню в пункти вторинної сировини.

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар землі і використати його для рекультивації малоцінних в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

Використання водних ресурсів та земель водного фонду

Детальним планом, в розвиток рішень генерального плану села, передбачається комплекс заходів щодо збереження водності річки Ірпінь, в басейні якої перебуває територія проектування, і охорони її від забруднення, а саме:

– створення для організованого відводу поверхневого стоку відповідних споруд (водостоки, перепуски, тощо) під час будівництва і експлуатації шляхів та інших інженерних комунікацій;

– впровадження водозберігаючих технологій, а також здійснення передбачених Водним Кодексом водоохоронних заходів на підприємствах, розташованих у басейні річки Ірпінь в межах села.

Пропозиції щодо збереження пам'яток культурної спадщини

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя, праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх охоронних зон.

Згідно зі ст. 37 роботи на щойно виявлених об'єктах культурної спадщини здійснюються за наявності письмового дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини на підставі погодженої з ним науково-проектної документації.

Заходи щодо енергозбереження

Енергозбереження займає одну з ключових позицій у розвитку та економіці ринків поживчих послуг і матеріалів.

Висока надійність роботи системи енергопостачання є однією з вирішальних умов забезпечення ефективної життєдіяльності об'єктів містобудування.

Електричні котли - високотехнологічне опалювальне устаткування, яке в порівнянні з іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- екологічні, естетичні та не потребують великого простору для встановлення;

- мають широкий діапазон потужностей та чудово задовольняють потребу в теплі;

тиха робота гарантується за рахунок сучасних компонентів керування

з низьким рівнем шуму;

- легке інтуїтивно зрозуміле керування;

- легка діагностика несправностей за кодами помилок.

Котли на дерев'яних гранулах (пелетах) є актуальним

високотехнологічним опалювальним устаткуванням, яке в порівнянні з

іншими котлами для будівель має ряд очевидних переваг, а саме:

- не залежить від центральних джерел опалювання;

- дерев'яні гранули – є екологічно чистим біопаливом;

- відрізняється досить тривалим терміном експлуатації, який складає 20 років і більше;

- автоматизований: подавання палива, утримання необхідної температури і так далі відбуваються автоматично та не вимагають участі людини;

сервісне обслуговування є простим – необхідно всього лише 1 раз на місяць здійснювати чищення подеку:

– порівняно з іншими опалювальними котлами є

найекономічнішими, що обумовлене низькою вартістю палива;

– є пожежо і вибухобезпечними.

Упровадження заходів, які сприяють зменшенню втрат тепла - це застосування нових матеріалів, які зберігають тепло в будівлях та

впровадження нових систем теплоізоляції.

Комбіновані котли опалення відомі тим, що можуть одночасно працювати на декількох видах палива. На сьогоднішній день можна знайти такі котли, які можуть працювати відразу на чотирьох видах палива. Але через невелику їх функціональність, особливої популярності серед населення досягли комбіновані котли, що працюють на газі і дровах.

По своїй конструкції котли поділяються на настінні та підлогові. Підлогові котли призначені для опалення великих приміщень порівняно з настінними. Тому і за габаритами вони значно перевищують свого

«молодшого брата». Для котлів такого типу необхідна додаткова окрема

площа.

Комбіновані котли опалення газ - дрова стали невід'ємним атрибутом майже в кожному будинку. Така популярність обумовлена тим, що котли мають ряд очевидних переваг, а саме:

– обладнані вбудованими контурами входу-виходу, з чією допомогою можна регулювати температуру. Це досить практично в басейні, сауні, закритому саду або будинку. Такі котли здатні виробляти від 750 літрів гарячої води в годину;

– дозволяють забезпечити своєрідну автономність. Коли

закінчиться газ, ви завжди зможете перейти на дрова;

– оснащуються всіма необхідними патрубками і з'єднаннями, щоб господар легко міг приєднати звичайну систему опалення будинку або

конструкцію «теплої підлоги»;

можуть бути двоконтурними або одноконтурними. Завдяки цьому ви зможете без проблем до них встановити бойлер для нагріву води або ж підігрівати воду проточним способом.

– оснащені автоматизованими системами. З їх допомогою здійснюється безперервна подача гарячої води та тепла. Таким чином, ви виключаєте ймовірність того, що з якоїсь причини може пропасти подача опалення. Особливо важливим це є при використанні котлів в дитячих садках, у лікарнях та школах, де не можна припиняти опалення

Ще однією із енергозберігаючих технологій стає нова система сонячних панелей, які дещо відрізняються від стандартного традиційного обладнання. Дана система дозволяє встановлювати сонячні батареї безпосередньо на дах будинку. Панелі мають дизайн

черепиці, яка буде чудово виглядати на даху, а також виконувати дві основні функції захисну та енергодобувну. У «сонячну» черепицю інтегровані фотоелементи, які переробляють сонячну енергію в електрику. Важливою функцією цього обладнання є можливість скидати надлишки енергії в загальну електричну мережу, що дозволить значно знизити особисті витрати.

Головною перевагою сонячної черепиці є її довгий термін експлуатації. Він становить період часу від 20 до 50 років. Такий довгий термін дозволить повністю стати незалежним від центральної енергосистеми, а вартість панелей окупиться вже через 3 роки.

НУБІП України

НУБІП України

Основні техніко-економічні показники

Пор. №	Показники	Одиниця виміру	Розрахунковий етап
1.	Територія		
	Територія в межах проекту внесення змін до детального плану у тому числі:	га	1,8173
1.1	- площа території під будівлями	- // -	0,7729
1.2	- площа території зелених насаджень обмеженого використання	- // -	0,2260
1.3	- площа території зелених насаджень спеціального призначення	- // -	0,1023
1.3	- площа території вулиць в межах червоних ліній	- // -	0,3310
1.4	- площа території проїздів	- // -	0,3838
1.5	- площа території комунального використання	- // -	0,0012
2.	Чисельність працюючих		
2.1	Трудові ресурси (кількість працюючих)	чол.	50
3.	Вулична мережа та міський пасажирський транспорт		
3.1	Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	машино-місце	50
5.	Водопостачання		
	Водоспоживання, всього	м ³ /добу	1,05
6.	Каналізація		
	Сумарний об'єм стічних вод	м ³ /добу	1,05
7.	Теплопостачання		
	Витрата тепла на опалення та гарячеводопостачання,	МВт	0,016
8.	Електропостачання		
	Розрахункова потужність	кВт	380
9.	Інженерне підготовлення та благоустрій		
	Територія забудови, що потребує заходів з інженерного підготовлення з різних причин	га/% до тер.	1,8173

РОЗДІЛ 4

ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ЗАХОДИ ЦИВІЛЬНОГО ЗАХИСТУ
(ЦИВІЛЬНОЇ ОБОРОНИ)**Аналіз сучасного стану**

Аналіз існуючого стану реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) на території будівель ринкової інфраструктури в с. Білогородка здійснюється за показниками, які характеризують рівень реалізації ІТЗ ЦЗ (ЦО) щодо забезпечення захисту та життєдіяльності працівників підприємства у місцях захисту від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру у мирний час. На основі висновків щодо виявлених проблем формуються принципові пропозиції розроблення інженерно-технічних заходів, які відповідають сучасним потребам безпеки працівників підприємства і його території.

Враховуючи рельєф, територія не потрапляє у зону можливого затоплення.

Проектні рішення

У проектному рішенні детального плану враховується можливе проходження жовтих ліній – меж максимально можливого розповсюдження завалів житлової та громадської забудови уздовж вулиці Софіївської, яка з'єднує Київ і населені пункти Києво-Святошинського району і яка за існуючим станом та за проектним рішенням генерального плану с. Білогородка, Шевченкове є магістральною вулицею сталого функціонування і по якій можливе пересування евакуйованого населення як на транспорті так і в пішому порядку.

Відстань між жовтими лініями прийнято не менше 7 м.

Захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони)

Основним способом захисту працівників найбільшої робочої зміни від засобів масового ураження в особливий період та при надзвичайних ситуаціях у мирний час є укриття його у захисних спорудах (сховищах) і

протирадіаційних укриттях) а також безпечна евакуація працівників з території підприємства при можливому розриві проводів НД напругою 10 кВ.

Захист працівників найбільшої робочої зміни, яке перебуває на території, передбачається у протирадіаційних укриттях (ПРУ), що передбачаються в підвалі, цокольному або першому поверхах будівлі.

Передбачається розміщення ПРУ для забезпечення захисту осіб, що укриваються від впливу іонізуючого випромінювання при можливому радіоактивному забрудненні місцевості. ПРУ розраховуються на безперервне перебування у них розрахункової кількості осіб, що укриваються, протягом двох діб.

Захисні конструкції ПРУ повинні бути розраховані на надмірний тиск у фронті повітряної ударної хвилі:

$$\Delta P_{\text{ф}} = 20 \text{ кПа (0,2 кгс/см}^2\text{)}.$$

Для працівників ступінь послаблення радіації зовнішнього випромінювання – коефіцієнт захисту $K_z = 100$.

Розрахунок місткості ПРУ

Місця громадського харчування і медичного обслуговування

Категорія населення, що потребує укриття	Чисельність жителів, що потребує укриття на проєктний етап	Норма площі ПРУ на людину I-II кліматичний район, м ²	Площа ПРУ на проєктний етап м ²
А. Місцеве населення:			
- на території виставкового центру	40	0,6	24
- на території митного терміналу	25	0,6	15
Разом	65		39

Робоча зміна, в кількості 50 чоловік забезпечується харчуванням в установах, що проєктуються.

Медичне обслуговування працівників буде здійснюватись в поліклініці на 600 відвідувачів (проєктна), розташування якої передбачено генеральним

планом за 520 м від виставкового центру.

Для забезпечення пожежної безпеки передбачається використання пожежного депо (проектне) на 4 автомашини в с. Білогородка, розташування якого передбачено генеральним планом за 1600 м від території проектування.

Заходи, що забезпечують безперебійне функціонування будівель ринкової інфраструктури в особливий період

Підвищення надійності будинків і споруд, пристосованих під ПРУ.

Зовнішні захисні конструкції ПРУ повинні забезпечувати захист людей, що укриваються від вражаючої дії іонізуючого випромінювання при радіоактивному зараженні місцевості.

Отвори в зовнішніх захисних конструкціях, що не використовуються для входу чи виходу із укриття, треба закласти цеглою.

Підвищення захисної здатності ПРУ, що розміщується в підвалі або цоколі 1-го поверху громадської будівлі, передбачається за допомогою:

– влаштування пристінних екранів з каменю чи цегли, укладання мішків з ґрунтом під зовнішніми стінами на висоту 1,7 м від рівня підлоги;

– обвалування виступних частин стін підвалів на повну висоту;

– замурування зайвих отворів в захисних конструкціях і

влаштування стінок-екранів перед входами;

– захисні споруди повинні мати не менше двох входів. В ПРУ місткістю до 50 чоловік дозволяється робити один з входів через евакуаційний люк.

люк.

Можливі евакуаційні заходи для працівників підприємств

Під час надзвичайної ситуації техногенного та природного характеру кількість працівників, що може бути евакуйоване за межі території проектування становить 65 осіб.

Розпорядження про початок і порядок евакуації передається по всіх каналах зв'язку, телебачення, для всього населення с. Білогородка, а працюючі, крім того, оповіщаються через адміністрацію підприємства. Працівникам повідомляються місця розгортання збірних евакопунктів,

терміни прибуття на ці пункти, маршрути проходження при евакуації пішки, а також інші відомості, що узгоджуються із місцевою обстановкою, очікуваним масштабом лиха, часом його упередження.

Евакуація проводиться у найближчі населені пункти, що знаходяться поза зоною виникнення надзвичайної ситуації.

Заходи, що забезпечують безперебійне функціонування будівель ринкової інфраструктури в особливий період

Підвищення надійності будинків і споруд, пристосованих під ПРУ.

Зовнішні захисні конструкції ПРУ повинні забезпечувати захист людей, що укриваються від вражаючої дії іонізуючого випромінювання при радіоактивному зараженні місцевості.

Отвори в зовнішніх захисних конструкціях, що не використовуються для входу чи виходу із укриття, треба закласти цеглою.

Підвищення захисної здатності ПРУ, що розміщується в підвалі або цоколі 1-го поверху громадської будівлі, передбачається за допомогою:

- влаштування пристінних екранів з каменю чи цегли, укладання мішків з ґрунтом під зовнішніми стінами на висоту 1,7 м від рівня підлоги;

- обвалування виступних частин стін підвалів на повну висоту;

- замурування зайвих отворів в захисних конструкціях і влаштування стінок-екранів перед входами;

- захисні споруди повинні мати не менше двох входів. В ПРУ місткістю до 50 чоловік дозволяється робити один з входів через евакуаційний люк.

Можливі евакуаційні заходи для працівників підприємств

Під час надзвичайної ситуації техногенного та природного характеру кількість працівників, що може бути евакуйоване за межі території проектування становить 65 осіб.

Розпорядження про початок і порядок евакуації передається по всіх каналах зв'язку, телебачення, для всього населення с. Білогірська, а працюючі, крім того, оповіщаються через адміністрацію підприємства.

Працівникам повідомляються місця розгортання збірних евакопунктів, терміни прибуття на ці пункти, маршрути проходження при евакуації пішки, а також інші відомості, що узгоджуються із місцевою обстановкою, очікуваним масштабом лиха, часом його упередження.

Евакуація проводиться у найближчі населені пункти, що знаходяться поза зоною виникнення надзвичайної ситуації.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях є одним із напрямків державного регулювання у сфері містобудування і регулюється містобудівним законодавством. Регулювання планування, забудови та іншого використання територій здійснюється завдяки розробленню містобудівної документації, яка охоплює як всю територію країни, так і окремі земельні ділянки. В той же час, планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками/користувачами.

Містобудування нерозривно пов'язане із регулюванням землекористуванням. На жаль, об'єктивне взаємопроникнення містобудівних і земельних відносин дотепер не знайшло свого адекватного вираження в правовому полі. Нормативно-правові акти в сфері містобудівної діяльності наголошують, що регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Але сучасність ілюструє відсутність врахування трансформації земельних відносин, яка відбулася з 1992 року і нерозривного практичного взаємозв'язку містобудівного та земельного законодавства і питання щодо впливу містобудівної документації при регулюванні землекористування залишаються актуальними та спірними.

З метою всебічного і ґрунтовного аналізу і об'єктивних аналітичних висновків були проаналізовані матеріали генерального плану міста та інша раніше розроблена містобудівна документація, проведено огляд в натурі території проектування та об'єктів обслуговування на ній.

Територія проектування, загальною площею 1.8173 га, розташована в існуючих межах східної частини території села Білогородка на землях, які генеральним планом села, що розробляється, передбачені для розташування об'єктів багатофункціонального призначення - громадської забудови, об'єктів торгівлі, обслуговування, різних видів підприємницької діяльності, пов'язаної із складуванням товарів, яка дозволена санітарним законодавством.

Межа території проектування встановлена згідно з викоплюванням та

відповідає існуючим кадастровим межам.

В межах загальної території проектування за даними державного земельного кадастру розташовуються дві земельні ділянки з таким цільовим призначенням:

- земельна ділянка з кадастровим номером 3222480400:05:005:0204, площею 0,9087 га, має цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури і розташована по вулиці Софіївській в східній частині території села Білогородка;

- земельна ділянка з кадастровим номером 3222480400:05:005:0226, площею 0,9086 га, має цільове призначення для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури і розташована по вулиці Софіївській в східній частині території села Білогородка.

Територія, щодо якої вносяться зміни і передбачається для розташування будівель ринкової інфраструктури, охоплює всю територію детального плану та становить 1,8173 га.

Територія, щодо якої вносяться зміни має прямокутну форму та межусь:

- зі сходу прилягає до земельної ділянки з цільовим призначенням для розміщення офісно-складських приміщень;
- із заходу прилягає до земельної ділянки з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства;

- на півночі прилягає до міжгосподарського проїзду;
- на півдні прилягає до інженерного коридору ПЛ 10 кВ;
- на півдні прилягає до червоної лінії вул. Софіївської, яка проходить паралельно автомобільній дорозі Р-04 Київ-Фастів-Біла Церква-Тараща-Звенигородка, регіонального значення IV технічної категорії, яка згідно з рішенням генерального плану села Білогородка стає головною вулицею села.

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на захід. Перепад висот в межах території проектування складає 1,75 м між відмітками 154,74 м до 156,49 в Балтійській системі висот. Територія має низький рівень стояння ґрунтових вод. Ґрунти на території проектування малогумусні легкосуглинкові.

За існуючим станом територія проектування вкрита трав'янистою рослинністю, вільна від зелених насаджень.

Територія проектування вільна від об'єктів культурної спадщини та не підпадає під обмеження охоронних зон від цих об'єктів.

Внаслідок проведеного аналізу існуючого стану території проектування та містобудівного оточення, яке складається навколо території проектування, встановлено, що:

- зони охорони від підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних та водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення та інші – відсутні;

- зони охорони пам'яток культурної спадщини, археологічних територій, історичного ареалу населеного пункту – відсутні;

- зони особливого режиму, використання земель навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, у прикордонній смузі – відсутні;

- вздовж південної межі проходять дві ПЛ напругою 10 кВ з охоронною зоною 10 м від проекції крайнього проводу в обидві сторони від осі ПЛ.

Територія проектування перебуває за межами території об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон.

Поруч з територією проектування в південній її частині проходять кабелі зв'язку. Згідно з умовами проведення робіт в межах охоронних зон кабельних і повітряних ліній зв'язку (Правила охорони ліній зв'язку, п.3), підприємства, організації та громадяни для проведення будівельних, земляних робіт зобов'язані мати письмову згоду підприємства, у віданні якого

перебувають кабельні, повітряні лінії зв'язку. Відповідно до додатку 8.1 ДБН 360-92** відстань від кабелів зв'язку до фундаментів будинків і споруд повинна становити 0,6 м, а до огорож – 0,5 м.

Відповідно до п.4.3. ДСП 173-96 у сільській зоні населеного пункту допускається розташування промислових підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту (понад 40 автомобілів за добу).

Проектним рішенням передбачається розташування митного терміналу, в плямі забудови якого визначається лінія регулювання джерел забруднення атмосфери організованих викидів V класу шкідливості, що потребуватиме дотримання санітарно-захисної зони 50 м, але не перешкоджатиме розвитку прилеглих територій з визначеним в генеральному плані функціональним використанням.

У проектному рішенні детального плану враховується можливе проходження жовтих ліній – меж максимально можливого розповсюдження завалів житлової та громадської забудови уздовж вулиці Софіївської, яка з'єднує Київ і населені пункти Києво-Святошинського району і яка за існуючим станом та за проектним рішенням генерального плану с. Білогородка, Шевченкове є магістральною вулицею сталого функціонування і по якій можливе пересування евакуйованого населення як на транспорті так і в пішому порядку.

Відстань між жовтими лініями прийнято не менше 7 м.
З метою покращення стану навколишнього середовища документацією передбачається ряд планувальних та інженерних заходів.

Детальним планом, в розвиток рішень генерального плану села, передбачається комплекс заходів щодо збереження водності річки Ірпінь, в басейні якої перебуває територія проектування, і охорони її від забруднення.

ВІКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> 225

2. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР -
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>

3. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII -
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>

4. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання
містобудівної діяльності» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

5. Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII «Про основи
містобудування» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

6. Закон України від 27.05.2021 № 711-IX «Про внесення змін до деяких
законодавчих актів України щодо планування використання земель» -
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

7. Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV «Про архітектурну
діяльність» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

8. Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI «Про Державний земельний
кадастр» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

9. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV «Про державну реєстрацію
речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» -
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

10. Закон України від 15.07.2021 № 1657-IX «Про внесення змін до
деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання
до електричних мереж» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1657-20#Text>

11. Закон України від 10.11.2021 № 922-VIII «Про публічні закупівлі» -
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19#Text>

12. Закон України від 07.02.2002 № 3059-III «Про Генеральну схему
планування території України» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>

13. Закон України від 05.10.2000 № 2026-III «Про курорти» -

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14#Text>

14. Закон України від 28.02.2019 № 2697-VIII «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» -

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text>

15. Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

16. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

17. Закон України від 20.03.2018 № 2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text>

18. Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII «Про природно-заповідний фонд України» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>

19. Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII «Про охорону навколишнього природного середовища» -

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>

20. Закон України від 16.10.1992 № 2707-XII «Про охорону атмосферного повітря» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2707-12#Text>

21. Закон України від 24.06.2004 № 1864-IV «Про екологічну мережу України» - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>

22. Світличний О.О., Чорний С.Г. Основи ерозієзнавства: Підручник. Суми: ВТД «Університетська книга», 2007. – 266 с.

23. Сучасна динаміка рельєфу України / [Палієнко В.П., Матошко А.В., Барцевський М.Є. та ін.] . – К.: Наукова думка, 2005. – 268 с.

25. Малишева Л. Л. Геохімія ландшафтів / Малишева Л. Л. - К.: Либідь, 2000. – 472 с.

26. Методические рекомендации по проведению бонитировки почв. – К.: УААН, 1993. – 96с.

27. Еколого-агрохімічна паспортизація полів та земельних ділянок. Керівний нормативний документ / [заред. акад. О.О.Созінова]. – К.: Аграрна наука, 1996.

28. Хайланд Ш., Май А. Ландшафтное планирование в Германии – инструмент предупреждения экологических проблем территории // Укр. геогр. журн. – 2009. – № 4. – С. 3-10.

29. Європейська ландшафтна конвенція [Електроний ресурс] // Сайт «Ліга-закон». Режим доступу http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/MU00247.html.

30. Ландшафтне планування в Україні / Л.Г.Руденко, Є.О.Маруняк, О.Г.Голубцов та ін.; під ред. Л.Г.Руденка. – К.: Реферат, 2014. – 144 с. 230

31. Інтеграція екологічних вимог в просторові плани громад (методичні настанови) / Г.В.Айлікова, О.Г.Голубцов, Т.В.Криштоп, С.А.Лісовський, Є.О.Маруняк, Ю.М.Палеха, Л.Г.Руденко, Ю.М.Фаріон, В.М.Чехній, Л.О.Чижевська, А.Май, Ш.Хайланд, К.Якобі / Під ред. Л.Г.Руденка. Київ: Інститут географії НАН України, 2020. – 168 с.

32. Ландшафтне планування в Україні / Л. Г. Руденко, Є. О. Маруняк, О. Г. Голубцов та ін.; під ред. Л. Г. Руденка. – К.: Реферат, 2014. – 144 с.

33. Руководство по ландшафтному планированию. – М.: Гос Центр экол. программ. – Т. II. Методические рекомендации по ландшафтному планированию. – 2001. – 73 с.

34. Практичний посібник для посадових осіб органів державної влади та органів місцевого самоврядування «Методичні рекомендації для проведення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування» https://mepr.gov.ua/files/docs/nakazy/2018/nakaz_296.pdf

35. Landschaftsplanung / [mit Beitr. von: Claus Bittner], Christina von Haaren/(Hrsg.). – Stuttgart: UTB, Ulmer, 2004. – 527 S.

36. Helland, S. Landschaftsplanung. In: Henckel, D. et al. (Hrsg.): Planen Bauen – Umwelt. Ein Handbuch. Wiesbaden. 2010. S. 294-300.

37. HERBERT, MATTHIAS; WILKE, TORSTEN 2003: Stand und Perspektiven der Landschaftsplanung in Deutschland. V. Landschaftsplanung vor neuen Herausforderungen. In: Natur und Landschaft, 78. Jg., H. 2, S. 64-71.

38. Auhagen, A.; Ermer, K.; Mehnmann, R. (Hrsg.) (2002):

Landschaftsplanung in der Praxis. Stuttgart.

39. CAPELLE, A. & L?DERS, R. (1985): Die potentielle Erosionsgefahrung der B?den in Niedersachsen. - G?ttinger Bodenkundl. Ber., 83: 107-127.

40. Methodendokumentation «Bodenkunde». Auswertungsmethoden zur Beurteilung der Empfindlichkeit und Belastbarkeit von B?den. 2.Auflage. / Geologisches Jahrbuch. Sonderhefte: Reihe G, Heft SG1 – Ad-hoc-AG Boden-Koordination, Volker Hennings, Verlag Schweizerbart, Stuttgart, 2000.

41. European Landscape Convention. Florence, 20.X.2000

[Elektronий ресурс] // Сайт “Council of Europe”. Режим доступу:

<http://conventions.coe.int/Treaty/EN/Treaties/Html/176.htm>

42. Riedel, W., Lange, H. (Hrsg.) (2002): Landschaftsplanung. Heidelberg, Berlin, New York.

43. Haaren, C.v.; Scholles F.; Ott, S.; Myrzik, A.; Wulfert, K. (2004):

Strategische Umweltpr?fung und Landschaftsplanung. Abschlussbericht zum F+E-Vorhaben 802 82 130 des Bundesamtes f?r Naturschutz. Hannover

44. Benjamin, R. (2003) On being fussy about values in mediation: Consider the Hedgehog and the Fox, www.mediate.com/articles/benjamin3.cfm 25 June 2003.

45. Folberg, J. and Taylor, A. (1984) Mediation. A Comprehensive Guide to

Resolving Conflicts Without Litigation, Jossey Bass, San Francisco, USA

46. <http://www.alasplanning.com/lib/libDownload/660/Mediation%20in%20Planning%20A%20Short%20Guide.pdf?CFID=12548582&CFTOKEN=35672864>

47. Jessel & Tobias , 2002; Kaule, 1991, McHarg, 1992; von Haaren, 2004,

Steinitz, 2010

НУБІП України

НУБІП України
ДОДАТКИ

НУБІП України

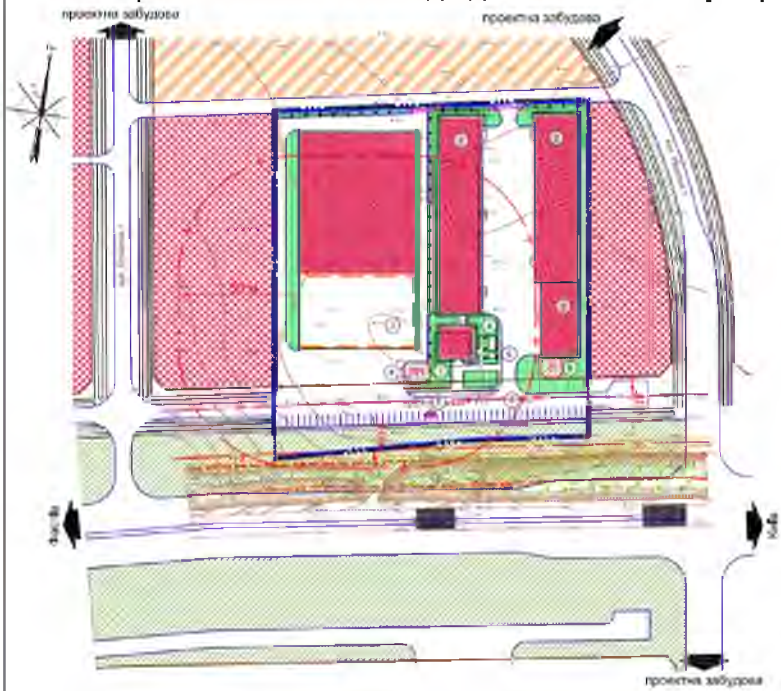
НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

Проект внесення змін до детального плану території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вул.Софіївська в с. Білогородка



ЕКСПЛІКАЦІЯ

№п/п	Назва об'єкта	Кільк.	Примітка
1	Адміністративно-коштовий комплекс	1	проект.
2	Виставкове приміщення	3	проект.
3	Місний територіал	1	проект.
4	Майданчик відпочинку персоналу	1	проект.
5	Перуувальний майданчик для автомобілів	2	проект.
6	Перуувальний майданчик для велосипедів	1	проект.
7	Майданчик контейнерів для сміття	2	проект.
8	Трансформаторна підстанція	2	проект.

Проектний план

Існуючі	Проектні	Назва
		Будівля громадська
		Господарська сфера
		Будівля, споруда, що підлягає знесенню
		Дорога, вулиця, що підлягає знесенню
		Червоні лінії вулиць
		Автодорога
		ЛПДП
		Територія громадської забудови
		Територія зеленого насадження спеціального призначення
		Територія зеленого насадження обмеженого призначення
		Межа території проєктування
		Межа території внесення змін
		Ліній регулювання димарів забудована ділячка організованих виміщів
		Межа зони санітарної охорони
		Межа охоронної зони
		Трансформаторна підстанція
		Політрава ліній електричних мереж високої напруги
		Електрокабель високої напруги
		Телефонний кабель
		Увіл

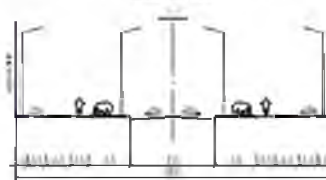
УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Існуючі	Проектні	Назва
		Майданчик контейнерів для сміття
		В'їзні ворота
		Показковий шпальт

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№п/п	Назва показника	Од. виміру	За проєктом
1	Площа території в межах проєкту	га	1,8172
	в т.ч. - площа території під будівлями	га	0,7729
	- площа території зеленого насадження побутового користування	га	0,2269
	- площа території зеленого насадження спеціального призначення	га	0,1023
	- площа території об'єктів колективного призначення	га	0,0012
	- площа території вулиць в межах червоної лінії	га	0,3310
	- площа території вулиць, дорог, твердого покриття і майданчиків	га	0,3835
2	Щільність забудови	%	82
3	Довжина вулиць	км	0,220

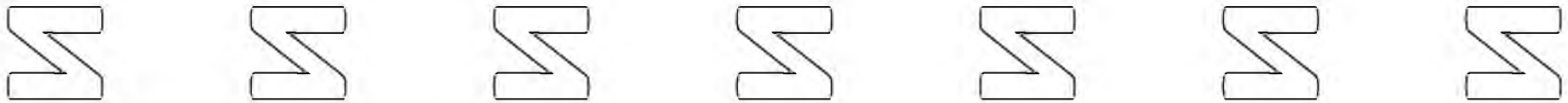
ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ
ВІСЬМАБ 1:200



МАШТАБ 1 : 1000



- ПРИМІТКИ**
- Проектна мапія ПП розроблено на матеріалів інженерно-топографічного плану, виконаного ТОВ "КІЛДІП" в 2019 році.
 - Система висот - Балтійська, система координат - 1963 року, судинні горизонталі проведені через 0,5 м
 - Проектний план складено зі створено проєктованих планувальних обмежень, з вказом червоних ліній та арештованих поперечних профілів вулиць.



Проект внесення змін до детального плану території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вул.Софіївська в с. Білогородка

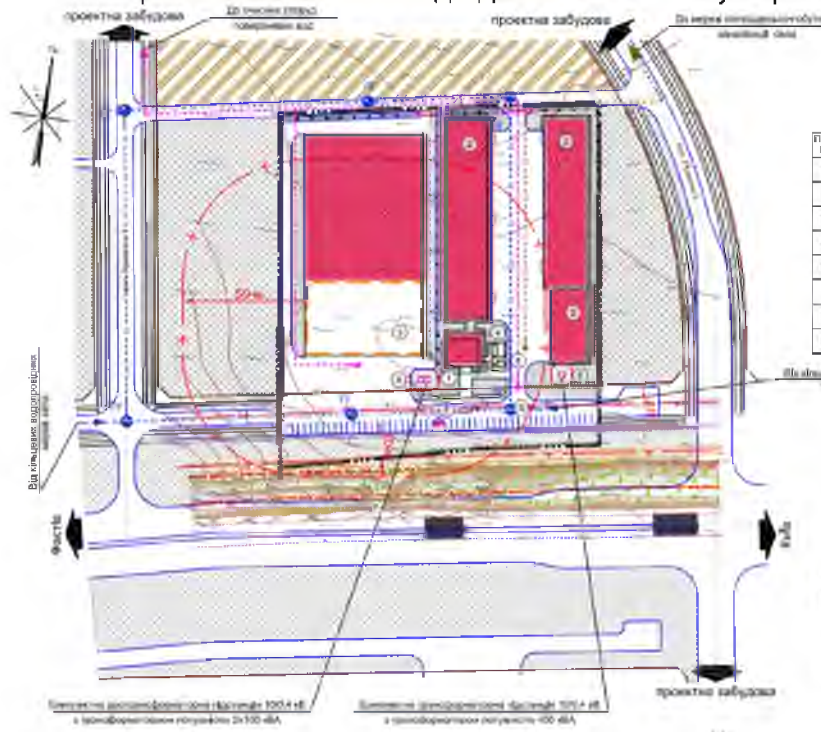


Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору

ЕКСПЛІКАЦІЯ

№р. №	Назва об'єкта	Кільк.	Примітка
1	Адміністративно-побутовий комплекс	1	проект.
2	Висотний житловий будинок	3	проект.
3	Міський гараж	1	проект.
4	Мобільно-сервісний навігатор	1	проект.
5	Парувальний майданчик для автотранспорту	2	проект.
6	Парувальний майданчик для велосипедів	1	проект.
7	Майданчик розміщення для авто	2	проект.
8	Трансформаторна станція	2	проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

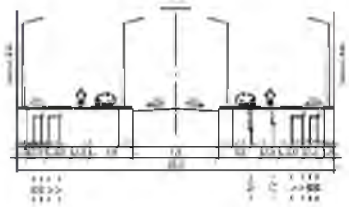
Існучі	Проектні	Назва
		Будівля (засадка)
		Дорожня мережа (судорог)
		Лінійні споруди, що знаходяться в межах території
		Дорожні споруди (у межах території)
		Наземні мережі
		Автошляхи
		Територія промислової забудови
		Територія міської забудови (сільськогосподарська)
		Територія зони насадження об'єктами озеленення
		Межа території проектування
		Межа території висотна зміна
		Межа зони санітарної охорони
		Межа озеленення
		Вліч розпланування ділянок забудови згідно з нормами організації висотів
		Трансформаторна станція
		Підземні мережі електромережі високої напруги
		Електромережі високої напруги
		Телефонна кабель
		Увіс
		Мережа господарсько-питного водопроводу з підземним водонієм (дворіллям)
		Самостійна каналізаційна мережа відведення жовтої води
		Самостійна каналізаційна мережа комунікацій

Існучі	Проектні	Назва
		Наземні споруди (засадка)
		Дорожня мережа
		Підземні мережі

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показника	Од. виміру	За проектом
1	Площа території з міською забудовою	га	0,8172
	з них: - площа території з міською забудовою	га	0,7229
	- площа території зони насадження об'єктами озеленення	га	0,2280
	- площа території зони насадження сільськогосподарських об'єктами озеленення	га	0,1623
	- площа території зони насадження об'єктами озеленення	га	0,0012
	- площа території вулиць в межах червоної лінії	га	0,3310
	- площа території вулиць, доріг, шосе, автошляхів та магістралей	га	0,3838
2	Щільність забудови	%	82
3	Довжина вулиць	км	0,220

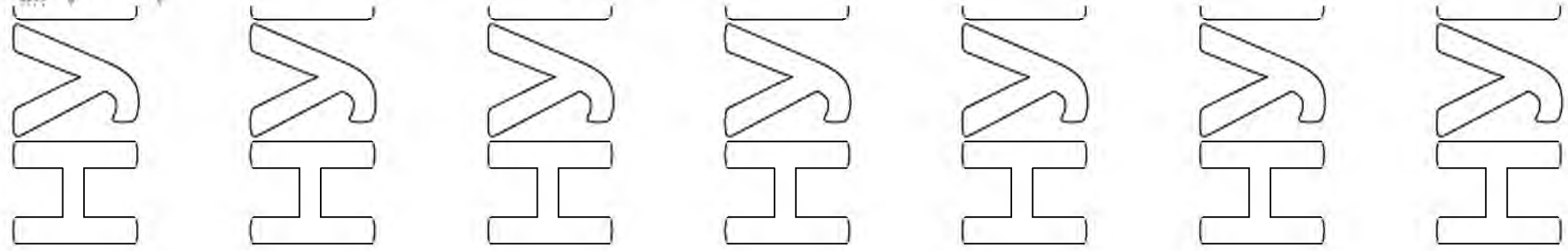
ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ
МАСШТАБ 1 : 200



ПРИМІТКИ

1. Крепление марки ГП разработано на материалах инженерно-топографического плана, выданного ТОВ "БІЛГОРІ" в 2018 році.

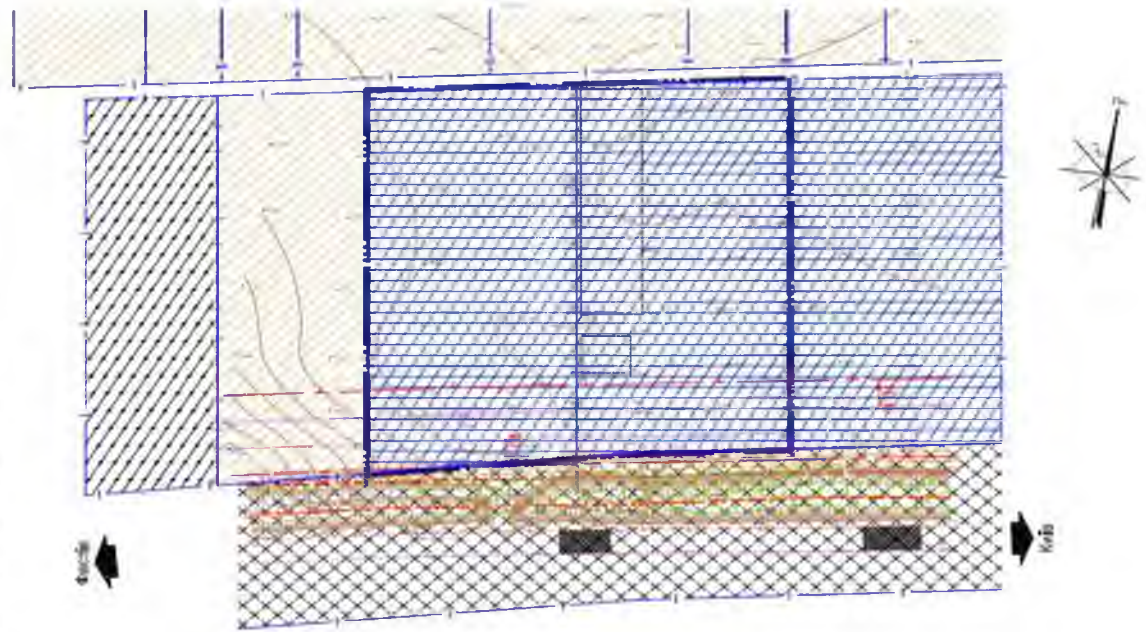
2. Система высот - Балтийська, система координат - 1963 року, суцільні горизонталі проведено через 0,5 м.





Проект внесення змін до детального плану території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вул.Софіївська в с. Білогородка

План існуючого використання території



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Існуючі	Назва
	Дорога, вулиця а) з твердим покриттям б) ґрунтове
	Межа кадастрова земельної ділянки
	Територія для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
	Територія для ведення особистого селянського господарства
	Територія для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури
	Землі автомобільного транспорту
	Межа території проектування (внесення змін)
	Межа охоронної зони
	Повітряна лінія електропередачі високої напруги
	Електрокабель високої напруги
	Телефонний кабель
	Укіс

ПРИМІТКИ

- Креслення марок ГП розроблено на матеріалах інженерно-топографічного плану, виконаного ТОВ "КРІЗР" в 2018 році.
- Система висот - Балтійська, система координат - 1983 року, суцільні горизонталі проведені через 0.5 м.
- План існуючого використання території поєднано зі схемою існуючих планувальних обмежень.
- Креслення марок ГП розроблено з використанням даних державного земельного кадастру станом на червень 2018 р.

МАСШТАБ 1 : 1000
в 1 см - 10 м

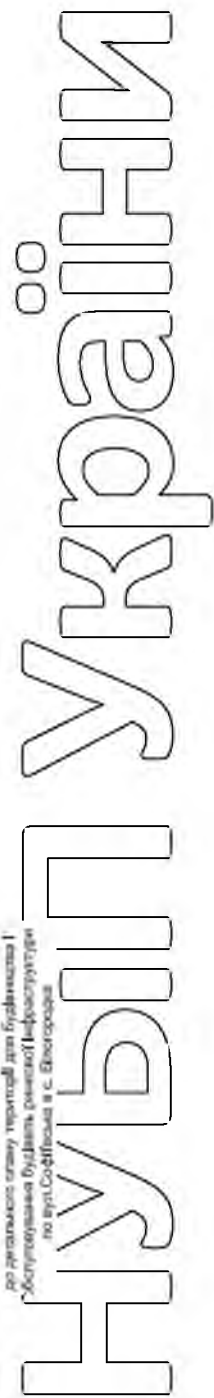


УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:

	Межа території проектування
	Межа території проектування
	Будівля громадська
	Багатоквартирний житловий будинок
	Садибний житловий будинок
	Будівля та споруда виробнича
	Червоні лінії
	Існуюча межа території населеного пункту
	Межа охоронної зони
	Межа санітарно-захисної зони
	Межа прибережної захисної смуги та смуги відведення каналу
	Територія садибної житлової забудови
	Територія багатоквартирної житлової забудови
	Територія блокованої житлової забудови
	Територія об'єктів обслуговування, торгівлі та інших видів підприємницької діяльності
	Територія виробничої забудови
	Водойма

Масштаб 1 : 10000 (в 1 см - 100 м)

Проект зведеної ЗМЧ
до детальнішої схеми території для будівництва і
обслуговування будівель різноманітної інфраструктури
по вул.Софіївська в с. Євдокіївці



Проект внесення змін до детального плану території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вул.Софіївська в с. Білогородка

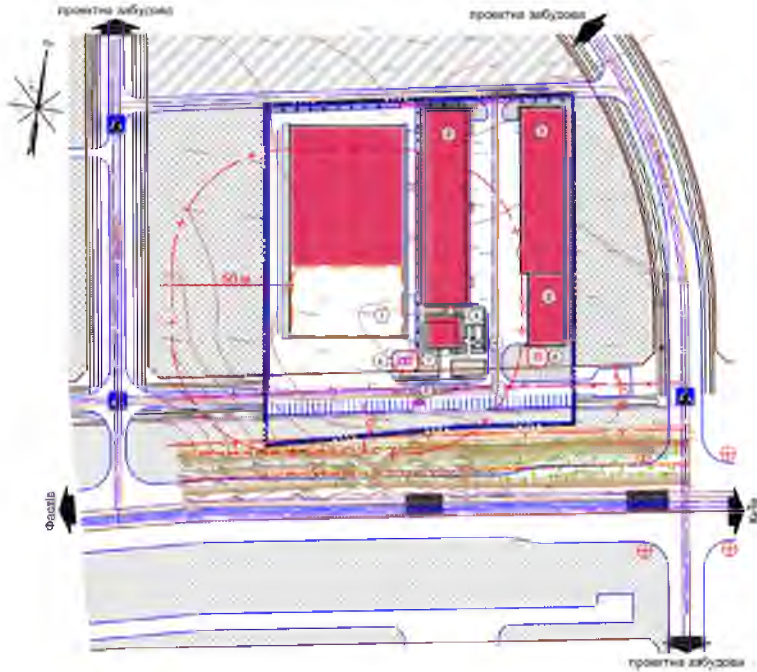


Схема організації руху транспорту і пішоходів

ЕКСПЛІКАЦІЯ

Пор. №	Назва об'єкта	Кільк.	Примітка
1	Адміністративно-побутовий комплекс	1	проект.
2	Виставковий приміщення	3	проект.
3	Одсієне приміщення	1	проект.
4	Господарська споруда	1	проект.
5	Майданчик для відпочинку персоналу	1	проект.
6	Перехватувальний майданчик для автотранспорту	2	проект.
7	Перехватувальний майданчик для велосипедів	1	проект.
8	Майданчик контейнерів для сміття	2	проект.
9	Трансформаторна підстанція	2	проект.
10	Покритий роз'їзду	1	проект.
11	Сетеві	1	проект.
	Автомобільна оверлейована	1	проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Символ	Примітка	Назва
		Будівля громадсько
		Господарської споруде
		Будівля, споруда, що підлягає знесенню
		Дорога, вулиця з твердим покриттям з тротуаром
		Червоної лінії вулиць
		Автомобільна
		Територія промислової забудови
		Територія зелених насаджень спеціального призначення
		Територія зелених насаджень обмеженого призначення
		Межа території проєктування
		Межа території вивчення змін
		Межа зони санітарної охорони
		Межа охоронної зони
		Лінійні об'єкти (лінійні споруди, лінійні споруди, лінійні споруди)
		Трансформаторна підстанція
		Позитивна лінія електропередачі високої напруги
		Електрокабель високої напруги
		Телефонний кабель
		Укриття
		Майданчик контейнерів для сміття
		В'їзні ворота
		Покритий цит

Символ	Примітка	Назва
		Автозупинка
		Пішохідний перехід наземний
		Об'єкти впливу руху пішоходів
		Головне вулиця
		Транзитний транспорт
		Вантажний транспорт
		Напрямок руху обслуговуваного транспорту
		Світлофор

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№	Назва показника	Од. виміру	За проєктом
1	Площа території в межах проєкту	га	1,8172
	в т.ч. - площа території на будівлях	га	0,7729
	- площа території зелених насаджень обмеженого призначення	га	0,2260
	- площа території зелених насаджень спеціального призначення	га	0,1023
	- площа території об'єктів комунального призначення	га	0,0012
	- площа території вулиць в межах червоної лінії	га	0,3310
	- площа території вулиць, доріг, твердого покриття і майданчиків	га	0,3838
2	Щільність забудови	%	62
3	Довжина вулиць	км	0,226

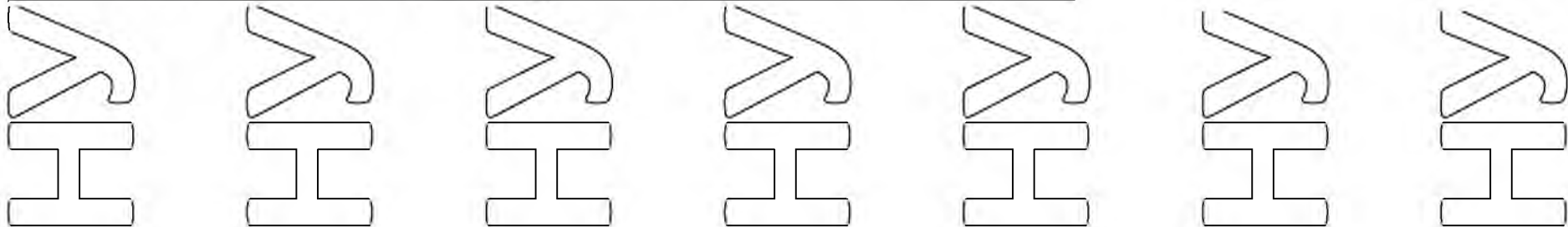
ПРИМІТКИ

- Креслення майданчиків розроблено на матеріалі інженерно-топографічного плану виконаного ТОВ "ВІСІР" в 2018 році.
- Система висот - Балтійська, система координат - 1983 року, нульовий горизонталі проведений через 0,5 м.

МАСШТАБ 1 : 1000



ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ
МАСШТАБ 1 : 200



Проект внесення змін до детального плану території для будівництва і обслуговування будівель ринкової інфраструктури по вул.Софіївська в с. Білогородка

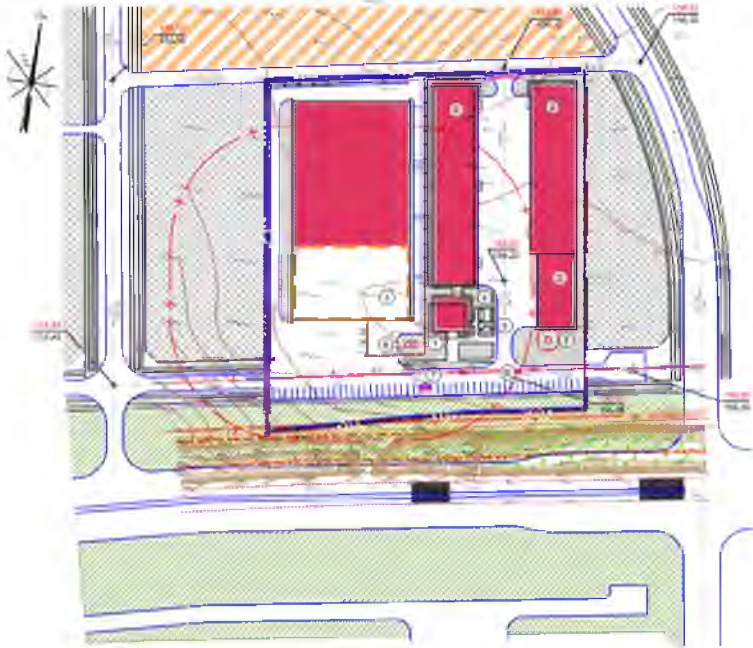


Схема інженерного підготування території та вертикального планування
ЕКСПЛІКАЦІЯ

№ п/п	Назва об'єкта	Кільк.	Примітка
1	Будівля громадської	1	проект.
2	Висотного призначення	3	проект.
3	Містний торговельно-сервісний	1	проект.
4	Майданчик відпочинку персоналу	1	проект.
5	Паркувальний майданчик для автомобілів	2	проект.
6	Паркувальний майданчик для велосипедів	1	проект.
7	Майданчик комерційного призначення	2	проект.
8	Трансформаторна підстанція	2	проект.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

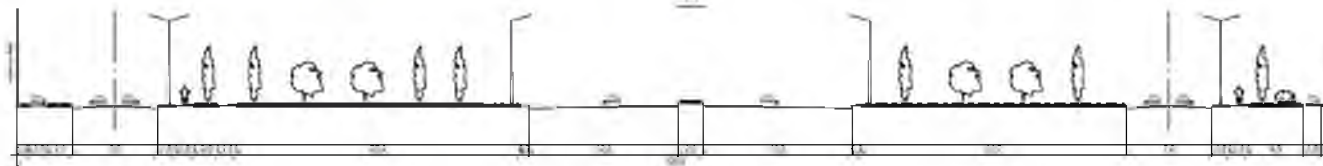
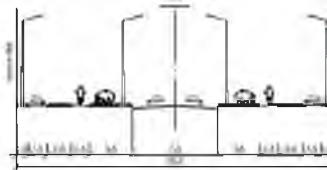
Іконки	Проекти	Назва
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Будівля громадської
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Будівля висотного призначення
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Будівля містського торговельно-сервісного призначення
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Дорога, вулиця з твердим покриттям (підземні об'єкти)
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Червона лінія вулиці
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Автомобільна
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Територія громадської забудови
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Територія зелених насаджень загального призначення
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Територія зелених насаджень обмеженого призначення
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Межа території проектування
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Межа території внесення змін
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Межа зони санітарної охорони
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Межа охоронної зони
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Лінійне регулювання діаметр забудованих електроліній стовпів ліній виводу
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Трансформаторна підстанція
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Повітряні лінії електропередач високої напруги
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Електрокабель високої напруги
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Телефонний кабель
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Увіс
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Червона лінія червоної лінії
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Увіс у тисоні
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Відстань у метрах

Іконки	Проекти	Назва
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Майданчик комерційного призначення для міста
[Red rectangle]	[Red rectangle]	В'їзд в паркувальний майданчик
[Red rectangle]	[Red rectangle]	Поміжний шпур

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Назва показника	Од.	За проектом
1	Площа території в межах проекту	га	1,3172
	в т.ч.:		
	- площа території під будівництво	га	0,7729
	- площа території зелених насаджень обмеженого призначення	га	0,2260
	- площа території зелених насаджень загального призначення	га	0,1023
2	Площа території об'єкта комерційного призначення	га	0,0012
	Площа території вулиці в межах червоної лінії	га	0,2310
	Площа території вулиці, довгі тисонні площини і насаджених	га	0,3838
3	Щільність заїздів	к/га	62
	Довжина вулиці	км	0,220

ПОПЕРЕЧНІ ПРОФІЛІ ВУЛИЦЬ
МАСШТАБ 1 : 200



МАСШТАБ 1 : 1000
в 1 см - 10 м



- ПРИМІТКИ**
- Креслення мадри ПТ розроблені на матеріалі «Специфікації територіального планування» інвестора ТОВ «КІЗСР» в 2018 році.
 - Система висот - Балтійська, система координат - 1963 року, акушні горизонталі прокладені через 0,5 м.

