

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

УДК _____

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування
_____ к.е.н. ШЕВЧЕНКО О.В.
« ___ » _____ 2025 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
земельного кадастру
_____ д.е.н. МЕДИНСЬКА Н.В.
« ___ » _____ 2025 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Розробка містобудівної документації місцевого рівня - передумова раціоналізації та оптимізації використання земельних ресурсів міських територій на прикладі частини Деснянського району міста Києва»

Спеціальність – G 18 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

МАРТИН А.Г.

(ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук, доцент

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

ЦВЯХ О.М.

(ПІБ)

Виконав

(підпис)

ФІЛІП'ЄВ М.С.

(ПІБ)

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри земельного кадастру

_____ д.е.н. МЕДИНСЬКА Н.В.

« ___ » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

СТУДЕНТУ

Філіп'єву Максиму Сергійовичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – G 18 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Розробка містобудівної документації місцевого рівня - передумова раціоналізації та оптимізації використання земельних ресурсів міських територій на прикладі частини Деснянського району міста Києва», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2025 р. № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:

Дані Державного земельного кадастру на досліджувану територію, вихідні планово-картографічні матеріали території, детальний план території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати науково-теоретичні засади та законодавчу базу, що регламентує розробку містобудівної документації місцевого рівня в Україні.

2. Дослідити особливості сучасного використання земельних ресурсів у межах частини Деснянського району міста Києва.

3. Виявити основні проблеми та обмеження у структурі землекористування існуючого стану території, проаналізувати проектні рішення детального плану території.

4. Обґрунтувати необхідність удосконалення містобудівних рішень для підвищення ефективності використання земель.

5. Розробити розділ «Землеустрій та землекористування» у складі детального плану території.

6. Надати рекомендації щодо практичного впровадження розроблених рішень у систему місцевого планування.

Дата видачі завдання «___» _____ 2025 р.

Керівник магістерської
кваліфікаційної роботи _____ доц., к.е.н. ЦВЯХ О.М.

Завдання прийняв
до виконання _____ ФІЛІП'ЄВ М.С.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ	9
1.1. Сутність і роль містобудівної документації у системі просторового планування	9
1.2. Законодавча та нормативно-правова база розробки містобудівної документації місцевого рівня в Україні.....	13
1.3. Основні принципи та підходи до планування використання земель у містах	18
Висновки до розділу I.....	24
РОЗДІЛ II. АНАЛІЗ ПЕРЕДУМОВ ТА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЧАСТИНИ ДЕСНЯНСЬКОГО РАЙОНУ МІСТА КИЄВА.....	25
2.1. Характеристика території дослідження: природні, соціально-економічні та містобудівні умови	25
2.2. Аналіз існуючої структури землекористування та функціонального зонування території.....	30
2.3. Виявлення проблем та обмежень раціонального використання земель у межах досліджуваної ділянки	37
Висновки до розділу II.....	43
РОЗДІЛ III. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ	44
3.1. Аналіз проектних пропозицій щодо функціонального зонування території	44
3.2. Формування розділу «Землеустрій та землекористування» в умовах сучасної розробки містобудівної документації	53

	6
3.3. Оцінка ефективності запропонованих рішень з позиції раціонального землекористування.....	69
3.4. Удосконалення містобудівних рішень для підвищення ефективності використання земель.....	71
Висновки до розділу III	72
ВИСНОВКИ.....	74

ВСТУП

Містобудівна документація місцевого рівня має ключове значення для збалансованого розвитку міських територій. Вона забезпечує раціональне використання земель, регламентує забудову, сприяє балансу між житловими, громадськими, промисловими та рекреаційними територіями. Містобудівна документація дозволяє системно підходити до організації простору, враховуючи природні умови, демографічні тенденції та соціально-економічні потреби міста.

Метою даної магістерської роботи є обґрунтувати значення та запропонувати вдосконалення процесів розробки містобудівної документації місцевого рівня на прикладі частини Деснянського району міста Києва.

Об'єктом дослідження виступає процес формування та реалізації містобудівної документації місцевого рівня в системі просторового планування міських територій.

Предмет дослідження — методичні, аналітичні та проектні підходи до оптимізації структури землекористування на основі містобудівної документації (на прикладі частини Деснянського району міста Києва).

Методологічною основою дослідження є картографічний, аналітичний та системний методи. Варто зауважити, що у роботі застосовано методи геоінформаційного (ГІС) просторового планування та аналізу нормативно-правових документів.

Інформаційну базу магістерської роботи складають законодавчі акти України, Державні будівельні норми (ДБН), матеріали містобудівного кадастру м. Києва, дані Державного земельного кадастру, а також картографічні матеріали та наукові джерела.

Наукова новизна роботи полягає у комплексному підході до аналізу ефективності використання земель міських територій на основі даних містобудівного планування.

Завдання магістерського дослідження:

1. Проаналізувати науково-теоретичні засади та законодавчу базу, що регламентує розробку містобудівної документації місцевого рівня в Україні.

2. Дослідити особливості сучасного використання земельних ресурсів у межах частини Деснянського району міста Києва.

3. Виявити основні проблеми та обмеження у структурі землекористування існуючого стану території, проаналізувати проектні рішення детального плану території.

4. Обґрунтувати необхідність удосконалення містобудівних рішень для підвищення ефективності використання земель.

5. Розробити розділ «Землеустрій та землекористування» у складі детального плану території.

6. Надати рекомендації щодо практичного впровадження розроблених рішень у систему місцевого планування.

РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

1.1. Сутність і роль містобудівної документації у системі просторового планування

Містобудівна документація місцевого рівня є основою для організації та регулювання розвитку територій населених пунктів та громад. Вона визначає просторову структуру, функціональне зонування, напрями забудови, транспортні та інженерні зв'язки, а також порядок використання земельних ресурсів. Через систему містобудівних документів реалізується державна, регіональна та місцева політика у сфері просторового розвитку.

Територією вважається частина земної поверхні із розміщеними під нею надрами у чітко окреслених кордонах, що має конкретне географічне положення, а також природні та демографічні ресурси.

Функціональною зоною території визначають частину простору територіальної громади, межі та призначення якої визначаються комплексним планом просторового розвитку, генеральним планом населеного пункту або планом зонування. Для кожної такої зони встановлюється перелік дозволених і супутніх видів використання земельних ділянок, а також передбачаються відповідні обмеження щодо забудови та користування землею згідно з вимогами чинного законодавства.

Містобудівна документація – це комплекс графічних та текстових матеріалів, які встановлюють вимоги, обмеження та параметри забудови певної території. Вона є основою для прийняття управлінських рішень щодо землекористування, проектування та реконструкції об'єктів будівництва, кварталів та збалансованого оновлення міських, чи сільських територій. Розроблення такої документації забезпечує цілісність планувальної структури населеного пункту, запобігає нераціональному використанню земель і сприяє гармонійному поєднанню житлових, промислових, рекреаційних та природоохоронних зон.

Містобудівна документація посідає центральне місце у системі просторового планування, оскільки є сполучним елементом між стратегічними

документами розвитку територій та практичними проектними рішеннями. Важливою функцією містобудівної документації є узгодження інтересів громади, органів влади, громадськості та інвесторів. Завдяки цьому досягається баланс між економічним розвитком, благополуччям громадян та збереженням довкілля, що є необхідною умовою сталого розвитку міських територій.

Детальний план території - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території [40].

В умовах ринкової економіки поряд з політичними, соціальними та містобудівними дедалі більш актуальними стають задачі ефективного використання міських ресурсів, а головними засобами управління - економічні важелі: фінансова політика держави, податкова, вартість землі, земельна рента, структура і розмір місцевих податків тощо. Виникають нові проблеми планування і забудови міст і регіонів, ведення міського господарства, управління міськими територіями, міськими підприємствами та установами, такі як:

- оцінка перспективи демографічного, соціального та містобудівного розвитку міст і регіонів;
- оцінка корисності окремих видів економічної діяльності для гармонійного розвитку міста;
- визначення засобів економічного заохочування «корисних» для міста (регіону) землекористувачів;
- знаходження ресурсів для виконання соціальних та економічних програм, інноваційних проектів;
- більш ефективного використання міських земель;
- проведення реконструкції міських територій за рахунок недержавних інвестицій;
- керування житловою територією з залученням громадськості, органів місцевого самоврядування [9].

Територіально-просторового планування землекористування – це система специфічної соціально-економічної конструкції, яка характеризує встановлення і застосування в певних інституційних контекстах та в межах відповідних

територій, часі і просторі певних методів використання земель і інших природних ресурсів, а також громадського порядку і співробітництва, спрямованих на планування та управління колективними діями із розвитку землекористування і території [38].

У сучасних умовах реформування системи управління просторового розвитку роль містобудівної документації лише посилюється. Вона стає не тільки регламентом забудови, а й стратегічним інструментом, що формує політику ефективного використання земель, сприяє розвитку інфраструктури та створенню комфортного життєвого середовища для населення.

Детальний план території посідає особливе місце серед видів містобудівної документації місцевого рівня, оскільки саме він конкретизує положення генерального плану міста на певній ділянці. Якщо генеральний план визначає загальні напрями розвитку всієї території населеного пункту, то детальний план розробляється для окремих кварталів, мікрорайонів чи інших частин міста, де планується нове будівництво або реконструкція.

У межах міста Києва детальні плани відіграють важливу роль у регулюванні забудови та впровадженні інвестиційних проектів. Вони дозволяють врахувати специфіку території — існуючу забудову, інженерні мережі, транспортні під'їзди, історико-культурні об'єкти та природні особливості місцевості. Саме детальний план встановлює межі земельних ділянок, регламенти їх використання, щільність і поверховість забудови, розміщення зелених зон, об'єктів громадської та соціальної інфраструктури, промислових та виробничих об'єктів, стоянок тощо.

Варто зауважити, що детальний план території забезпечує прозорість процесів у сфері землеустрою. Він виступає основою для видачі містобудівних умов та обмежень, проведення землепорядних робіт, а також для залучення інвесторів. Відсутність детального плану унеможлиблює реалізацію багатьох будівельних ініціатив та процесів, оскільки саме цей документ узгоджує наміри забудови з відповідністю до вимог чинного законодавства та інтересами громади.

У Києві, де спостерігається висока щільність забудови та значний тиск на вільні земельні ділянки, розробка детальних планів є важливим механізмом запобігання хаотичній забудові та порушення санітарно-епідеміологічних вимог.

Просторовий розвиток великих міст у межах розробки детального плану території охоплює комплекс взаємопов'язаних аспектів, які формують гармонійну, функціонально збалансовану міську структуру, а саме:

- удосконалення житлової та громадської забудови, а також інженерної інфраструктури;
- еволюція транспортної системи;
- економічний розвиток;
- збереження природного середовища;
- охорона культурно-історичної спадщини.

Удосконалення житлової та громадської забудови, а також інженерної інфраструктури спрямоване на формування нових житлових кварталів, побудови нових освітніх, медичних, культурних і спортивних закладів з одночасним покращенням, чи побудовою систем водопостачання, каналізування, енергозабезпечення, теплопостачання та інше.

Еволюція транспортної системи посідає ключове місце у просторовому розвитку великих міст. Її вдосконалення передбачає оптимізацію вулично-дорожньої мережі, розвиток громадського транспорту, створення велодоріжок та пішохідних тротуарів, а також покращення транспортної доступності між житловими, промисловими й рекреаційними зонами.

Економічна складова просторового розвитку спрямована на створення нових виробничих і комерційних зон, підтримку малого та середнього бізнесу, формування сучасних промислово-логістичних кластерів. Це забезпечує зростання зайнятості населення та підвищення інвестиційної привабливості міста.

Не менш важливим є природне середовище міста, а саме: збереження зелених насаджень, водойм, природних ландшафтів, формування зон рекреації, що сприяють підвищенню якості життя та екологічній безпеці.

Охорона культурної спадщини є особливо важливим у історичному центрі – місті Києві. Його збереження включає охорону історичних будівель, реконструкцію цінних архітектурних об'єктів, інтеграцію пам'яток у сучасне міське середовище, а також розвиток культурного та туристичного простору міста.

Детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території [38].

Детальний план території розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці [38].

1.2. Законодавча та нормативно-правова база розробки містобудівної документації місцевого рівня в Україні

Система просторового планування в Україні спирається на комплекс законодавчих та нормативно-правових актів, які визначають порядок планування, забудови, використання й охорони земель у межах населених пунктів. Ці документи створюють правові умови для формування містобудівної документації місцевого рівня – комплексних планів території, генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій, що є основою для управління розвитком міських територій.

Планування та забудова територій охоплює комплекс дій, що здійснюються органами державної влади, місцевого самоврядування, а також фізичними і юридичними особами з метою упорядкування просторового розвитку. Основним інструментом регулювання цих процесів виступає містобудівна документація, яка визначає порядок використання земель і планування забудови. Залежно від масштабу території та характеру

планувальних рішень вона розробляється на трьох рівнях — державному, регіональному та місцевому.

Головним законом, який регламентує містобудівну діяльність, є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». У ньому закріплені принципи просторового планування, вимоги до складу і змісту документації, а також порядок її затвердження та реалізації. Закон визначає, що жодне рішення щодо забудови чи відведення земельної ділянки не може прийматися без урахування положень містобудівної документації.

Планування і забудова територій передбачає:

- 1) прогнозування розвитку територій;
- 2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;
- 3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
- 4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
- 5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;
- 6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;
- 7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;
- 8) реконструкцію існуючої забудови та територій;
- 9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;
- 10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- 10-1) створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;
- 11) проведення моніторингу забудови;
- 12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування [38].

Об'єктом містобудування є планувальна організація території, система розселення, система взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування території України, її частин (груп областей), території Автономної Республіки Крим, областей, адміністративних районів, територій територіальних громад, населених пунктів, їх частин [38].

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури (крім трубопроводів внутрішньогосподарських меліоративних систем) [38].

Суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи [38].

Оскільки детальний план території є одночасно містобудівною документацією та документацією із землеустрою, тому він повинен містити інформацію, передбаченою статтею 45-1 Закону України «Про землеустрій» [34].

Детальний план території складається з графічних та текстових матеріалів, а також визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) у межах визначеного комплексним планом, генеральним планом населеного пункту функціонального призначення режим та параметри забудови території, розподіл територій згідно з будівельними нормами;
- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;

- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території) [38].

Законодавчі і нормативно-правові акти просторового планування розвитку сільських територій:

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» у поточній редакції від 08.08.2025 р. [38];
- Закон України «Про основи містобудування» у поточній редакції від 15.11.2024 р. [36];
- Закон України «Про архітектурну діяльність» у поточній редакції від 15.11.2024 р. [28];
- Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» у поточній редакції від 09.07.2023 р. [35];
- Закон України «Про землеустрій» у поточній редакції від 08.08.2025 р. [34];
- Постанова Кабінету Міністрів України №926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 01.09.2021 р. [33];
- Земельний кодекс України у поточній редакції від 12.09.2025 р. [12];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» у поточній редакції від 08.08.2025 р. [29];
- Постанова Кабінету Міністрів України №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 р. [32];
- Закон України «Про охорону земель» у поточній редакції від 08.11.2024 р. [37];
- ДБН Б.1.1-14:2021 «СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ» [39].

- Закон України «Про автомобільні дороги» у поточній редакції від 15.11.2024 р. [37];

- Водний кодекс України у поточній редакції від 08.08.2025 р. [3];

- Наказ Міністерства охорони здоров'я України №145 «Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць» від 17.03.2011 р. [30];

- Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України №56 «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)» від 09.04.1998 р. [31].

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів [38].

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування [34].

Закон України «Про основи містобудування» визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини [36].

Закон України «Про архітектурну діяльність» визначає правові та організаційні засади здійснення архітектурної діяльності і спрямований на формування сприятливого життєвого середовища, досягнення естетичної виразності, економічної доцільності і надійності будинків, споруд та їх комплексів [28].

Закон України «Про Державний земельний кадастр» установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру [29].

1.3. Основні принципи та підходи до планування використання земель у містах

Планування використання земель у межах населених пунктів є складовою просторової політики держави та одним із ключових інструментів сталого розвитку міських територій. Його метою є забезпечення екологічно збалансованого та соціально орієнтованого використання територій із урахуванням потреб населення, економічних інтересів і збереження природних ресурсів. Раціональне планування простору сприяє формуванню упорядкованої системи землекористування, оптимізації структури забудови та підвищенню якості міського середовища.

До основних принципів планування використання міських земель належить, передусім, принцип раціонального землекористування, який полягає у визначенні найефективнішого варіанту функціонального розподілу території з урахуванням соціально-економічних, екологічних і правових чинників, які в свою чергу, також будуть сприяти ефективній охороні земель. Цей принцип передбачає запобігання нецільовому використанню земель та збереження резервів для майбутнього розвитку.

Важливим є також принцип збалансованого розвитку, що орієнтує на пропорційне поєднання житлових, громадських, промислових, транспортних і рекреаційних функцій території. Його сутність полягає у створенні просторової структури, яка забезпечує ефективне функціонування міста та комфортне середовище проживання населення. У цьому контексті значної ваги набуває принцип екологічної безпеки (екосистемний підхід).

Екосистемний підхід орієнтований на формування стійкої структури землекористування. Його реалізація передбачає створення мережі зелених зон, захисних насаджень, водно-болотних угідь і територій рекреаційного призначення, що формують екологічний каркас міста. Цей підхід дозволяє не

лише мінімізувати негативний вплив антропогенних факторів, а й підвищити стійкість міських систем до змін клімату.

Важливе значення має також соціально орієнтований підхід, що враховує потреби різних груп населення, забезпечує доступність громадських просторів і сприяє підвищенню якості життя у місті. Паралельно застосовується економічний підхід, спрямований на ефективне підвищення інвестиційної привабливості територій та забезпечення раціонального формування вартості міських земель.

Таблиця 1.1. Взаємозв'язки цілей та завдань землеустрою і територіального планування [40].

Цілі	Завдання
Економічна ціль	<ul style="list-style-type: none"> - посилення інноваційної складової економіки; - модернізація землекористування; - обґрунтування та координація планувальних рішень щодо розподілу земель різних відомств у відповідних галузях економіки; - вдосконалення галузевої структури економіки та екології землекористування; - визначення потреби в інвестиціях, необхідних для здійснення заходів, намічених у схемі; - оцінка ефективності заходів щодо планування раціонального використання та охорони земель регіону (району, територіальної громади).
Соціальна ціль	<ul style="list-style-type: none"> - вибудовування на території країни (регіону, територіальної громади) своєрідних коридорів розвитку, покликаних забезпечити високий рівень життя місцевих громад; - розвиток земельних відносин, людського потенціалу, забезпечення конституційних соціальних прав та гарантій;

	<ul style="list-style-type: none"> - забезпечення наукового перерозподілу земель та інших природних ресурсів для забезпечення сталого (збалансованого) землекористування.
<p>Ціль формування середовища проживання</p>	<ul style="list-style-type: none"> - створення цілісної системи сталого (збалансованого) землекористування відповідної території та населених місць на основі виробничо-економічних, культурно-побутових та інших міжселених зв'язків у межах ареалів їхнього взаємопов'язаного розвитку; - виявлення зон економічної та містобудівної активності: <ul style="list-style-type: none"> – комплексного промислового розвитку; – агропромислового розвитку; – рекреаційної та туристської діяльності; – інноваційного розвитку; – розвитку транспортної інфраструктури – планування поселень та міжселенного простору; – раціональне прокладання комунікацій та інфраструктурне облаштування доріг.
<p>Ціль раціонального земле- та природокористування</p>	<ul style="list-style-type: none"> - раціоналізація та комплексне використання земельних, водних, лісових та мінерально-сировинних ресурсів; - розробка заходів щодо впорядкування системи землекористувань та землеволодінь; - розробка заходів щодо оптимізації структури земельних угідь та влаштування їх території; - визначення потреби в земельних ресурсах на перспективу для різних галузей економіки; - уточнення розміщення та розташування меж територій з особливим правовим режимом та умовами використання.

Проблематика методичних підходів до територіального планування землекористування є предметом досліджень багатьох науковців у галузі землеустрою та містобудування. У науковій літературі сформовано низку методів, що застосовуються під час обґрунтування рішень щодо раціонального використання земель. До них належать балансовий, нормативний, програмно-цільовий, пошуковий, розрахунково-конструктивний, метод екстраполяції, а також економіко-статистичний, економіко-математичний, метод природно-сільськогосподарського районування, експертних оцінок та інші.

Застосування зазначених методів дає змогу вирішувати комплекс завдань, пов'язаних із плануванням ефективного використання земельних ресурсів, оцінкою їх потенціалу та визначенням напрямів територіального розвитку. Кожен із них має власну специфіку, сферу застосування та переваги, що забезпечує гнучкість підходів у процесі підготовки планувальних рішень.

Метод балансу є одним із найпоширеніших у практиці землеустрою та містобудівного планування. Його сутність полягає в узгодженні та взаємозв'язку показників, які характеризують структуру, співвідношення видів угідь і результативність їх використання. Завдяки цьому методу можливо визначити оптимальні пропорції між різними категоріями земель, враховуючи виробництво сільськогосподарської продукції, забезпеченість населення продовольством та інші соціально-економічні чинники. Балансовий підхід також дозволяє аналізувати динаміку перерозподілу земель за певні періоди, що сприяє обґрунтованому прогнозуванню змін у структурі землекористування.

Нормативний метод використовується для визначення цільових орієнтирів і термінів досягнення запланованого стану використання земель. Його основою є система заздалегідь установлених норм і показників, що враховують специфіку природних умов, економічні потреби та технологічні можливості розвитку території. У сучасних умовах нормативний підхід застосовується для оцінки потреби у земельних ресурсах різних галузей економіки, визначення раціонального співвідношення угідь і прогнозування структури землекористування з урахуванням тенденцій науково-технічного прогресу.

Програмно-цільовий метод у плануванні використання земель передбачає визначення мети розвитку та розроблення програми раціонального використання земельних ресурсів, яка включає систему цільових пріоритетів. У сучасній практиці землекористування реалізуються такі програми, як «Розвиток земельних відносин» та «Використання і охорона земель». Цей метод спрямований на створення фонду перерозподілу земель, а також інших спеціальних фондів, призначених для забезпечення земельними ділянками громадян і юридичних осіб. Такі заходи реалізуються, зокрема, для розвитку садівництва, городництва, ведення особистих підсобних господарств, розселення біженців, забезпечення військовослужбовців землею, а також для продажу ділянок на конкурсах і аукціонах та з інших подібних цілей.

У контексті цифрової трансформації зростає роль геоінформаційного підходу (ГІС-технологій), який забезпечує аналітичне та візуальне обґрунтування планувальних рішень. Використання ГІС дає змогу моделювати сценарії розвитку, оцінювати ефективність функціонального зонування та прогнозувати наслідки зміни землекористування. Завдяки цьому прийняття рішень стає більш обґрунтованим і прозорим.

Нині в Україні широко впроваджуються та застосовуються ГІС-технології у розрізі просторових кадастрових систем. Основу такої бази становлять Містобудівний кадастр і Державний земельний кадастр, які забезпечують комплексний облік даних про територію, земельні ділянки, їх правовий режим, а також інженерну, соціальну та екологічну структуру.

Містобудівний кадастр є державною системою збирання, обліку, накопичення, оброблення та надання відомостей про території, будівлі, споруди, інженерні мережі та інші об'єкти, що формують міське середовище. Його ведення регламентується Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». Дані містобудівного кадастру використовуються для розробки містобудівної документації всіх рівнів - від комплексних планів територіальних громад до генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій. Він є не тільки основою для вихідних даних розробки містобудівної документації, а й завершальною частиною такої розробки, оскільки чинне

законодавство говорить, що розроблена та затверджена містобудівна документація обов'язково підлягає внесенню до Містобудівного кадастру.

Функціонування містобудівного кадастру забезпечує узгодженість планувальних рішень, обґрунтоване визначення меж функціональних зон і об'єктивну оцінку можливостей подальшого розвитку міської території. Кадастрова інформація є також важливою основою для розроблення прогнозів, моделювання сценаріїв забудови, аналізу навантаження на інженерну інфраструктуру та охорони історико-культурної спадщини.

Варто зауважити, що функціонування Містобудівного кадастру сприяє автоматизації та цифровізації багатьох документальних функцій, до прикладу, отримання містобудівних умов та обмежень громадянами, а також є накопичувальним банком геопросторових даних містобудівної документації.

Державний земельний кадастр виступає головним джерелом правової, геодезичної та кількісної інформації про земельні ділянки. Він ведеться відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» і є офіційним реєстром, який містить відомості про межі земельних ділянок, їх площу, цільове призначення, обмеження у використанні земель, форму власності та інші характеристики.

Під час розроблення містобудівної документації відомості з Державного земельного кадастру використовуються як вихідні дані для уточнення меж населених пунктів, зонування території, визначення правового статусу земельних ділянок та для виявлення територій з обмеженим режимом використання - охоронних, санітарних або водоохоронних зон. Також дані Державного земельного кадастру є основою для розробки землевпорядної частини містобудівної документації, яка є невід'ємною частиною.

Взаємодія двох кадастрів має принципове значення для формування цілісної інформаційної системи просторового планування. Узгодженість даних Містобудівного та Державного земельного кадастрів забезпечує юридичну точність і просторову достовірність рішень. Таким чином, кадастри виконують взаємодоповнюючі функції: перший - забезпечує просторову й технічну основу для планування, другий - правову та реєстраційну. Їх комплексне використання

є необхідною передумовою створення обґрунтованої, збалансованої та правомірної містобудівної документації, що відповідає сучасним вимогам управління територіальним розвитком.

Висновки до розділу I

У першому розділі обґрунтовано теоретичні та методичні основи формування містобудівної документації місцевого рівня. Описано, що вона є ключовим інструментом управління просторовим розвитком населених пунктів, забезпечує збалансоване поєднання житлових, громадських, виробничих і рекреаційних зон. Визначено законодавчу базу, яка регламентує розроблення містобудівних документів, а також з'ясовано роль Містобудівного та Державного земельного кадастрів як інформаційних систем, що забезпечують достовірність та узгодженість планувальних рішень.

Розкрито принципи раціонального землекористування, збалансованого розвитку, екологічної безпеки та соціальної орієнтованості, які становлять основу сучасного просторового планування, а також писано методи, що застосовуються при підготовці планувальних рішень.

РОЗДІЛ II. АНАЛІЗ ПЕРЕДУМОВ ТА СУЧАСНОГО СТАНУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ЧАСТИНИ ДЕСНЯНСЬКОГО РАЙОНУ МІСТА КИЄВА.

2.1. Характеристика території дослідження: природні, соціально-економічні та містобудівні умови

Місто Київ є столицею та найбільшим містом України. У структурі адміністративно-територіального устрою України місто Київ має особливий правовий статус, закріплений Конституцією України. Столиця не належить до жодної області, проте виконує функції адміністративного центру Київської області.



Рис. 2.1. Місто Київ на картах.

Орієнтовна площа міста Києва складає 83558 гектарів. Станом на 1 січня 2022 року населення складало 2 952 301 осіб, при цьому густина населення – 25 осіб/га. Висота над рівнем моря – 179 метрів.

Однією з найхарактерніших особливостей Києва є його розташування вздовж великої водної осі - річки Дніпро, яка розділяє місто на правобережну та лівобережну частини. Дніпро є найбільшою річкою, що протікає через Київ, і посідає третє місце в Європі за довжиною та площею басейну після Волги й Дунаю. Після спорудження каскаду дніпровських водосховищ його гідрологічний режим, у тому числі в межах столиці, зазнав істотних змін. Зокрема, вплив підпору Канівського водосховища простягається аж до ділянки річки біля мосту Метро. Крім того, на північ від Києва на Дніпрі розташоване Київське водосховище.

Територія столиці характеризується розгалуженою системою постійних і тимчасових водотоків, що формують гідрографічну мережу, до складу якої входить близько сімдесяти малих річок, які впадають у Дніпро. Формування цієї мережі відбувається за басейновим принципом, відповідно до об'єднання водних об'єктів у природні системи.

На правому березі Києва центральна частина належить до басейну річки Либідь із численними притоками, а також до басейну річки Почайна (Опечень) з основними притоками - Глибочицею та Сирцем. Північні й західні райони міста належать до басейну річки Ірпінь, зокрема її приток Нивки та Горенки, а південна частина - до басейну річки Віта.

Лівобережна територія охоплена басейном річки Дарниця та її притоками. На невеликих річках створено понад сотню ставків, а також збереглося більше тридцяти природних озер, серед яких найбільш відомі - Тельбин, Райдужне, Синє, Вербне, Йорданське та Зелене.

Надра Києва та Київської області багаті підземними водами, які розташовуються на невисокій геологічній глибині та належать до Дніпровсько - Донецького артезіанського басейну (ДДАБ).

ДДАБ відрізняється поверхневим розвитком водоносних горизонтів і комплексів, найбільше значення з яких для водопостачання мають четвертинні, палеогенові, крейдові та юрські. Гідродинамічні умови визначаються як глибинними так і поверхневими факторами живлення та розвантажування підземних вод. Склад вод різноманітний - від гідрокарбонатно-кальцієвих

(магнієвих), прісних (мінералізація до 1-3 г/дм³) до хлоридно-натрієвих (кальцієвих) розсолів з мінералізацією понад 30-100 г/дм³, що характерні для глибоких горизонтів палеозою та зон розвантажування у межах тектонічних розломів [15].

Згідно гідрогеологічним даним на території Києва свердловини пробурені на таких водоносних горизонтах як полтавський, бучакський, сеноманський та води юрського періоду [15].

Річка Дніпро – одна з найбільших рік Європи, площа її водозбору переважає площу більшості європейських країн. Довжина становить 2201 км, у межах України – 981 км. Площа басейну – 504 тис. км², з них у межах України – 291,4 тис. км². Дніпро – типова рівнинна річка з повільною й спокійною течією. Має звивисте річище, утворює рукави, багато перекатів, островів, протоків, мілин. Ширина долини річки – до 18 км, ширина заплави – до 12 км, площа дельти – 350 км². Річка Либідь – найвідоміша і до того ж найбільша серед малих річок міста. Її довжина становить 16,8 км, площа водозбору – 67,8 км², висота витоку над рівнем моря – 185 м, гирла – 91,5 м. Частина річки на поверхні, частина підземно у колекторі. Найбільші притоки Либіді – Совка, Горіхуватка, Клов тощо. Річка Дарниця – найбільша річка в лівобережній частині міста. Її довжина становить 21,3 км, площа водозбору – 194 км² [15].

Лісові насадження Києва є невід’ємною складовою природного середовища міста та відіграють ключову роль у його екологічній рівновазі. Зелені масиви створюють сприятливі умови для відпочинку населення, регулюють температуру й вологість повітря, знижують швидкість вітру, очищують атмосферу від забруднень, насичують її киснем і корисними біологічно активними речовинами.

Усі міські ліси Києва належать до рекреаційно-оздоровчої категорії, оскільки виконують санітарно-гігієнічні, оздоровчі та відпочинкові функції. Крім того, частина лісів має статус природоохоронних, наукових або історико-культурних, що підкреслює їхню особливу цінність для збереження природної та культурної спадщини столиці.

Загальна площа земельного фонду міста Києва становить близько 83,6 тисячі гектарів. Відповідно до інформації Головного управління Держгеокадастру у місті Києві та Київській області, структура цього фонду включає категорії земель, що відображено у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1. Структура земельного фонду регіону за 2020-2022 роки

Категорії земель та види земельних угідь	2020 рік усього, тис. га	2021 рік усього, тис. га	2022 рік усього, тис. га
Категорії земель за основним цільовим призначенням			
Загальна площа території регіону, з них:	83,6	83,6	83,6
землі сільськогосподарського призначення	4,4	4,4	4,4
Види земельних угідь			
Загальна площа земель, з них:	4,4	4,4	4,4
Сільськогосподарські угіддя, з них:	4,4	4,4	4,4
рілля	0,5	0,5	0,5
сіножаті	0,7	0,6	0,6
багаторічні насадження	3,2	3,3	3,3
Ліси та інші лісовкриті землі, з них:	35,1	35,1	35,1
земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	34,9	34,9	34,9
Води	6,7	6,7	6,7

Деснянський район - один із десяти адміністративних районів столиці, розташований у північно-східній частині Києва. Як окрема адміністративно-територіальна одиниця він був утворений 30 грудня 1987 року.

Площа району становить близько 15 тисяч гектарів, а чисельність населення сягає приблизно 345 тисяч осіб. До складу району входять житлові

масиви Вигурівщина-Троєщина, Лісовий, Троєщина і Биківня, а також значні природні території - зелена зона на дніпровських островах і лісопарковий пояс. Через район протікає річка Десенка.

На території району функціонують підприємства різних галузей - хімічної, легкої, енергетичної та поліграфічної промисловості. Тут також розміщені науково-дослідні установи, транспортні та будівельні організації. Розвинена соціальна інфраструктура охоплює навчальні заклади, медичні установи, культурні центри та об'єкти громадського й торговельно-побутового призначення.

Із 2004 року Деснянському району визначено герб та прапор, що відображено на рисунку 2.2.

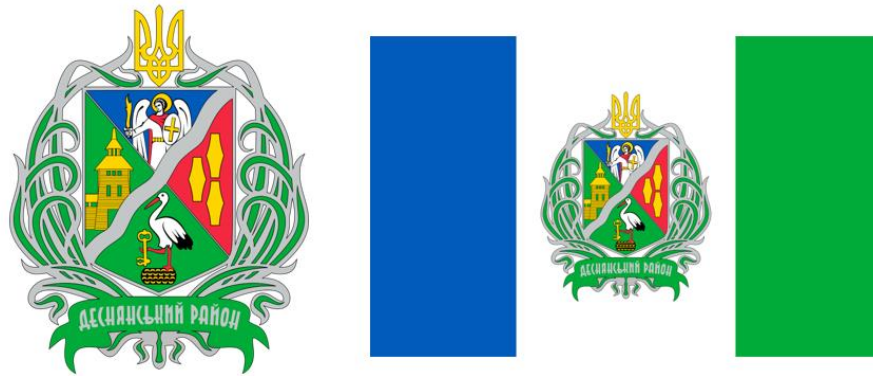


Рис. 2.2. Офіційні герб та прапор Деснянського району міста Києва.

У межах Деснянського району знаходиться близько 730 житлових багатоповерхових будинків, а також близько 1500 будинків приватного сектора.

Дорожнє господарство Деснянського району обслуговується комунальним підприємством «Шляхово-експлуатаційне управління з ремонту та утримання автомобільних шляхів і споруд на них» (КП «ШЕУ»). Підприємство відповідає за благоустрій території району, забезпечуючи належний технічний і санітарний стан вулично-дорожньої мережі. На балансі КП «ШЕУ» Деснянського району перебуває близько 2 330 тис. м² автомобільних шляхів і тротуарів, 20 підземних пішохідних переходів, 1000 оглядових колодязів і 1 500 зливоприймачів [44].

2.2. Аналіз існуючої структури землекористування та функціонального зонування території

Детальний аналіз та оцінка існуючого стану території є основою для проектного просторового планування території. Саме такий аналіз дозволяє чітко оцінити стан землекористування та раціонально розвивати територію.

Територія детального плану території розташована у межах Деснянського району міста Києва обмежена вулицями Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова (див Додаток А та рис 2.3).

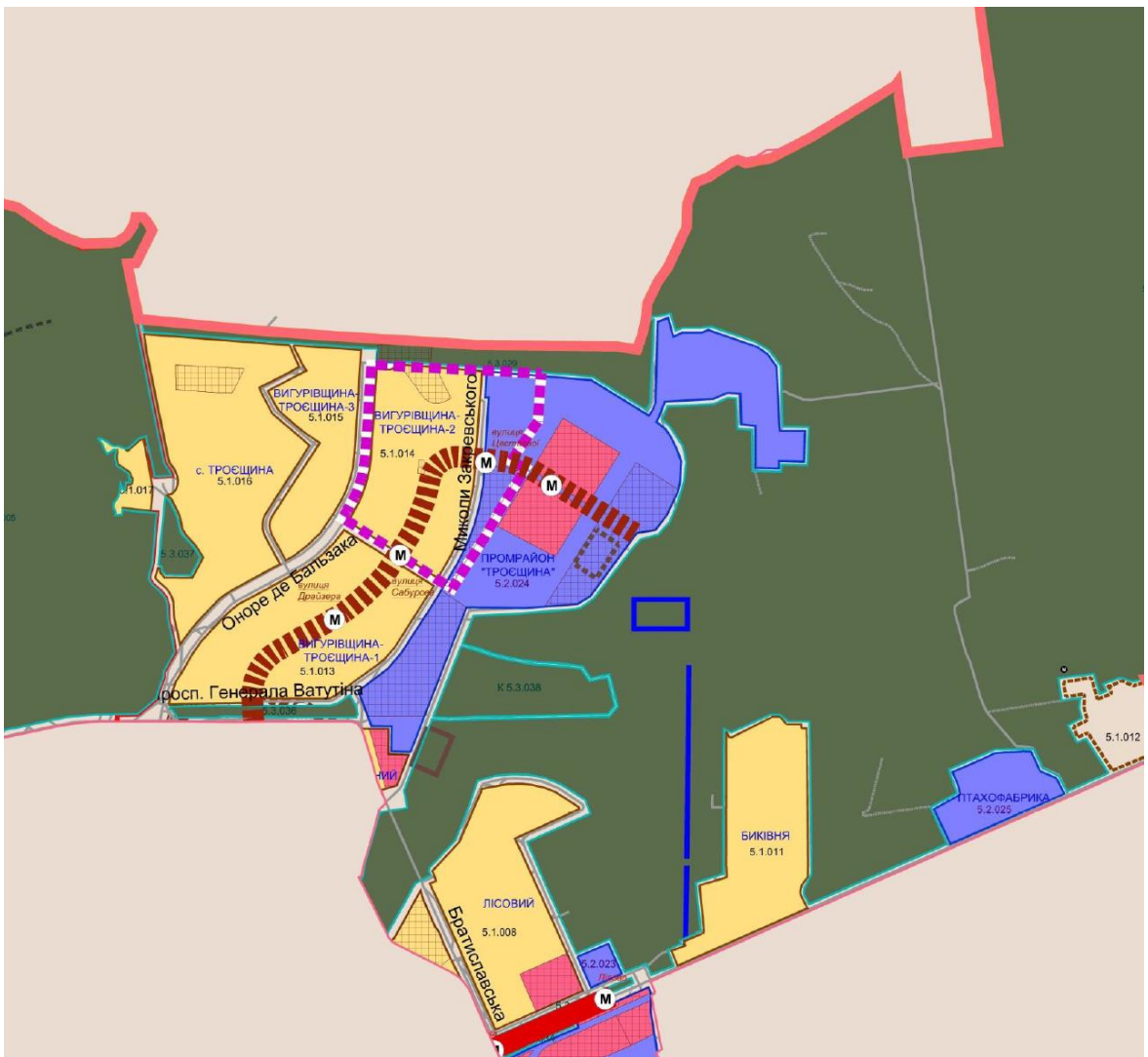


Рис. 2.3. Місце розташування ділянки в структурі Деснянського району міста Києва.

У ході декомунізації ряд вулиць, що фігурують у детальному плані території було перейменовано. Отже, вулиця Олександра Сабурова має назву

вулиця Сержа Лифаря, а вулиця Електротехнічна має назву вулиця Героїв Енергетиків.

Детальний план охоплює територію площею близько 410 гектарів, розташовану у північно-східній частині Києва. Загальна схема існуючого стану території відображена у Додатку Б. Землекористування в межах проекту відзначається переважанням житлової функції, що становить майже половину всієї площі (близько 48–49%). Основна частина забудови представлена багатоповерховими житловими будинками висотою від 10 до 25 поверхів, які формують щільну квартальну структуру району (рис 2.4).

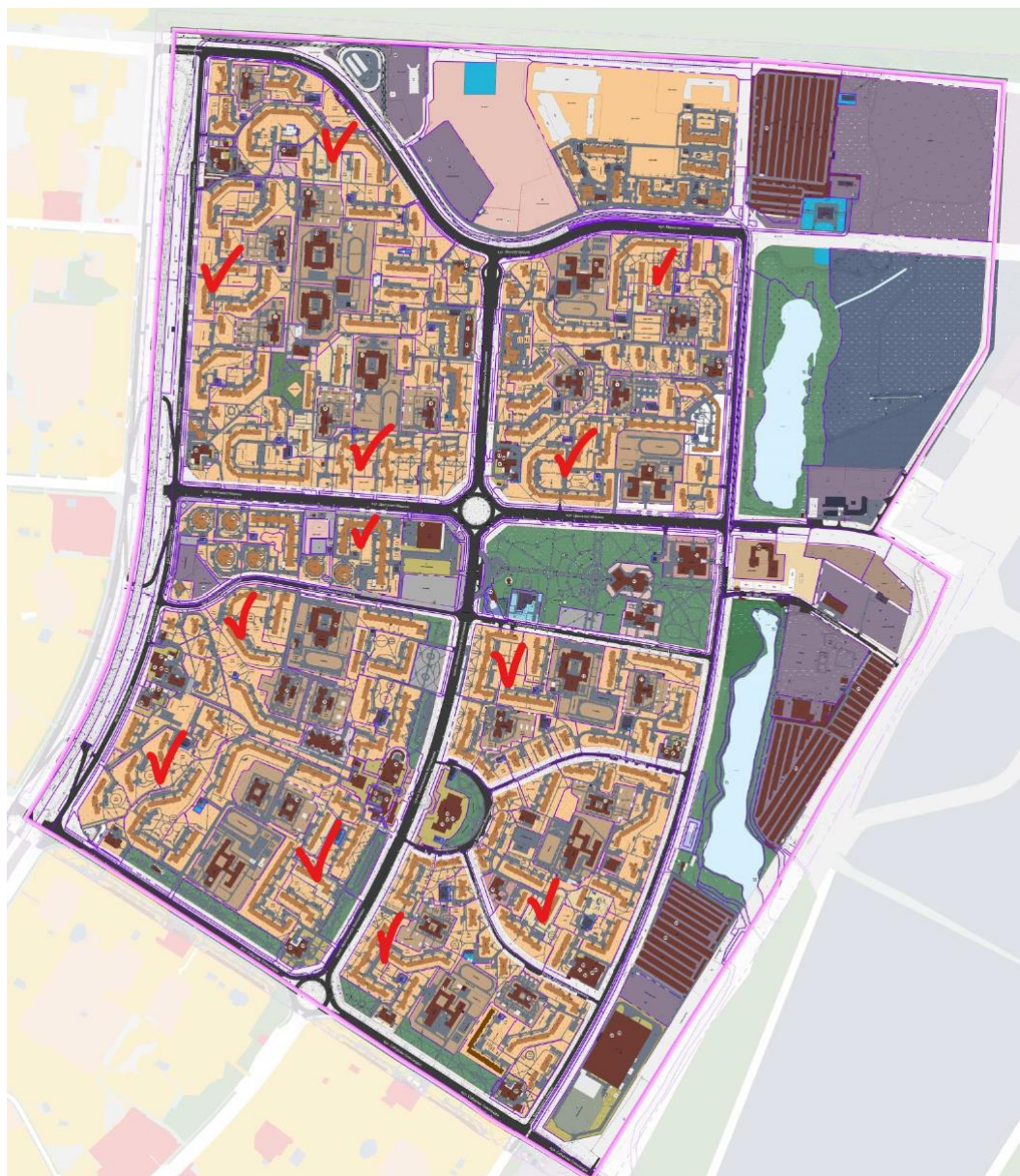


Рис. 2.4. Існуюча житлова забудова території ДПТ Деснянського району міста Києва.

До території входять як сформовані житлові масиви, так і ділянки перспективного будівництва, серед яких - житловий комплекс «Милославичі». Нові проекти спрямовані на ущільнення забудови при одночасному створенні громадських просторів, зелених зон і об'єктів обслуговування населення.

Наявні громадські та обслуговуючі території охоплюють приблизно 7% площі району (рис. 2.5, 2.6). Тут розташовані навчальні, медичні, торговельні та адміністративні установи. Проектом передбачено доповнення цієї структури новими об'єктами, що буде детально описано у розділі просторового розвитку.

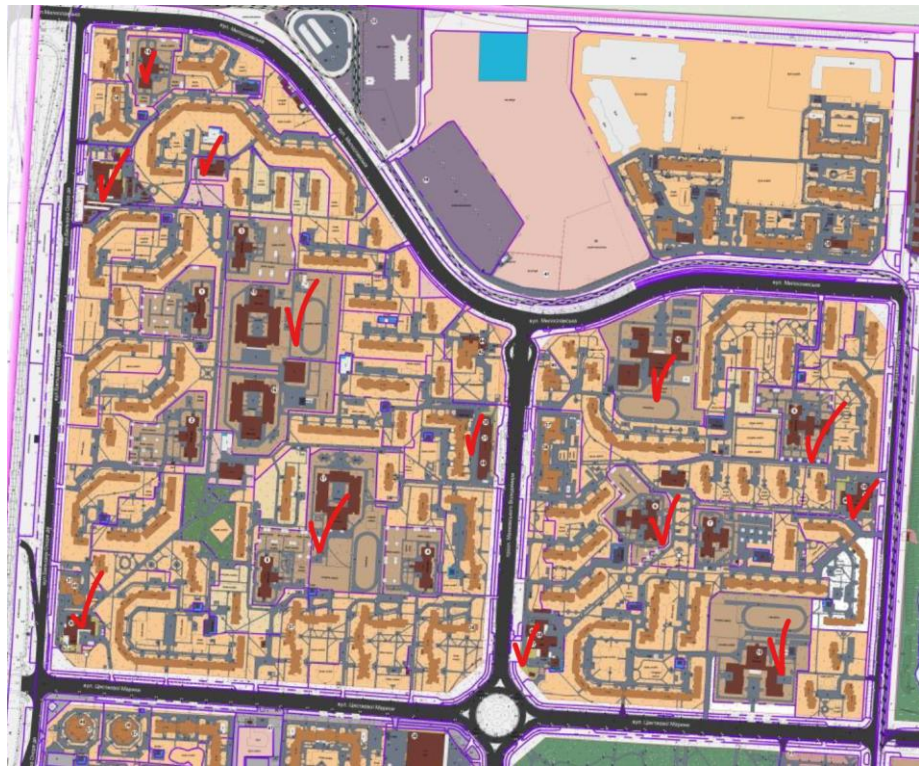


Рис. 2.5. Існуюча громадська забудова території ДПТ Деснянського району міста Києва.



Рис. 2.6. Існуюча громадська забудова території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Також існуючий стан території відображає наявність гаражних кооперативів у межах Детального плану території, що є позитивним показником для майбутнього проектування нових житлових масивів (рис. 2.7).



Рис. 2.7. Існуючі гаражні кооперативи території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Зелені насадження становлять близько 7% території, включаючи сквери, прибудинкові зелені зони та майбутні парки (рис. 2.8). Наявність існуючих зелених насаджень на території має надзвичайно важливе значення для екологічного балансу та для формування комфортного міського середовища. Озеленені простори виконують низку ключових функцій - природоохоронну, санітарно-гігієнічну, рекреаційну та естетичну.

Зелені насадження слугують природним регулятором мікроклімату: вони пом'якшують температурні коливання, знижують рівень шуму та пилу, сприяють очищенню повітря від шкідливих речовин. Рослинність активно поглинає вуглекислий газ і збагачує атмосферу киснем, що особливо важливо для густонаселених міських районів.

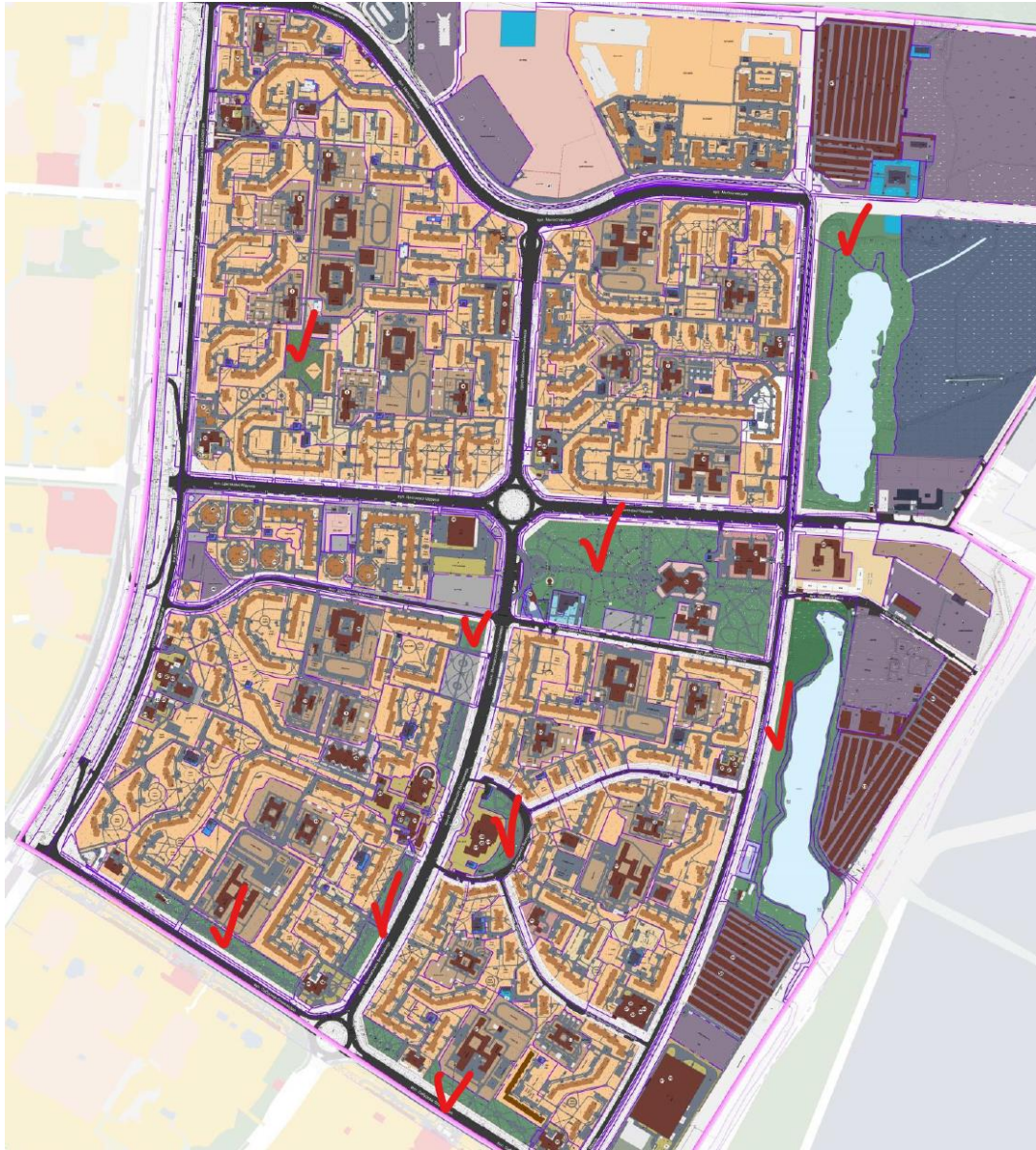


Рис. 2.8. Існуючі зелені насадження території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Територія має розвинену транспортну мережу, до складу якої входять вулиці загальноміського значення - Оноре де Бальзака, Миколи Закревського, Милославська та інші. Планом передбачено реконструкцію та розширення основних магістралей, облаштування велосипедних доріжок і поліпшення умов руху громадського транспорту (рис. 2.9).

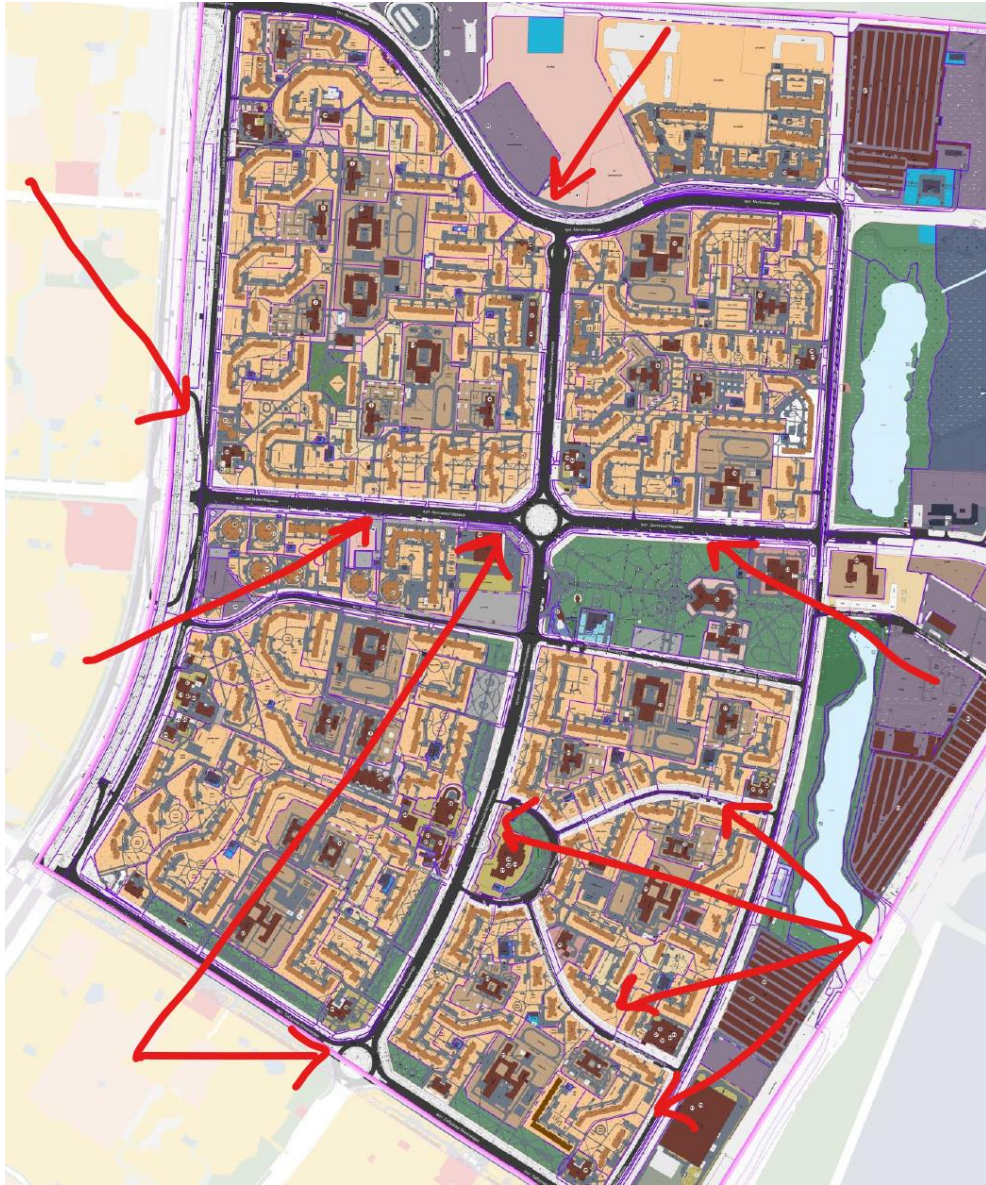


Рис. 2.9. Існуюча вулично-дорожня мережа території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Площа земель під вулично-дорожньою мережею становить приблизно 17%, а території виробничого, комунально-складського та ділового призначення - близько 18%. Частина таких ділянок у перспективі планується до реновації з перетворенням на житлові або змішані квартали.

Водні об'єкти, включно з невеликими озерами й технічними водоймами, займають незначну частку території - близько 2,4% (рис. 2.10).

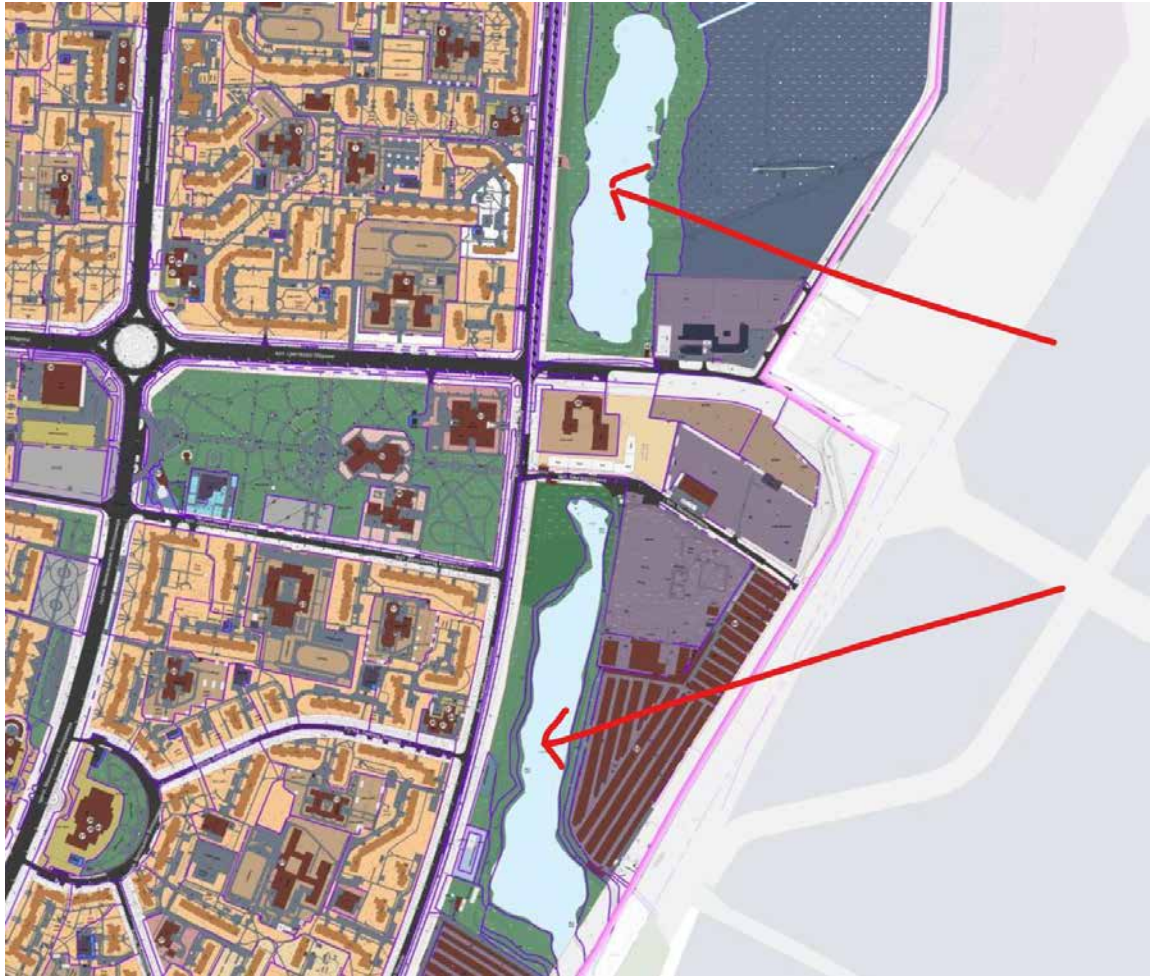


Рис. 2.10. Існуючі водні об'єкти території ДПТ Деснянського району міста Києва.

В цілому, існуюча структура землекористування є змішаною, з домінуванням житлових функціональних зон та значною присутністю громадських і транспортних територій. Просторова організація території ДПТ має потенціал для розвитку житлової, соціальної та рекреаційної інфраструктури, що сприятиме підвищенню комфортності проживання населення та покращенню екологічного стану території.

2.3. Виявлення проблем та обмежень раціонального використання земель у межах досліджуваної ділянки

Аналіз містобудівних матеріалів та планувальної документації у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва свідчить про наявність ряду проблем, що впливають на ефективність використання території, а також про низку

існуючих планувальних обмежень, які необхідно враховувати при подальшому розвитку цієї ділянки.

На території проектування детального плану існує низка проблем раціонального використання території та просторового розвитку.

Ділянка характеризується високим рівнем щільності забудови - близько 227 осіб/га, що при прогнозованому зростанні населення до близько 113 тис. осіб може призвести до надмірного навантаження на житлову та соціальну інфраструктуру. Переважна частина території вже зайнята багатоповерховими житловими будинками (10-25 поверхів), тому можливості розміщення нових об'єктів житлової або громадської забудови є обмеженими. Реконструкція або оновлення застарілого житлового фонду ускладнено щільним розташуванням забудови, браком резервних територій та необхідністю дотримання санітарно-захисних і протипожежних норм.

Мережа вулиць сформована нерівномірно, окремі ділянки потребують розширення або модернізації. Існуючі проїзні частини вулиць Оноре де Бальзака, Милославської та Закревського мають обмежену пропускну здатність. За проектом детального плану передбачено їх реконструкцію, що буде описано у розділі проектних рішень. Крім того, інженерна інфраструктура частково застаріла та обмежує можливість підключення нових об'єктів.

Частина території належить до зон загальноміських магістралей та інженерних комунікацій, що накладає обмеження на житлове чи громадське будівництво. В межах червоних ліній вулиць будівництво житлових об'єктів заборонено, що звужує можливості використання деяких ділянок.

Території, що розташовані поблизу водойм, а саме озера поблизу вул. Милославської схильні до підтоплення. На таких територіях заборонено будівництво будь-яких споруд та будівель, без попереднього підсушування та підсипання території. Зони підтоплення відображено блакитних кольором на рисунку 2.11.

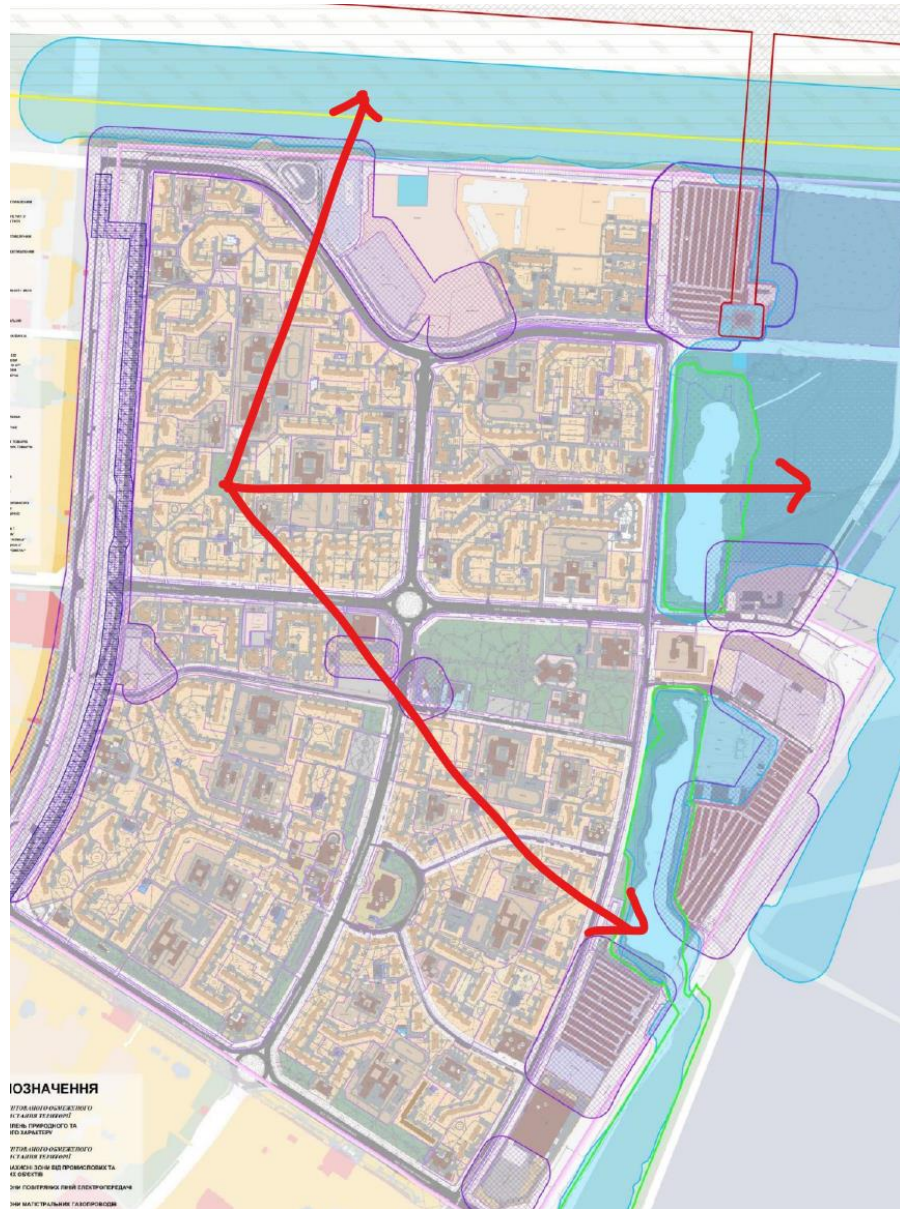


Рис. 2.11. Зони підтоплення на території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Частина території належить до зон загальноміських магістралей та інженерних комунікацій, що накладає обмеження на житлове чи громадське будівництво. В межах червоних ліній вулиць будівництво житлових об'єктів заборонено, що звужує можливості використання деяких ділянок. Також необхідно враховувати санітарно-захисні зони навколо промислових, комунальних підприємств та інших об'єктів. Санітарно-захисні навколо промислових і комунальних підприємств (1) зони позначені фіолетовим кольором, а санітарно-захисні зони навколо водогонів (2) синім кольором на рисунку 2.12.

подальшого розширення промислових об'єктів чи розвитку житлової забудови, якщо про це прямо не йдеться у відповідній містобудівній документації, що передбачає перенесення або зміну профілю діючих підприємств.

Не допускається також використання земель санітарно-захисних зон для вирощування сільськогосподарських культур або випасання худоби у разі, якщо діяльність підприємств супроводжується викидами високотоксичних речовин, важких металів, канцерогенів, діоксинів чи радіоактивних елементів. Можливість обмеженого сільськогосподарського використання земель у межах таких зон може визначатися виключно згідно з вимогами чинного законодавства та результатами санітарно-гігієнічної оцінки стану ґрунтів і навколишнього середовища.

На території проектування розташовуються два озера, які несуть собою обмеження прибережної захисної смуги. Вони позначені зеленим кольором на рисунку 2.13.

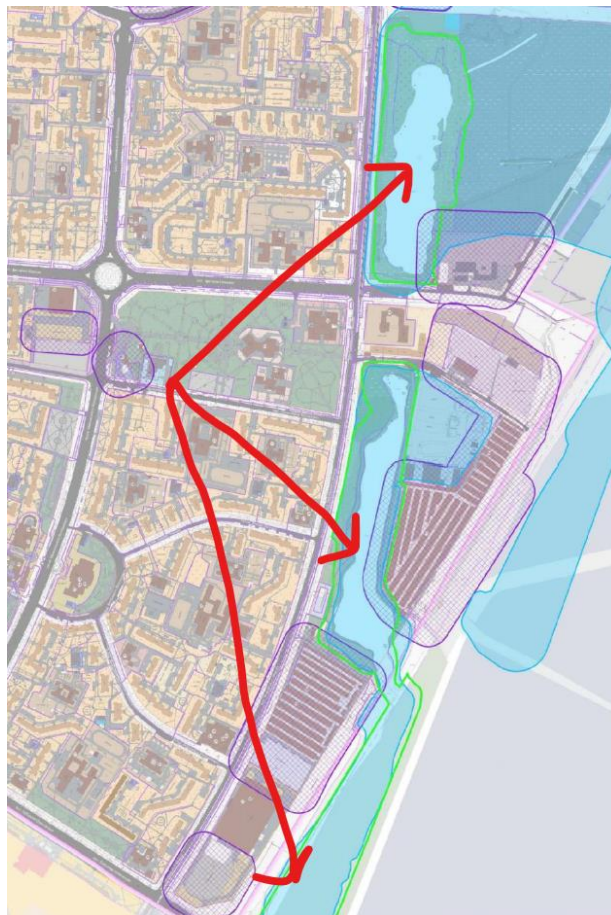


Рис. 2.13. Прибережна захисна смуга на території ДПТ Деснянського району міста Києва.

У межах прибережних захисних смуг уздовж річок, водойм і на островах діють обмеження господарської діяльності. Забороняється розорювання земель (крім робіт, пов'язаних із залуженням чи залісенням), садівництво, городництво, використання та зберігання пестицидів і добрив. Не допускається розміщення літніх таборів для худоби, звалищ, гноєсховищ, полів фільтрації, кладовищ та інших об'єктів, що можуть забруднити довкілля.

Будівництво у прибережних захисних смугах обмежується лише спеціальними об'єктами - гідротехнічними, навігаційними, гідрометричними чи лінійними спорудами, а також комунікаціями та відкритими спортивними майданчиками. Експлуатація вже наявних об'єктів допускається лише за умови дотримання встановленого режиму. Споруди, що не відповідають екологічним вимогам або є непридатними до використання, підлягають демонтажу.

Територію проектування детального плану у Деснянському районі м. Києва обмежує охоронна зона навколо повітряних ліній електропередач (ЛЕП), що відображено червоним кольором на рисунку 2.14.

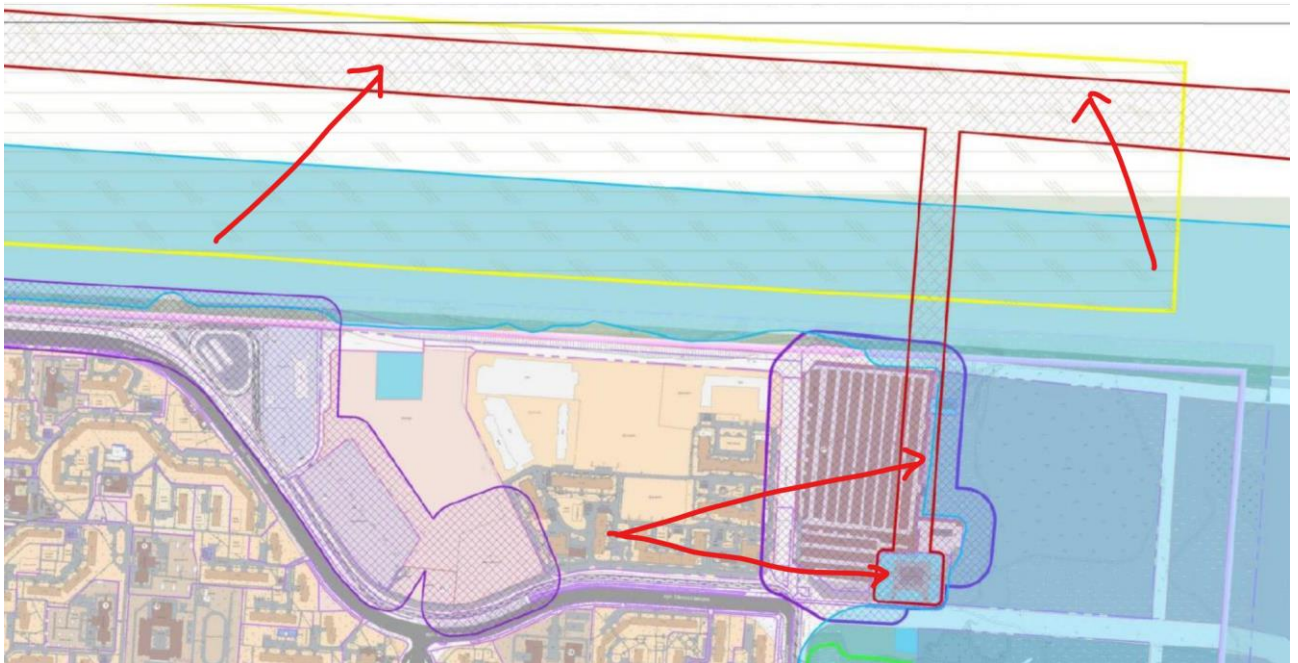


Рис. 2.14. Охоронна зона навколо повітряних ЛЕП на території ДПТ Деснянського району міста Києва.

Отже, планувальні, санітарні, екологічні та техногенні обмеження є невід'ємними складовими регулювання землекористування на досліджуваній території. Їхнє дотримання забезпечує безпечні умови проживання населення,

збереження природного середовища та надійну експлуатацію інженерної інфраструктури.

Висновки до розділу II

Другий розділ присвячено аналізу природних, соціально-економічних і містобудівних умов частини Деснянського району м. Києва. Досліджено існуючу структуру землекористування та функціональне зонування території, визначено пропорції між житловими, громадськими, транспортними та рекреаційними зонами.

Встановлено, що територія характеризується високою щільністю забудови, обмеженим резервом вільних ділянок і недостатньою кількістю зелених зон. Виявлено проблеми, пов'язані з перевантаженням інфраструктури, потребою у реконструкції транспортної мережі, оновленні інженерних комунікацій та розширенні соціальних об'єктів.

Також визначено чинники, що обмежують подальший розвиток території, - санітарно-захисні, водоохоронні, техногенні та планувальні зони. Отримані результати стали базою для формування проектних пропозицій наступного розділу.

РОЗДІЛ III. ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ СТРУКТУРИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ МІСЦЕВОГО РІВНЯ

3.1. Аналіз проектних пропозицій щодо функціонального зонування території

Проект просторової організації території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва розроблений комунальною організацією «Інститут генерального плану м. Києва» з метою деталізації положень Генерального плану міста та уточнення функціонально-планувальної структури району. Детальний план території (ДПТ) спрямований на розвиток житлових кварталів, створення комфортного, екологічно збалансованого середовища з раціональним використанням земельних ресурсів, розвитком соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури.

На момент розробки ДПТ переважна частина території вже сформована житловою багатоповерховою забудовою - будинками заввишки від 10 до 25 поверхів. У структурі простору переважають групи житлових комплексів мікрорайонного типу, які утворюють щільну мережу кварталів. Проте, існуюча система громадського обслуговування, транспортної та технічної інфраструктури не відповідає нормативним показникам Державних будівельних норм і потребам населення. Неосвоєна навколишня територія є перспективною для будівництва нових житлових масивів та соціальних об'єктів.

Зелені насадження займають близько 7 % загальної площі детального плану території, що нижче від рекомендованого показника для житлових районів. Рівень благоустрою та екологічні показники таким чином знижені, тому планування нових озелених кварталів є обов'язковим.

Соціальна інфраструктура включає дитячі садки та школи, однак потребує розширення через підвищення щільності населення (понад 227 осіб/га). Загальна чисельність населення на момент складання плану становила близько 93 тис. осіб у межах території проектування.

На основі детального аналізу проєкту, виокремлено, що завданням проєкту детального плану території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва є вдосконалення інфраструктури території, формування зручного та безпечного середовища для проживання населення, забезпечення необхідного рівня соціально-побутового обслуговування, організація системи постійного зберігання автотранспорту, розвиток мережі зелених насаджень і створення гармонійного, функціонально збалансованого життєвого простору (див. Додаток В).

У ході детального аналізу перспективних рішень, виокремлено, що опорним проєктним планом передбачається розвиток багатоповерхового житлового функціонального зонування. На розі вулиць Милославської та Закревського передбачається зведення житлового комплексу «Милославичі», будівлі якого матимуть висоту 22–25 поверхів уздовж фронту вулиці (рис.3.1-3.3). На інвестиційній ділянці передбачено спорудження житлових будинків висотою до 27 поверхів, що формуватиме композиційний акцент завдяки групі висотних будинків.



Рис. 3.1. Проектні житлові масиви на території ДПТ Деснянського району міста Києва.



Рис. 3.2. Деталізація проектних житлових масивів ДПТ Деснянського району міста Києва.



Рис. 3.3. Деталізація проектних житлових масивів ДПТ Деснянського району міста Києва.

У межах території детального плану, вздовж вулиці Милославської, планується облаштувати сквер (1) і звести торговельний центр(2), що відображено на рисунку 3.4. Архітектурна концепція комплексу ґрунтується на розміщенні будинків на певній відстані один від одного, що забезпечує ефективне використання внутрішньодворового простору та створює комфортне середовище для мешканців.

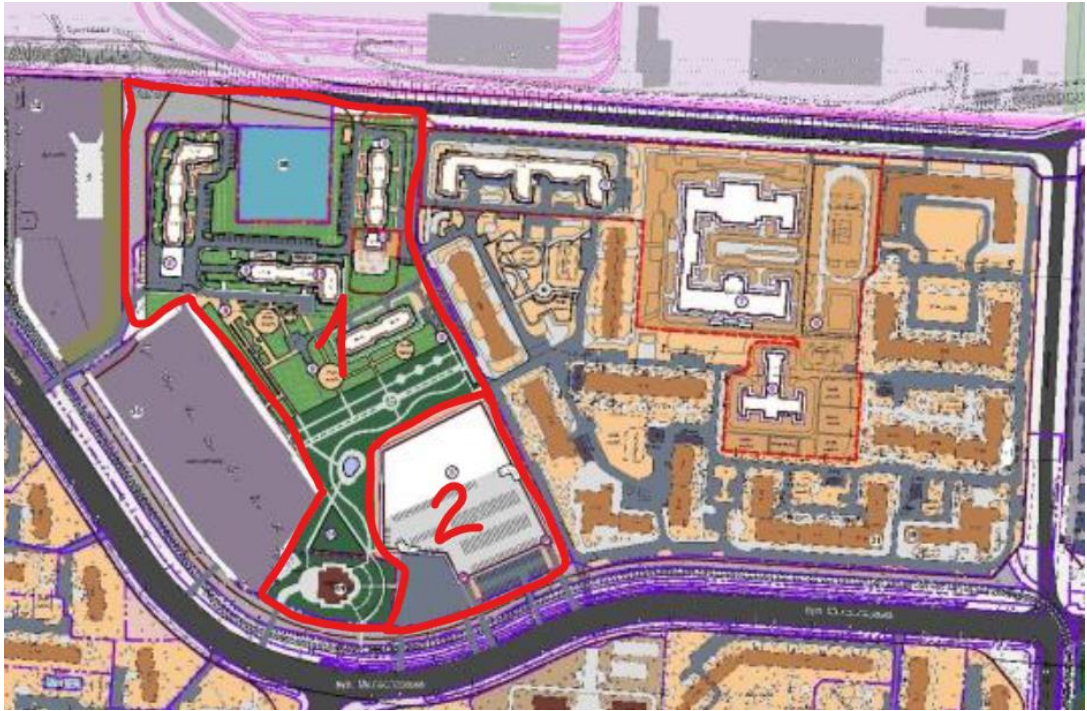


Рис. 3.4. Проектний сквер та торговий центр на території детального плану ДПТ Деснянського району міста Києва.

Освітня мережа проектується з урахуванням нормативної забезпеченості: наявний дитячий садок на 280 місць і планована загальноосвітня школа на 1080 учнів покривають прогнозоване навантаження. Загалом кількість місць у дошкільних закладах збільшується до 4445, а в школах - до 12 169.

З метою поліпшення транспортного сполучення проектом передбачено реконструкцію вулиці Закревського з розширенням проїзної частини до 15 м та будівництво нових магістральних ділянок - подовження вулиці Електротехнічної та розвиток магістралі Троєщина–Осокорки. Це рішення забезпечує зв'язок із Великою кільцевою дорогою та створює умови для рівномірного розподілу транспортних потоків.

Особлива увага приділена пішохідним і велосипедним комунікаціям. Вздовж основних вулиць запроектовано велосипедні доріжки, а проспект Маяковського та вулиця Оноре де Бальзака формують основні велосипедні маршрути району.

Територія повністю забезпечується місцями для постійного та тимчасового зберігання транспорту. Заплановано спорудження трьох механізованих багаторівневих гаражів загальною місткістю понад 800 машиномісць, а також

комплексів багатоповерхових паркінгів сумарною місткістю близько 8650 машиномісць (рис3.5).



Рис. 3.5. Місця тимчасового зберігання транспорту на території детального плану ДПТ Деснянського району міста Києва.

Враховуючи вищезазначене, проектна концепція передбачає істотне зростання житлового фонду та чисельності населення при збереженні збалансованої структури громадських, зелених та транспортних територій. Показники озеленення зростають незначно, однак за рахунок створення нових скверів та благоустрою берегової зони формується цілісна система рекреаційних просторів (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. Порівняльна характеристика існуючого та проектного стану ДПТ Деснянського району міста Києва.

Показник	Існуючий стан	Проектний стан	Зміна, %
Загальна площа території	410 га	410 га	-
Частка житлової забудови	48,4 %	55,1 %	+6,7 %
Частка зелених насаджень	7,1 %	7,7 %	+0,6 %

Населення	93,1 тис. осіб	112,7 тис. осіб	+21 %
Щільність населення	227 осіб/га	275 осіб/га	+21 %
Житловий фонд	2,46 млн м ²	3,33 млн м ²	+35 %

Узагальнена інформація про основні техніко-економічні показники детального плану території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва відображено у Додатку Д.

У розрізі проектних планувальних обмежень складається здебільшого стабільна планова ситуація. Більшість існуючих обмежень залишаються, за винятком територій підтоплення. Проектними рішеннями передбачається їх осушення, підсіпка та освоєння, як наслідок – забудова (рис. 3.6).

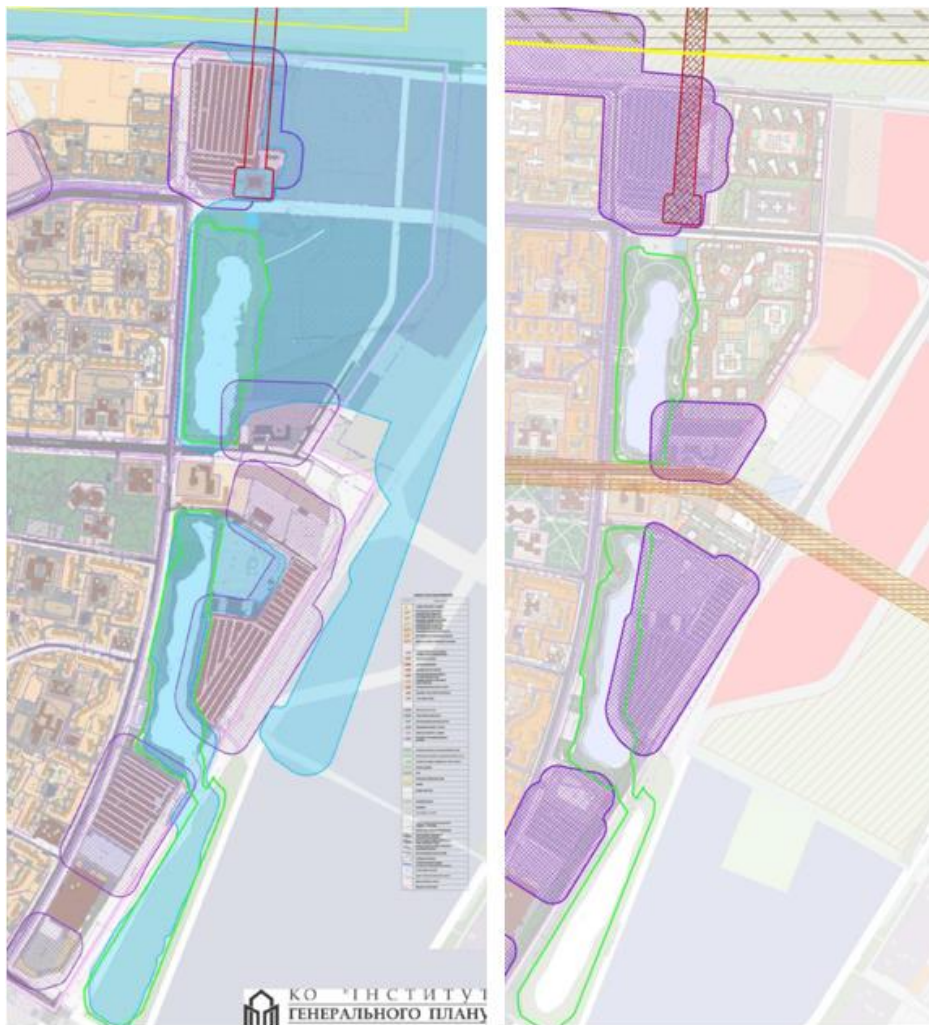


Рис. 3.6. Порівняння існуючих та проектних обмежень ДПТ.

Існуючі санітарно-захисні зони зберігаються, проектними рішеннями реконструкція режимоутворюючих підприємств не передбачається. Вздовж вулиці Милославської санітарно-захисні зони збільшуються внаслідок перенесення проектних планувальних обмежень відповідно до чинного генерального плану м. Києва (рис. 3.7).

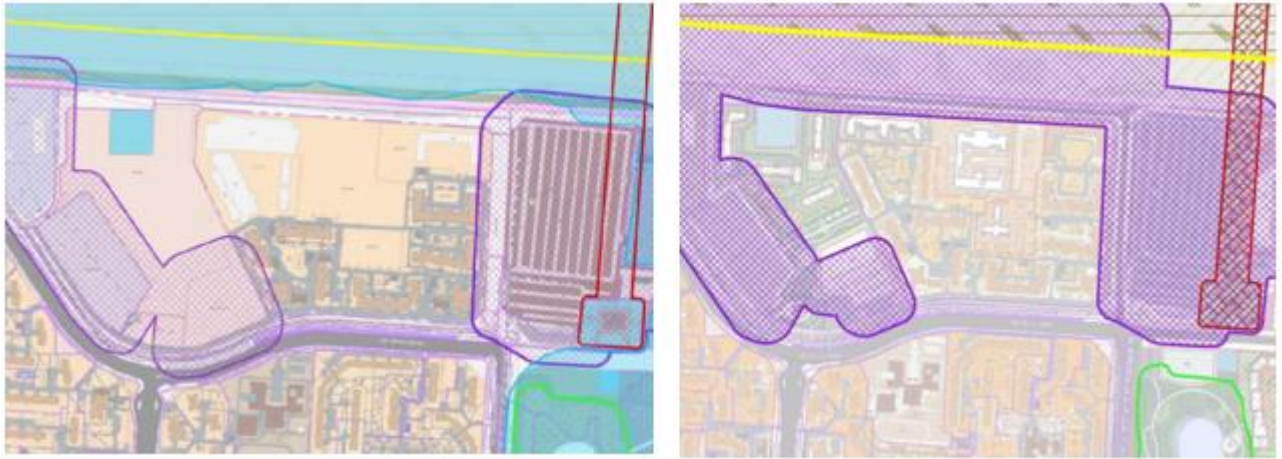


Рис. 3.7. Порівняння існуючих та проектних обмежень ДПТ.

Також відповідно до чинного генерального плану м. Києва на плані проектних планувальних обмежень (див. Додаток Е, Додаток Ж, рис. 3.8) відображено охоронну зону магістрального газопроводу (1) та технічну зону лінії метрополітену першої категорії (2).



Рис. 3.8. Проектні планувальні обмеження ДПТ Деснянського району міста Києва.

Як підсумок аналізу, проектні рішення відповідають вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та чинному генеральному плану м. Києва, проте не відповідають ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про землеустрій», Постанові Кабінету міністрів №1051 та №926, оскільки детальний план території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва було розроблено раніше за оновлені чинні нормативно-правові акти.

3.2. Формування розділу «Землеустрій та землекористування» в умовах сучасної розробки містобудівної документації

Розділ «Землеустрій та землекористування» розробляється відповідно до змісту та вимог ДБН Б.1.1-14:2021 «СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ».

Оскільки детальний план території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва було розроблено у 2019 року згідно чинного законодавства станом на той час, на разі він підлягає оновленню, у складі якого буде розроблятися землевпорядна частина детального плану території.

У ході даного магістерського дослідження пропонується розробка розділу «Землеустрій та землекористування» детального плану території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва у відповідності до вимог чинного законодавства.

Відповідно до ДБН Б.1.1-14:2021 «СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ» пункт «Сучасне використання земель» розділу «Землеустрій та землекористування» містить інформацію щодо: фактичного використання земель в межах населеного пункту, що характеризуються за формами власності в розрізі угідь і земельних ділянок, в тому числі наданих у власність чи користування (із зазначенням категорії та виду цільового призначення); не наданих у власність чи користування з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них; земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки [39].

Об'єктом землеустрою є частина території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва, загальною площею 450 гектарів. Загальна кількість земельних ділянок в межах детального плану території, зареєстрованих в Державному земельному кадастрі становить 505 земельних ділянок.

Згідно відомостей Державного земельного кадастру земельні ділянки у межах детального плану території перебувають у державній, комунальній та приватній власності, або ж форму власності не визначено. Фактичне використання земельних ділянок за формами власності відображено у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2. Фактичне використання земельних ділянок за формами власності

Форма власності	Кількість ділянок, шт	Загальна площа зареєстрованих земельних ділянок, га
Приватна власність	2	62,18
Комунальна власність	447	350,87
Державна власність	1	0,21
Не визначено	55	36,74
ВСЬОГО	505	450,00

Відповідно до даних Державного земельного кадастру, що відображено у таблиці 3.2, у межах детального плану території Деснянського району м. Києва переважає комунальна форма власності земельних ділянок.

Склад угідь в межах детального плану території визначено відповідно до фактичного стану використання земель. Класифікація видів земельних угідь (КВЗУ) відповідає додатку 4 до Порядку введення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012. Фактичне використання земель в межах детального плану території, що характеризуються у розрізі угідь відображено у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3. Фактичне використання земель в межах населеного пункту, що характеризуються у розрізі угідь

Угіддя	Площа, га
009.02 Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими	62,95

Угіддя	Площа, га
006.04 Ставки	10,16
007.02 Багатоповерхова забудова	172,19
011.01 Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств	87,20
009.03 Землі під будівлями та спорудами транспорту	15,11
008.00 Землі під громадською забудовою	102,39

Відповідно до даних Державного земельного кадастру, що відображено у таблиці 3.3, , у межах детального плану території Деснянського району м. Києва у розрізі угідь переважає багатоповерхова забудова.

У межах детального плану території Деснянського району м. Києва присутні земельні ділянки запасу, загальною площею 4,16 гектарів.

Категорії та цільові призначення земель у межах детального плану території встановлено згідно з їх фактичним використанням. Види цільового призначення земельних ділянок класифіковано відповідно до КВЦПЗ, наведеного у додатку 59 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 року (див. табл. 3.4, 3.5).

Таблиця 3.4. Фактичне використання земельних ділянок за категоріями

Категорія земель	Кількість ділянок, шт	Загальна площа зареєстрованих земельних ділянок, га
Землі житлової та громадської забудови	315	274,58

Землі водного фонду	2	10,16
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	139	102,31
Землі рекреаційного призначення	25	30,10
Не визначено	24	32,85
ВСЬОГО	505	450,00

Таблиця 3.5. Фактичне використання земельних ділянок за цільовим призначенням

Код згідно КВЦПЗ	Назва виду цільового призначення	Кількість ділянок, шт.
02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	3
02.06	Для колективного гаражного будівництва	6
02.07	Для іншої житлової забудови	25
02.09	Для будівництва і обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови	1
02.10	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури	36
02.12	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	40
03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	30

03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	4
03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	3
03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	26
03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	2
03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку)	19
03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	7
03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів і підрозділів ДСНС	2
03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	3
03.20	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як внутрішньоквартальні проїзди, пішохідні зони	8
07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	9
07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	4

07.08	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування	12
10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	2
11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	1
11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	24
12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	47
12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	2
12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	1
12.11	Для розміщення та експлуатації об'єктів дорожнього сервісу	6
12.13	Земельні ділянки загального користування, які використовуються як вулиці, майдани, проїзди, дороги, набережні	22
13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд електронних комунікацій	1

14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії	40
15.10	Для розміщення та забезпечення діяльності Національної поліції, її територіальних органів, підприємств, установ та організацій, що належать до сфери управління Національної поліції	1
18.00 (старий)	Землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування)	2
ВСЬОГО		505

У випадку, якщо завданням на розроблення детального плану території передбачено формування земельних ділянок, то у розділ «Землеустрій та землекористування» також подається інформація про земельні ділянки, які були сформовані на основі результатів розроблення детального плану території. Також тут враховуються ділянки, що виникли відповідно до планувальних рішень, визначених у складі комплексного плану просторового розвитку території громади або генерального плану населеного пункту.

У випадку, якщо завданням на розроблення детального плану території передбачено реєстрацію земельних ділянок, то у розділ «Землеустрій та землекористування» також містить відомості про земельні ділянки, право власності на які було засвідчено до 2004 року, але інформація про них ще не внесена до Державного земельного кадастру. Окрім того, наводяться дані

документації із землеустрою, на підставі якої ці ділянки були сформовані, включно з відомостями про їх розташування та координати поворотних точок меж. Також додаються матеріали кадастрової зйомки, виконаної з точністю, що відповідає вимогам, установленим порядком проведення інвентаризації земель.

Варто зауважити, що окрім текстової частини, розробляється графічна частина землевпорядного розділу детального плану території, а також геопросторова база даних у форматі GDB.

Відповідно до ДБН Б.1.1-14:2021 «СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ» графічна частина містить наступні креслення:

- План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень;

- План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації [39].

На плані сучасного використання земель відображено масив земельних ділянок у межах детального плану території, які компоновані за категорією земель та цільовим призначенням земельних ділянок (рис. 3.9).

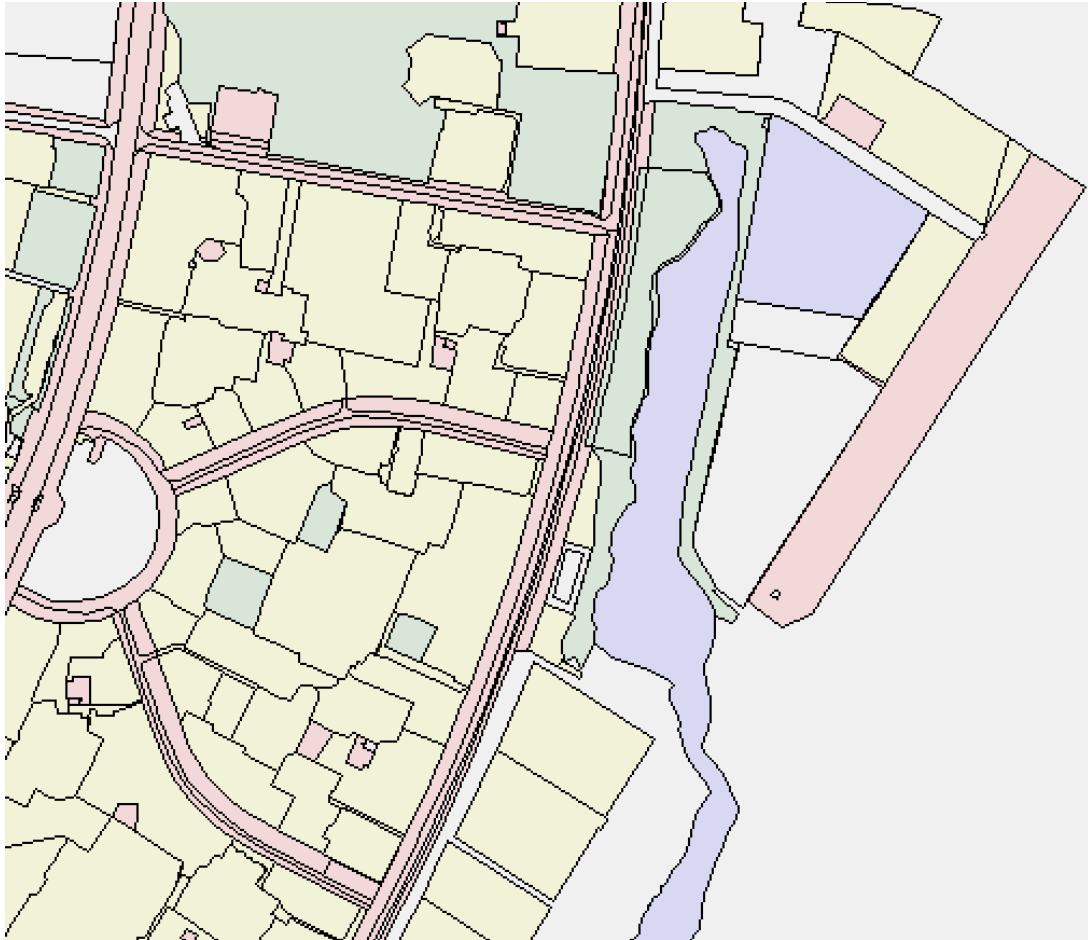


Рис. 3.9. Відображення компоновки земельних ділянок за категорією земель

Розроблення розділу «Землеустрій та землекористування» у складі детального плану території також спрямоване на забезпечення збалансованого розвитку території, тобто узгодження економічних, екологічних і соціальних інтересів. З цією метою здійснюється аналіз екологічного стану земель, включно з оцінкою ступеня урбанізованості території, рівня озеленення, водного балансу та рівня техногенного навантаження. Результати такого аналізу дають підстави для розроблення рекомендацій щодо відновлення або рекультивації порушених земель, розширення площ зелених насаджень, а також удосконалення структури рекреаційних територій (рис. 3.10).

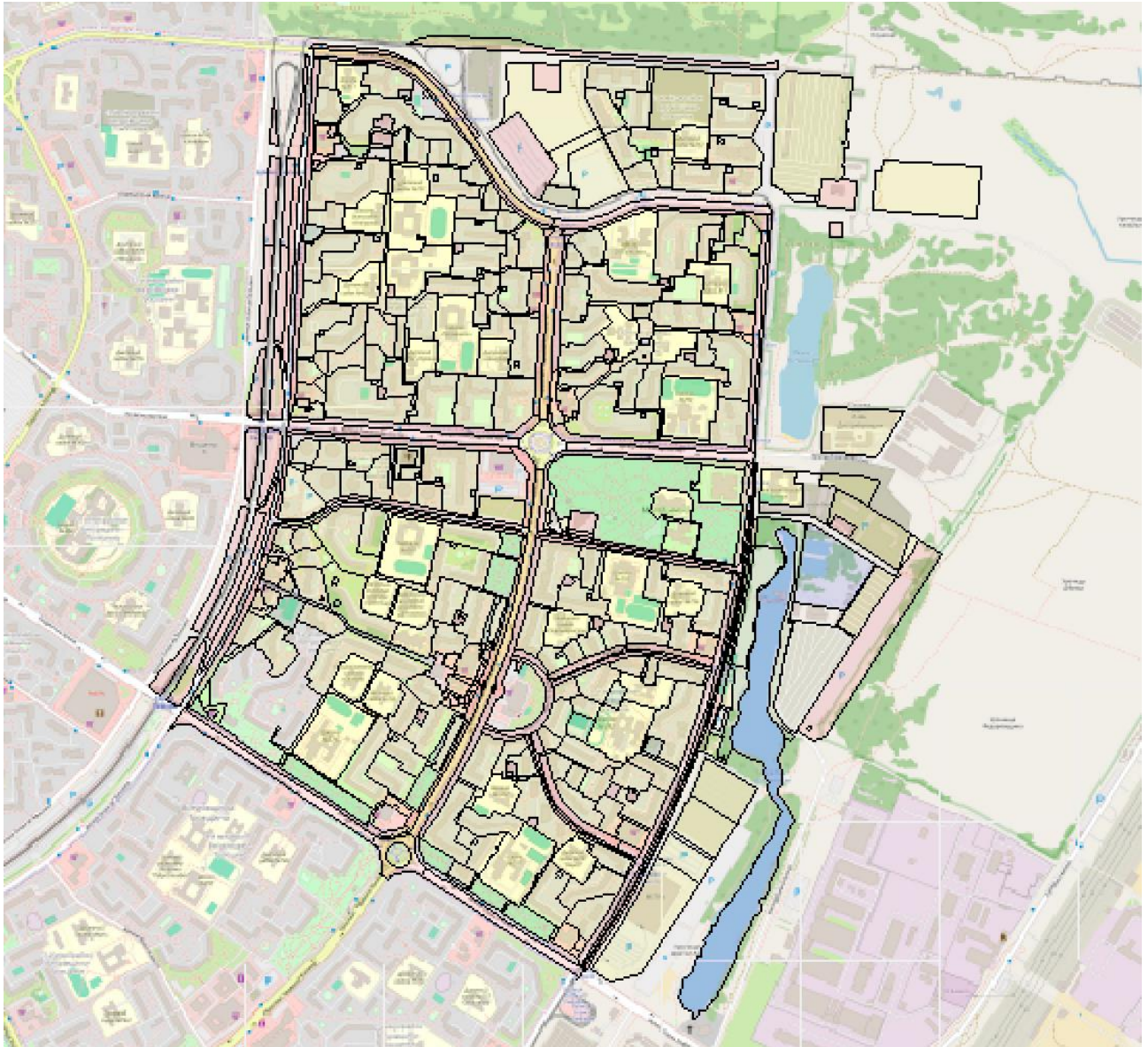


Рис. 3.10. Відображення компоновки земельних ділянок за категорією земель

В умовах цифровізації публічного управління значну роль відіграє інтеграція геопросторових даних. Геоінформаційна база землевпорядного розділу формується у форматі GDB і містить топографічну основу, межі кадастрових кварталів, контури земельних ділянок, атрибутивні дані, відомості про обмеження у використанні та технічні характеристики об'єктів (рис. 3.11). Такі дані узгоджуються з відкритими ресурсами - Публічною кадастровою картою України, геопорталом Державного земельного кадастру, а також Національною інфраструктурою геопросторових даних (НІГД). Це дозволяє досягти просторової сумісності даних, підвищити точність містобудівних рішень і створити основу для автоматизованого моніторингу земель.

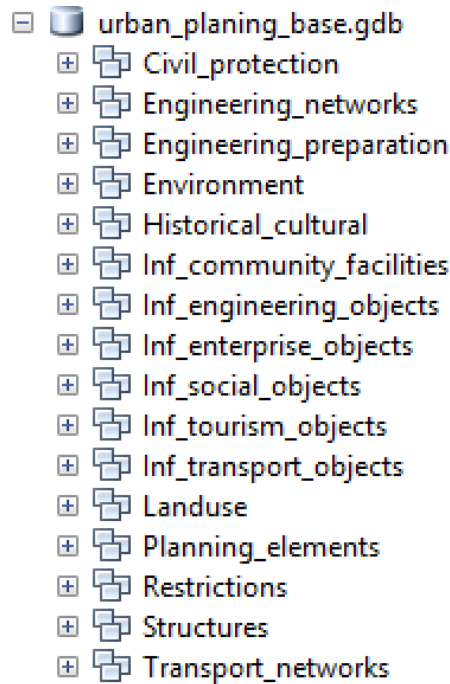


Рис. 3.11. Структура бази даних для розробки детального плану території

Розділ «landuse» слугує основою геопросторової бази даних землевпорядної частини детального плану території та містить наступні класи об'єктів (рис 3.12):

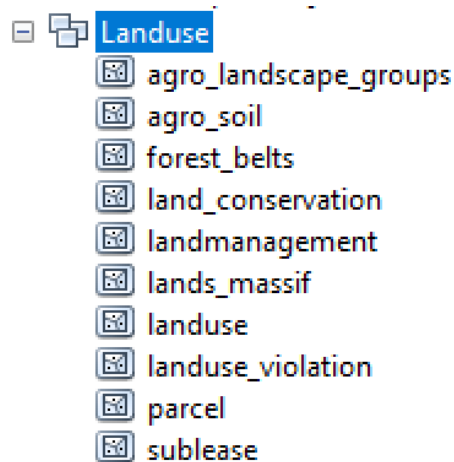


Рис. 3.12. Структура розділу «landuse» бази даних детального плану території

Кожен клас розділу «landuse» бази даних містить атрибутивну таблицю (рис. 3.13). Для кожної земельної ділянки формується розширений набір атрибутивних даних, заповнення яких є обов'язковою умовою для забезпечення повноти та достовірності інформації.

№	ОБ'ЄКТИ *	Shape *	qid	класифікаційний код	КАТОТГ	КОАТУУ	примітка	підрозділ Стратегії просторового розвитку території	проектне рішення Плану реалізації
1	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
2	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
3	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
4	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
5	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
6	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
7	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
8	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
9	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
10	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
11	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
12	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
13	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
14	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
15	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
16	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
17	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
18	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
19	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
20	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
21	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
22	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
23	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
24	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
25	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
26	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
27	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
28	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
29	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
30	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
31	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
32	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
33	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
34	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
35	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
36	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
37	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
38	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
39	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
40	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
41	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
42	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
43	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
44	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
45	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>
46	Polygon				UA59060110100010800	5924183201	<Null>	<Null>	<Null>

Рис. 3.13. Атрибутивна інформація масиву земельних ділянок бази даних

Після затвердження містобудівної документації місцевого рівня з'являється можливість обґрунтованої зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до визначених функціональних зон. Рішення про зміну цільового призначення ухвалюється на підставі положень генерального плану, детального плану території або плану зонування, що забезпечує узгодженість із перспективним використанням території, вимогами охорони довкілля та розвитку інженерно-транспортної інфраструктури.

Зміна цільового призначення земельної ділянки - це процес встановлення нового виду використання території з урахуванням містобудівної документації та пріоритетів економічного розвитку міста. Такий механізм дає змогу підвищити інвестиційну привабливість територій, залучити бізнес, оптимізувати структуру землекористування та збільшити надходження до місцевого бюджету. У результаті зміна цільового призначення стає інструментом раціонального управління земельними ресурсами та стимулювання зростання міської економіки.

На прикладі земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:017:0012 (рис. 3.14) проаналізовано економічні показники

наслідків зміни цільового призначення земельної ділянки із 12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій на 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

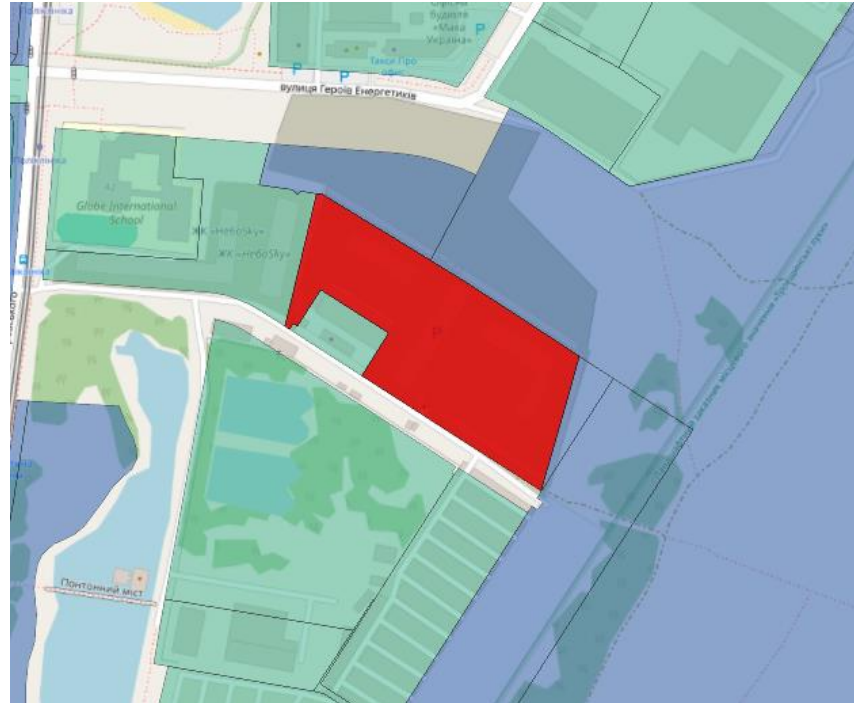


Рис. 3.14. Земельна ділянка кад. номер 8000000000:62:017:0012

Для порівняння економічної привабливості земельної ділянки з цільовим призначенням 12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій та 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку проведено ряд розрахунків. Доходи місцевого бюджету від земельної ділянки із цільовим призначенням 12.08 Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій, на якій розташовувалась автостоянка відображено у таблиці 3.6 та 3.7.

Таблиця 3.6. Вихідні дані для розрахунку економічних показників земельної ділянки під автостоянкою

Показник	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:62:017:0012
Цільове призначення земельної ділянки	12.08 (згідно КВЦПЗ)
Площа земельної ділянки	2,3046 га

Вид використання	автостоянка
Кількість паркомісць	700 шт
Вартість користування одним місцем за добу	300 грн
Кількість працівників	10 осіб
Середня заробітна плата одного працівника	5 000 грн/міс.
Річна орендна ставка за 1 га у м. Києві (середня)	1 200 000 грн/рік
Податок на прибуток	5%

Таблиця 3.7. Економічні показники земельної ділянки під автостоянкою

Період	Валовий дохід, грн	Витрати на з/п, грн	Витрати на оренду землі	Прибуток до оподаткування	Податок 5% (надходження до бюджету)
За добу	210 000	1 643,84	7 576,77	200 779,40	10 038,97
За місяць	6 300 000	50 000	230 460,00	6 019 540,00	300 977,00
За рік	76 650 000	600 000	2 765 520,00	73 284 480,00	3 664 224,00

Згідно з розрахунками, земельна ділянка площею 2,3046 га, що використовується під автостоянку (цільове призначення 12.08), може забезпечити понад 3,66 млн грн податкових надходжень до міського бюджету щороку. Такий показник свідчить про економічну доцільність подібного виду використання земель у межах міських територій.

Проте, після затвердження детального плану території цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:62:017:0012 було змінено на 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку та розпочато будівництво житлового комплексу «Деснянський» (рис. 3.15).



Рис. 3.15. Фото з будівництва житлового комплексу «Деснянський»

Перспективні доходи місцевого бюджету від земельної ділянки із цільовим призначенням 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, на якій будується житловий будинок (1 та 2 черга) відображені у таблиці 3.8 та 3.9.

Таблиця 3.8. Вихідні дані для розрахунку економічних показників земельної ділянки під багатопверховим житловим будинком

Показник	Значення
Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:62:017:0012
Цільове призначення земельної ділянки	02.03 (згідно КВЦПЗ)
Площа земельної ділянки	2,3046 га
Вид використання	Будівництво багатопверхового житлового будинку
Кількість квартир 1 черга (будівництво житлового будинку)	1314

Площа житлового будинку 1 черга	125649,62 кв.м.
Площа квартир у будинку 1 черга	76783,02 кв.м.
Площа забудови 2 черга (будівництво нежитлового приміщення)	887,33 кв.м.
Ціна за 1 кв.м	33 000 грн.
Кількість створених робочих місць 1 та 2 черга	304

Таблиця 3.8. Економічні показники земельної ділянки під житловим будинком

Показник	I черга	II черга	Разом
Продажна площа квартир, кв.м.	76 783,02	2 484,52	79 267,54
Доход від реалізації житла, грн	2 533 839 660,00	81 989 292,00	2 615 828 952,00
Податок 20% - надходження до бюджету	506 767 932,00	16 397 858,40	523 165 790,40
Створені робочі місця	304	20	324
Поверховість	25	4	-
Річна орендна плата за землю, грн	4 148 280,00		

Виходячи з аналізу економічних показників, будівництво багатоповерхового житлового будинку суттєво економічно привабливіше для місцевого бюджету, ніж утримання автостоянки. Сума оподаткування будівництва багатоповерхового житлового будинку від I та II черги складає 2 615 828 952 грн на рік, а сума оподаткування автостоянки складає 3 664 224 грн на рік. Виходячи з цього, економічна різниця складає 2 612 164 728 грн.

У підсумку, розділ «Землеустрій та землекористування» у складі детального плану території не обмежується лише фіксацією фактичного стану земель - він виконує аналітичну, прогнозну та регулюючу функції. Його результати стають основою для прийняття рішень органами місцевого самоврядування щодо встановлення меж кварталів, визначення правового

режиму земель, формування резерву для розвитку житлової та громадської забудови, а також удосконалення екологічної структури міського середовища.

Після офіційного затвердження містобудівної документації профільні геопросторові дані підлягають обов'язковому внесенню до містобудівного кадастру відповідного рівня у строк не пізніше 30 робочих днів. Такий підхід гарантує оперативне оновлення просторової інформаційної бази, збереження її актуальності та узгодженість даних між різними рівнями планувальної документації.

3.3. Оцінка ефективності запропонованих рішень з позиції раціонального землекористування

Оцінка ефективності рішень, запропонованих у межах розроблення детального плану території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянського району м. Києва, здійснюється з урахуванням принципів раціонального землекористування, визначених законодавством та сучасними містобудівними підходами. Основна мета оцінки полягає у визначенні ступеня відповідності запропонованих рішень вимогам збалансованого розвитку, екологічної безпеки, економічної доцільності та соціальної комфортності території.

Розроблений розділ «Землеустрій та землекористування» дозволяє системно узгодити фактичний стан землекористування з планувальними рішеннями, визначеними у складі містобудівної документації. На підставі проведеного аналізу встановлено, що запропонований розділ спрямований на удосконалення аналізу раціональності розміщення житлових, громадських, промислових та рекреаційних територій, а також сприяє дотриманню санітарно-захисних і природоохоронних норм. Такий підхід сприяє зменшенню конфліктів між власниками земельних ділянок та створенню комфортного середовища проживання населення.

Ефективність запропонованої просторової проектної організації території проявляється у підвищенні щільності забудови в межах уже освоєних територій, що дає змогу уникнути надмірного розширення меж населеного пункту. Це відповідає принципам компактного міського розвитку та дозволяє зберегти

вільні земельні ресурси для рекреаційних і природоохоронних потреб. Оптимізація транспортної та соціальної інфраструктури в межах детального плану Деснянського району м. Києва також підвищує якість використання земель і зменшує рівень антропогенного навантаження.

У ході екологічної оцінки раціонального землекористування, варто зазначити, що в проектних рішеннях передбачено збереження водних об'єктів, збільшення частки озелених територій та створення рекреаційних зон загального користування. Заплановані заходи з озеленення сприяють покращенню мікроклімату, зниженню рівня забруднення повітря та формуванню екологічного каркасу території.

Економічна ефективність рішень полягає у підвищенні інвестиційної привабливості території завдяки впорядкуванню правового статусу земельних ділянок, уточненню їх цільового призначення та усуненню невідповідностей між фактичним і кадастровим використанням, у тому числі завдяки розробленому розділу «Землеустрій та землекористування». Чітке зонування території сприяє залученню інвесторів до розвитку житлової, комерційної та громадської забудови, що, у свою чергу, позитивно впливає на надходження коштів до місцевого бюджету та створення нових робочих місць.

Соціальний розвиток від упровадження запропонованих рішень полягає у підвищенні комфортності середовища проживання, покращенні соціальної інфраструктури, зменшенні транспортних навантажень за рахунок покращення транспортної мережі. Важливо, що під час розробки землепорядної частини враховано баланс між забудованими та відкритими територіями, що створює передумови для гармонійного розвитку міського простору.

Ключовим показником ефективності проектних рішень також є інтеграція геоінформаційних технологій у процес планування. Використання ГІС для передбачення можливих сценаріїв розвитку, аналізу функціонального зонування та управління кадастровими даними підвищує точність і прозорість прийняття рішень. Геопросторова база даних дозволяє оперативно оновлювати інформацію, забезпечуючи актуальність відомостей для подальшого управління територією.

Таким чином, проведена оцінка підтверджує, що запропоновані в межах детального плану території рішення відповідають принципам раціонального землекористування. Вони спрямовані на збалансований розвиток території, збереження природних ресурсів, підвищення якості міського середовища та економічну стабільність. У подальшому впровадження таких підходів сприятиме формуванню ефективної системи управління земельними ресурсами громади та забезпеченню сталого розвитку міського простору.

3.4. Удосконалення містобудівних рішень для підвищення ефективності використання земель

Аналіз сучасного стану підготовки містобудівної документації в Україні показує, що цей процес потребує вдосконалення як в організаційному, так і в методичному плані. Основна мета таких змін - підвищити якість проектних рішень, зробити їх більш реалістичними, зручними у впровадженні та скоротити терміни розроблення.

Одним із головних напрямів удосконалення є поєднання містобудівного та землепорядного планування. Наразі ці дві сфери часто працюють окремо, що призводить до дублювання інформації, помилок у визначенні меж земельних ділянок та неузгодженості у планувальних рішеннях. Якщо об'єднати їх у єдину систему, це дозволить швидше оновлювати дані, уникати неточностей і приймати більш обґрунтовані рішення.

Важливим кроком у цьому напрямі є створення єдиної геопросторової інформаційної системи, яка об'єднає дані з Державного земельного кадастру, Містобудівного кадастру та Державного картографо-геодезичного фонду. На практиці це дасть змогу працювати з актуальною інформацією в одному середовищі, уникати розбіжностей між відомостями, а також підвищить прозорість управління земельними ресурсами.

У країнах Європейського Союзу подібні інтегровані кадастрові системи давно використовуються. Вони допомагають швидше реєструвати земельні ділянки, планувати забудову, залучати інвесторів і підтримувати стабільний економічний розвиток одночасно. Тому впровадження такого підходу в Україні стане важливим кроком на шляху до європейських стандартів.

Ще однією проблемою є неузгодженість між законодавчими актами. Часто одні й ті самі поняття у різних законах тлумачаться по-різному, а функції державних органів дублюються. Через це виникають труднощі у роботі землевпорядних і містобудівних установ, а також затримки у прийнятті рішень. Тому необхідно оновити та узгодити нормативну базу, щоб уникнути таких суперечностей.

Крім того, потрібно оновити державні будівельні норми відповідно до європейських вимог. Проте, варто зауважити, що станом на осінь 2025 року такі нормативні документи активно оновлюються та приводяться до сучасних потреб раціонального землекористування та містобудування. Це стосується не лише змісту документації, а й способу зберігання та обробки даних - зокрема використання сучасних ГІС-технологій.

Важливо також активніше залучати громадськість та місцевих інвесторів до процесу планування територій. Проведення відкритих обговорень, онлайн-консультацій та електронних голосувань допоможе враховувати думку жителів громади й підвищить довіру до прийнятих рішень. Громадська участь робить процес більш прозорим і сприяє прийняттю збалансованих рішень щодо розвитку території.

Підсумовуючи, можна сказати, що вдосконалення процесу підготовки містобудівної документації повинно базуватися на поєднанні сучасних технологій, оновленій нормативній базі та співпраці між усіма учасниками процесу - органами влади, фахівцями, місцевими інвесторами та громадянами. Такий підхід дозволить ефективніше управляти земельними ресурсами, забезпечить сталий розвиток територій і зробить планування міст більш прозорим та якісним.

Висновки до розділу III

У третьому розділі розроблено проектні пропозиції з удосконалення структури території та землекористування на основі детального плану території. Запропоновано комплекс рішень, спрямованих на покращення функціонального зонування, формування нових житлових кварталів, розвиток соціальної інфраструктури та збільшення площі озеленення.

Особливу увагу приділено створенню екологічно стійкого середовища і підвищенню якості життя населення, а також розробці розділу «Землеустрій та землекористування», що сприяє раціональному використанню земель. Проектні рішення узгоджуються з положеннями Генерального плану міста Києва та відповідають чинним державним будівельним нормам. Запропоновані заходи забезпечують підвищення ефективності землекористування, покращення транспортної доступності та оптимізацію просторової структури району.

ВИСНОВКИ

У магістерській роботі проведено комплексне дослідження проблем і напрямів удосконалення процесу розроблення містобудівної документації місцевого рівня на прикладі детального плану території у межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського та Олександра Сабурова у Деснянському районі міста Києва. Застосування системного, аналітичного, картографічного та геоінформаційного підходів дало змогу всебічно охарактеризувати особливості території, визначити чинники, що впливають на її функціональну організацію, а також запропонувати практичні шляхи підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

У роботі обґрунтовано, що містобудівна документація є основним інструментом регулювання просторового розвитку, який поєднує стратегічні цілі міста з конкретними проектними рішеннями. Її роль полягає не лише у визначенні планувальної структури, але й у забезпеченні правової, екологічної та соціальної збалансованості територій. Проаналізовано законодавчу та нормативно-правову базу просторового планування, що регламентує створення містобудівних документів, зокрема детальних планів територій, які деталізують положення генеральних планів.

На основі магістерського дослідження в умовах частини Деснянського району виявлено низку проблем, серед яких: надмірна щільність житлової забудови, при цьому дефіцит зелених насаджень, недостатня розвиненість транспортної інфраструктури та нерівномірний розподіл громадських об'єктів. Водночас визначено сильні сторони району — вигідне розташування, наявність природних територій та значний потенціал для подальшої реконструкції й розвитку.

У ході магістерської роботи були розроблені проектні пропозиції у межах детального плану території, які спрямовані на формування збалансованої системи землекористування та створення сприятливого середовища для проживання. Особливу увагу приділено розширенню зелених зон, оновленню громадської забудови та покращенню транспортної інфраструктури. Пропозиції базуються на принципах раціонального землекористування,

багатофункціональності територій і гармонізації інтересів громади, бізнесу та органів влади.

Результати магістерського дослідження свідчать, що ефективне використання даних Державного земельного кадастру та Містобудівного кадастру під час планування території міст дозволяє досягти більшої точності у визначенні меж функціональних зон та виявлення проблемних запитань щодо обмежень використання земель. Така взаємодія кадастрових систем є важливим елементом сучасного інформаційного забезпечення містобудівного процесу. Впровадження геоінформаційних технологій підвищує прозорість прийняття управлінських рішень, сприяє періодичному моніторингу стану територій і забезпечує відкритість даних для громадськості.

Практична цінність виконаної роботи полягає у можливості застосування запропонованих рішень під час оновлення містобудівної документації Києва та інших великих населених пунктів України. Отримані результати можуть бути використані при розробці детальних планів територій, проведенні комплексної оцінки ефективності землекористування, а також при формуванні рекомендацій щодо збереження екологічного балансу та вдосконалення транспортної мережі.

Таким чином, мета магістерського дослідження досягнута, а поставлені завдання виконані в повному обсязі. Проведене дослідження підтвердило наукову глибину, практичну значущість і актуальність теми, оскільки воно сприяє удосконаленню сучасної системи просторового планування територій, оптимізації структури землекористування та підвищенню якості міського середовища у контексті сталого розвитку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Богіра М.С., Ярмолюк В. І. Землевпорядне проектування : теоретичні основи і територіальний землеустрій : навчальний посібник. Львів : Львівський національний аграрний університет, 2010. 334 с.
2. Васильченко Г., Парасюк І., Єременко Н. Планування розвитку територіальних громад. Навчальний посібник для посадових осіб місцевого самоврядування. Київ, 2015. 256 с.
3. Водний кодекс України : Кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР : станом на 8 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text>
4. Вулиці та дороги населених пунктів: ДБН В.2.3-5:2018. URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=77079
5. Гунько Л. А., Дьяченко О. Р. Методологічні підходи до організації території сільськогосподарських підприємств на еколого-ландшафтній основі. Агросвіт. 2015. № 12. С. 38-42.
6. Гуторов О. І. Земельно-ресурсний потенціал та проблеми його раціонального використання. Харків, 2002. 69 с.
7. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру – Офіційний веб-сайт. URL: <https://land.gov.ua/>
8. Добряк Д. Проблеми сучасного землеустрою. Землевпорядний вісник. 2012. № 1. С.30–35.
9. Дьомін М., Міщенко О., Сингаївська О. ПЛАНУВАННЯ ТА БЛАГОУСТРІЙ МІСТ : навч. посіб. Київ : Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури, 2008. 29 с.
10. Європейська хартія регіонального планування. 1983. URL: http://www.coe.int/t/dgap/localdemocracy/cemat/VersionCharte/Charte_bil.pdf
11. Застосування системи автоматизованого проектування в землеустрої / Тимошевський В. В., Мокерова Н. В. // Вісник ЛНАУ. Серія Економіка АПК. – Львів: Львів. нац. аграр. ун-т, 2010. – № 17 (1). – С. 327-331.

12. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 12 верес. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
13. Калинич І. В., Гриник Г. Г., Ничвид М. Р. Геодезія: навч. посібник. Ужгород, 2020. 248 с.
14. Катренко Л.А., Пістун І.П. Охорона праці в галузі освіти: Навчальний посібник. 2-ге вид., доп. - Суми: ВТД «Університетська книга», 2004. 304 с.
15. Київська міська військова адміністрація. Екологічний паспорт міста Києва : підручник. Київ, 2023. 159 с. URL: <https://minio.kyivcity.gov.ua/kyivcity/sites/32/uploaded-files/ekopasport%2023.pdf>
16. Компендіум із Європейського просторового планування.1997. URL:http://commin.org/upload/Glossaries/European_Glossary/EU_compendium_No_28_of_1997.
17. Кононов В.В. Правовий режим земель прибережних захисних смуг в Україні : автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. Київ : [б.в.], 2013. – 15 с.
18. Кравчук Т. Ю. Еколого-економічні засади формування землекористування водоохоронних зон і прибережних смуг в межах території міста Києва : дис. ... д-ра філософії : 051 «Економіка» / Кравчук Тетяна Юріївна ; Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. – Київ, 2023. – 230 с. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u145/dis_kravchuk.pdf
19. Криштоп Т., Рись Р., Кошелюк Л. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад. URL: <https://storage.decentralization.gov.ua/uploads/library/file/347/1.pdf>
20. Літнарівч Р. М. Геодезія. Планові державні геодезичні мережі. Чернігів, 2002. 71 с.
21. Мартин А. Нові інструменти та процедури у процесі просторового планування та впорядкування земель. URL: <https://agropolit.com/blog/477-novi->

instrumenti-ta-protseduri-u-protsesi-prostorovogo-planuvannya-ta-vporiyadkuvannya-zemel

22. Нудельман В. Методи розрахунків, прогнозування, моделювання містобудуванні. Варіанти містобудівних прогнозів, збалансованість розвитку населених пунктів і територій. URL: <http://ukrcsb.com.ua/index.php/katalog-proektiv/cityplanning/326-metodirozrakhunkivprognozuvannya-modelyuvannya-v-mistobuduvanni-variantimistobudivnikh-prognozivzbalansovanist-rozvitku-naselenikh-punktiv-i-teritorij/>

23. Осипчук С. О. Еколого-економічна модель сталого розвитку землекористування України на середньострокову перспективу. Землеустрій і кадастр. 2005. № 1. С. 45 – 61.

24. Основи охорони довкілля в Україні. URL: <https://www.bsmu.edu.ua/blog/4413-osnovi-ohoroni-dovkillya-v-ukraini/>

25. Островський А. Л., Мороз О. І., Тартачинська З. Р., Гарасимчук І. Ф. Геодезія. Частина перша. Топографія. Львів, 2011. 440 с.

26. ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ : ДБН Б.2.2-12:2019. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>

27. Про автомобільні дороги : Закон України від 08.09.2005 № 2862-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2862-15#Text>

28. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

29. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI : станом на 8 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

30. Про затвердження Державних санітарних норм та правил утримання територій населених місць : Наказ МОЗ України від 17.03.2011 № 145 : станом на 8 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0457-11#Text>

31. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : Наказ Голов. упр. геодезії,

картографії та кадастру при Каб. Міністрів України від 09.04.1998 № 56 : станом на 9 лип. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>

32. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 16 верес. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text>

33. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Каб. Міністрів України від 01.09.2021 № 926 : станом на 11 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-п#Text>

34. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 8 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

35. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду : Закон України від 22.12.2006 № 525-V : станом на 9 лип. 2023 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/525-16#Text>

36. Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>

37. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV : станом на 8 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>

38. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 8 серп. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

39. СКЛАД ТА ЗМІСТ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ : ДБН Б.1.1-14:2021. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/dbn-b.1.1-14_2021.pdf

40. Третяк А. М. Територіально-просторове планування землекористування / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка; Н.А. Третяк, [за заг. ред. А.М. Третяка]. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 167 с.

41. Третяк А. М., Другак В. М., Калганова І. Г. Землевпорядне проектування: впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань та їх угідь.

42. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Скляр Ю. Л., Капінос Н. О. Територіально-просторове планування використання земель в Україні: понятійний базис у контексті безпеки життєдіяльності людей. Агросвіт. 2021. № 15. С. 3-13.

43. Третяк А.М., Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2015 році. розділ 6. Земельні ресурси і ґрунти / А.М. Третяк. – К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, ФОП Грінь Д.С. – 2017. – 308 с.

44. Учасники проектів Вікімедіа. Деснянський район (Київ) – Вікіпедія. Вікіпедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/Деснянський_район_\(Київ\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/Деснянський_район_(Київ))

45. Як розробити комплексний план громади: посібник для професіоналів. Київ-2022. 133 с.

46. Якимчук А.Ю. Просторове планування територій у системі державного управління. Децентралізація влади, проведення реформ в 62 Україні. Сучасний стан та проблеми підготовки кадрів для об'єднаних територіальних громад: матеріали I Міжнар. наук.-метод. конф. Рівне, 2017. С.138-140.

ДОДАТКИ

ДОДАТОК В



ДОДАТОК Д

11. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

№ п/п	Показники	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап на 5 років	Етап на 20 років
1	2	3	4	5	6
1.	Територія				
	Територія в межах проекту	га / %	410 / 100	410 / 100	410 / 100
	У тому числі:				
1.1	- житлова забудова	»	197,47 / 48,4	202,6 / 49,4	226,09 / 55,1
	У тому числі:				
	а) квартири садибної забудови	»	- / -	- / -	- / -
	б) квартири багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	»	197,47 / 48,4	202,6 / 49,4	226,09 / 55,1
1.2	- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мкрорайонного значення)	»	29,93 / 7,3	25,19 / 6,1	30,72 / 7,5
1.3	- зелені насадження (крім зелених насаджень мкрорайонного значення)	»	29,24 / 7,1	29,96 / 7,3	31,52 / 7,7
1.4	- вулиці в межах червоних ліній	»	69,99 / 17,1	70,20 / 17,1	70,20 / 17,1
1.5	Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складової, інженерного обладнання, курортної, лікувальної тощо)	»	73,57 / 17,9	72,25 / 17,6	41,67 / 10,2
1.6	- інші території (в т.ч. водні поверхні)	»	9,8 / 2,4	9,8 / 2,4	9,8 / 2,4
2.	Населення				
2.1	Чисельність населення, всього	тис. осіб	93,086	96,275	112,686
	У тому числі:				
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	93,086	96,275	112,686
2.2	Щільність населення (в межах ДПТ)	осіб/га	227	235	275
	У тому числі:				
	- у садибній забудові	»	-	-	-
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	471	475	498

3.	Житловий фонд					
3.1	Житловий фонд, всього	тис. м ² заг. площі	2461,107 100	2713,159 100	3328,759 100	
	у тому числі:	%				
	- садибний	тис. м ² %	= -	= -	= -	
	- багатоквартирний	тис. м ² %	2461,107 100	2713,159 100	3328,759 100	
3.2	Середня житлова забезпеченість	м ² /особу	26,44	28,18	29,54	
	у тому числі:					
	- у садибній забудові	»	-	-	-	
	- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	»	26,44	28,18	29,54	
3.3	Вибуття житлового фонду	тис. м ² загальної площі	-	-	-	
3.4	Житлове будівництво, всього:	тис. м ² загальної площі	-	252052	874152	
	у тому числі за видами:	квартира (будинків)				
	- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м ² /будинків	-	-	-	
	- багатоквартирна забудова	тис. м ² /квартир	-	252052	874152	
	із неї:					
	- малоповерхова (1-3 поверхи)	»	-	-	-	
	- середньоповерхова (4-5 поверхів)	»	-	-	-	
	- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	»	-	-	-	
	у тому числі поверхів:					
	- 6-9		-	-	-	
	- 10 і вище		-	252052	874152	
3.5	Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис. м ²	-	-	-	
4.	Установи та підприємства обслуговування					
4.1	Дошкільні навчальні заклади *	місць	3570	3850	4445	
4.2	Загальноосвітні навчальні заклади	учнів	9644	-	12169	

4.3	Станіонари (лікарні) усіх типів	ліжок	-	-	500
4.4	Поліклініки	відв. за зміну.	4052	-	6552
4.5	Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	9538	-	36433
4.6	Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га	0,024	0,072	0,1170
4.7	Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ²	-	-	-
4.8	Бібліотеки	тис. один. зберіг.	-	-	-
4.9	Магазини	м ² торг. пл.	34754,0	-	71832
1.10	Підприємства громадського харчування	місць	1747	1747	-
1.11	Установи побутового обслуговування	роб. місць	160	-	-
1.12	Орієнтовна кількість перспективних робочих місць	роб. місць			2260

ДОДАТОК Е



СХЕМА ПРОЕКТНИХ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

ДОДАТОК Ж

