

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

НУБІП України

332.334.2:711.16

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету
землевпорядкування,
д.е.н., проф.

Г.О. Євсюков

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри земельного
кадастру

.....

.....

«__» _____ 2022 р.

«__» _____ 2022 р.

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «Удосконалення науково-методичних засад розроблення
землевпорядної і містобудівної документації під житловий комплекс»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Спеціалізація виробнича

Програма підготовки – освітньо-професійна

НУБІП України

Керівник магістерської роботи

професор кафедри земельного кадастру
д.е.н., доцент

Г.О. Новаковська

Виконав

Г.Р. Дячкіна

НУБІП України

КИЇВ 2022

НУБІП України

України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи формування структури міського землекористування, їх охорони та контролю використання

2. Організаційно-правові передумови проведення інвентаризації земель в Україні

3. Напрями оптимізації використання земель в контексті їх інвентаризації

Дата видачі завдання « _____ » 2022 р.

Завдання прийняв до виконання _____

Керівник магістерської роботи
професор кафедри земельного кадастру

д.е.н., доцент

І.О. Новаковська

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Магістерська робота на тему «Удосконалення науково-методичних засад розроблення землепорядної і містобудівної документації під житловий комплекс» складається з трьох розділів та тринадцяти підрозділів та має:

сторінок, таблиць,рисуноків,використаних джерел.

Об'єкт дослідження генеральний план, план зонування території, детальний план території.

Предметом дослідження 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, областей, адміністративних районів.

Метою роботи є дослідити розробку містобудівної документації під житловий комплекс, для створення та підтримки сприятливого життєвого середовища, забезпечення сталого соціально-економічного розвитку, задоволення інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності, створення робочих місць, покращення інфраструктури населених пунктів, визначення територій для містобудівних потреб, надання населенню органами місцевого

самоврядування високоякісних і доступних адміністративних, соціальних та інших послуг, узгодження інтерфейсів держави та територіальної громади.

Висновок. Результатом магістерської роботи є дослідження формування науково-методичних засад розроблення містобудівної документації під житловий комплекс. Результати рекомендується використовувати в сфері управління земельними ресурсами, а також для курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землепорядників.

НУБІП України

ВСТУП

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Територія як складова ресурсного потенціалу суб'єктів земельних відносин при використанні міських земель

1.2. Суть і завдання організації використання земель у межах населених пунктів

1.3. Сучасні тенденції функціонального використання та охорони міських земель

1.4. Організаційно-правовий механізм використання міських територій під забудову

1.5. Порядок використання земель для забудов

РОЗДІЛ 2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

2.1. Планувальна організація території

2.2. Дослідження особливостей містобудівної документації

2.3. Характеристика містобудівної документації під житловий комплекс

2.4. Розробка містобудівної документації.

2.5. Затвердження містобудівної документації на місцевому рівні

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ СЕЛА БІЛОГОРОДКА КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Характеристика об'єкта дослідження

3.2. Графічні матеріали містобудівної документації с. Білогородка Києво-Святошинського р-ну Київської обл.

3.3. Сучасні проблеми організації використання міських територій під забудову та напрями їх вирішення.

ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність роботи відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівною діяльністю» містобудівна документація це затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території. Керуючись вищезазначеним законом планування території здійснюється на державному, регіональному, місцевому рівні.

Міста завжди були фактором розвитку цивілізації та значно впливали на економіку держави. Вони завжди були центрами політичного аспекту (функціонування органів влади), соціально - культурного (розвиток науки та мистецтва) та технічного розвитку. Все це спонукало до виникнення концентрації в них фінансових ресурсів і формування таких соціально - економічних інститутів, як банки, страхові компанії, біржи[40]

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій свідчить про те, що проблеми управління міським господарством і вдосконалення методів та форм управління містом досліджували як українські і зарубіжні вчені: В.Вакуленко, О.Васильєва, В.Вішаренко, В.Галишевська, Р.Бабун, Б.Бергер, Х.Берр, Ю.Дехтяренко, В.Занадворнов, Ю.Лебединський, А.Осітнянко, Н. Сич, В.Стеняєв, В.Мамонова, В.Нечипоренко, І.Новаківська та ін.

Однак недосконалість методології управління містобудівними системами і урбанізованими територіями, недостатнє врахування проблем управління просторовим плануванням в Україні і участі громади у плануванні та забудові території міст, обмеженість ресурсів місцевого самоврядування та органів державної влади в умовах ринкової економіки, що приводять до необхідності подальшої розробки теоретичних, та методологічних засад управління територіальним розвитком.

Світовій містобудівній практиці присвячено томи досліджень. Одні автори стверджують, що містобудування це мистецтво (Бунін А.В., Саваренко Т.Ф.), 4 інші вважають, що містобудування – це комплексна

наукова дисципліна, що формує науково – методичні основи досліджень в галузі містобудування (Владимиров В., Гутнов А.) [41]

Враховуючи значення міст в економічному, соціальному та політичному розвитку країн, все більшого значення набуває розуміння та управління економікою міста. А в сучасний час, в час прискореного розвитку

науково – технічного прогресу, вивчення законів економіки міста дозволить ефективніше вирішувати численні задачі, пов'язані з міським проєктуванням, будівництвом, питаннями експлуатації та функціонування міської території. [42]

Метою дослідження є удосконалення науково-методичних засад розроблення землепорядної і містобудівної документації під житловий комплекс.

Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні цілі:

- розглянути населені пункти як окремі адміністративно-територіальні одиниці, їх склад та устрій;
- розглянути загальну характеристику та склад земель у межах міст
 - проаналізувати нормативно-правове забезпечення розвитку міського землекористування та правові засади проведення робіт з інвентаризації земель
 - проаналізувати зарубіжний досвід використання міських територій
 - визначити основні аспекти щодо контролю за використанням та охороною земель
- дослідити поняття, мету та завдання містобудівної документації під житловий комплекс
 - визначити та проаналізувати територіально-функціональне зонування земель як основу формування раціонального землекористування міст;
 - сформувати характеристику об'єкта с.Білогородка Києво-Святошинського р-ну Київської обл.;
 - визначити напрями оптимізації використання земель в контексті їх містобудівної документації

– запропонувати шляхи формування раціонального землекористування міст та їх охорони

Об'єктом дослідження є земельпорядна і містобудівна документації під житловий комплекс

Предметом дослідження є науково-методичні засади розроблення детального плану території багатоквартирної житлової забудови по вул. Гетьманській в с.Білогородка Києво-Святошинського району Київської області.

Наукова новизна результатів дослідження магістерської роботи є формування містобудівної документації під житловий комплекс у с.Білогородка Києво-Святошинського р-ну Київської обл. Результати рекомендується використовувати в сфері управління земельними ресурсами, а також для курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землевпорядників.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

1.1. Територія як складова ресурсного потенціалу суб'єктів земельних відносин при використанні міських земель

Територія – це обмежена частина земної поверхні в державних, природних, адміністративних або умовних, визначених межах (кордонах): визначається площею, географічним розташуванням, природними умовами, господарською освоєністю, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами. Територія є об'єктом конкретної діяльності.

Планування територій це процес регулювання використання територій, що підлягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, реалізації та ухваленні рішень.

Згідно зі статтею 38 Земельного кодексу України до земель житлової і громадської забудови належать земельні ділянки у межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлових будинків, інших громадських будівель і споруд, а також об'єктів загального користування.

До земель житлової забудови належать землі:

- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка, для колективного житлового будівництва);
- для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання;
- для будівництва індивідуальних гаражів;
- для колективного гаражного будівництва;
- для іншої житлової забудови;
- для збереження та використання земель природно-заповідного фонду;

До земель громадської забудови належать землі:

НУБІП України

- для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування;
- для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти;

- для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги;

НУБІП України

- для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій;
- для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-

просвітницького

обслуговування;

НУБІП України

- для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів;
- для будівництва та обслуговування будівель торгівлі;

- для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної

інфраструктури та закладів громадського харчування;

НУБІП України

- для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових станів;
- для будівництва та обслуговування будівель ринкової

інфраструктури;

НУБІП України

- для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки;
- для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування;

- для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового

обслуговування;

НУБІП України

- для розміщення та постійної діяльності органів МНС;
- для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови;

- для цілей, зазначених вище, та для збереження та використання

НУБІП України

земель природно-заповідного фонду. [15]

За видом населеного пункту землі населених пунктів можна поділяти на землі міст також землі селищ міського типу і землі сільських населених пунктів (сІл). Цей поділ має дуже важливе значення і впливає на правовий режим відповідних земель, тому що законодавство передбачає різні правила планування і забудови різних населених пунктів.

Законодавство теж передбачає поділ земель населених пунктів на зони. Так, згідно з п. 2.1 ДБН 360-92** територія міст поділяється за функціональним призначенням на сільбищну, виробничу і ландшафтно-рекреаційну зони. Здійснюється і дрібніший поділ: зокрема промислові райони

в місті за архітектурно-планувальними умовами і чинниками поділяються на містобудівні категорії: промислова зона, комунально-складська зона тощо.

[17]

Основною особливістю правового режиму земель житлової і громадської забудови, що впливає з їх цільового призначення, є обов'язковість їх використання відповідно до містобудівної документації [22]. Однак вимоги, що ставляться до зазначених документів, передбачені не в земельному законі, а у містовпорядних планувальних законах. Найважливішими серед них є закони «Про основи містобудування» [18], «Про благоустрій населених пунктів» [19], «Про генеральну схему планування території України» [20], «Про регулювання містобудівної діяльності» [21]. Іта деякі інші.

НУБІП України

НУБІП України



Рис. 1.1 Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади

Ефективне використання існуючого ресурсного потенціалу території забезпечить ріст соціально-економічного розвитку, збільшення об'єму виробництва сільськогосподарської продукції, підвищення ефективності ведення господарства, стабілізацію і покращення демографічної ситуації, досягнення максимальної зайнятості населення і підвищення рівня його життя, раціональне використання земель тощо.

1.2. Суть і завдання організації використання земель у межах населених пунктів

Одним із основних завдань планування території є розподіл земель за цільовим призначенням і територія використовується для містобудівних потреб. Земельний кодекс України надає можливість громадянам використовувати земельні ділянки на праві власності та праві орендного землекористування. Переважно земельними ділянками в межах населеного пункту користуються для забудов індивідуального житлового та гаражного будівництва.

Використання земель – це вдосконалення розподілу земель відповідно поліпшення організації території, розвитку економіки їх визначення раціонального використання і охорони в державі, регіонах, адміністративних утвореннях.

Отже, планування використання земель поділяються на декілька рівнів:

- Загальнодержавний;
- Регіональний;
- Місцевий.

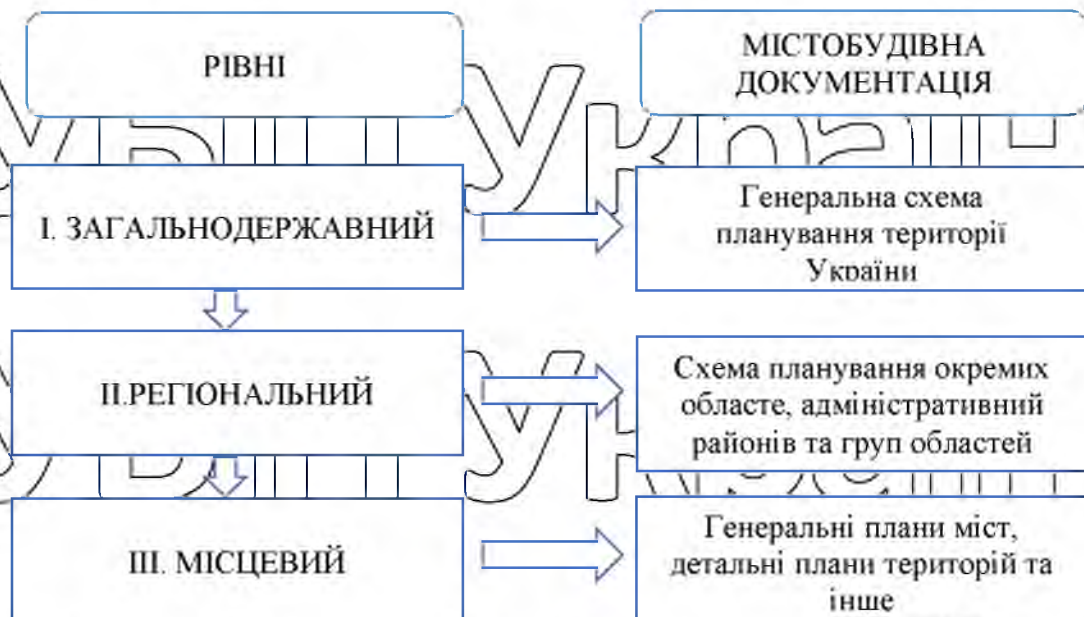


Рис. 1.2. Планування використання земель [2]

Загальнодержавний рівень – це Генеральна схема планування території України. Визначає вдосконалення розвитку населених пунктів їх систем розселення, інженерно-транспортної інфраструктури.

Регіональний рівень – це планування територій районів та областей.

Місцевий рівень – це генеральний план населеного пункту, детальний план території та план зонування території.

Згідно зі ст 2 Закону України «Про планування і забудову територій» основними завданнями планування і забудови територій є:

- обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;

- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;

- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб;

- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів;

- визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови, промислових, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів;

- обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;

- визначення, вилучення (випу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації в межах, визначених законом;

- визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;

охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів;
регулювання забудови населених пунктів та інших територій. [2]

Завданням використання земель є залучення до сільськогосподарського обігу земельних ділянок, які не використовуються за цільовим призначенням, постійне підвищення їх родючості, здійснення протиерозійних і протиселевих заходів, створення умов для рекультивації земель, охорони їх від забруднення та засмічення. Для вирішення цих завдань розробляються загальнодержавні та регіональні програми використання та охорони земель.

В межах категорії земель житлової та громадської забудови, земельна ділянка може використовуватись для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, для колективного житлового будівництва, для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку тощо.

1.3. Сучасні тенденції функціонального використання та охорони міських земель

Рівень міст характерний поєднанням інтересів різних суб'єктів щодо цілей, методів та механізмів соціально-економічного розвитку на досить обмеженій території. Концентруючи значний людський, виробничий, інноваційний та інвестиційний потенціал, міста стають все менш комфортними для проживання населення. Найбільш гострими екологічними проблемами міст є неналежний стан житлово-комунального господарства, в тому числі водопостачання та водовідведення, забруднення повітря, поводження з твердими побутовими відходами, недостатні площі зелених зон. [4]

Захисту підлягають всі зелені зони та насадження, що знаходяться на території міст та інших населених пунктів незалежно від форм власності на земельні ділянки, на яких ці насадження розташовані.



Рис. 1.3 Категорії зелених зон [4]

Здійснювати заходи щодо збереження зелених насаджень мають як пересічні громадяни, так і представники органів влади, а також юридичні особи. Незаконні дії чи бездіяльність, що можуть призвести до пошкодження чи знищення зелених насаджень, повинні чітко контролюватися відповідними уповноваженими структурами.

Власники та користувачі земельних ділянок, на яких знаходяться зелені насадження, зобов'язані здійснювати контроль за їх станом, забезпечувати задовільний стан та відновлення зелених насаджень.

Слід зазначити, що господарська та інша діяльність повинні здійснюватися відповідно затверджених генеральних планів розвитку міст та інших населених пунктів, які розробляються і реалізуються з урахуванням вимог захисту зелених насаджень, а містобудівна діяльність у населених пунктах проводиться з дотриманням вимог охорони довкілля. [НАКАЗ 10.04.2006 № 105]

Наразі значний зріст кількості автомобілів спричинює високий рівень забруднення атмосферного повітря. Саме тому у містах України необхідно збільшити кількість зелених насаджень і привести показники до такої загальноєвропейської норми як: 25 м² площі зелених зон на одного мешканця міста. Що стосується сільських населених пунктів, то там автомобілів набагато менше, тому ця норма може бути знижена до площі 20 м² [6].

Розвиток зелених зон здійснюється у відповідності до Генеральної схеми озеленення міст та інших населених пунктів. Відповідно до внесених змін до Генерального плану розрахунок нормативної забезпеченості зеленими насадженнями загального користування виконаний у відповідності до ДБН 360 – 92 п.5.4. Площа озелених територій, з урахуванням зелених насаджень житлових районів, приймається з розрахунку 21,85м² на 1 людину. Потреба у зелених насадженнях загального користування на етап 15-20 років становитиме 1670,0га, необхідне додаткове розміщення 1053,0 га. Для прикладу на території міста Запоріжжя розташовано 13 територій та об'єктів природно-заповідного фонду (далі – ПЗФ) загальною площею 1436,6 гектарів, з них 1 – загальнодержавного значення (1383га – загальніс геологічний заказник «Дніпровські пороги») і 12 місцевого значення (53,6га – пам'ятки природи, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва і заказник) [3].

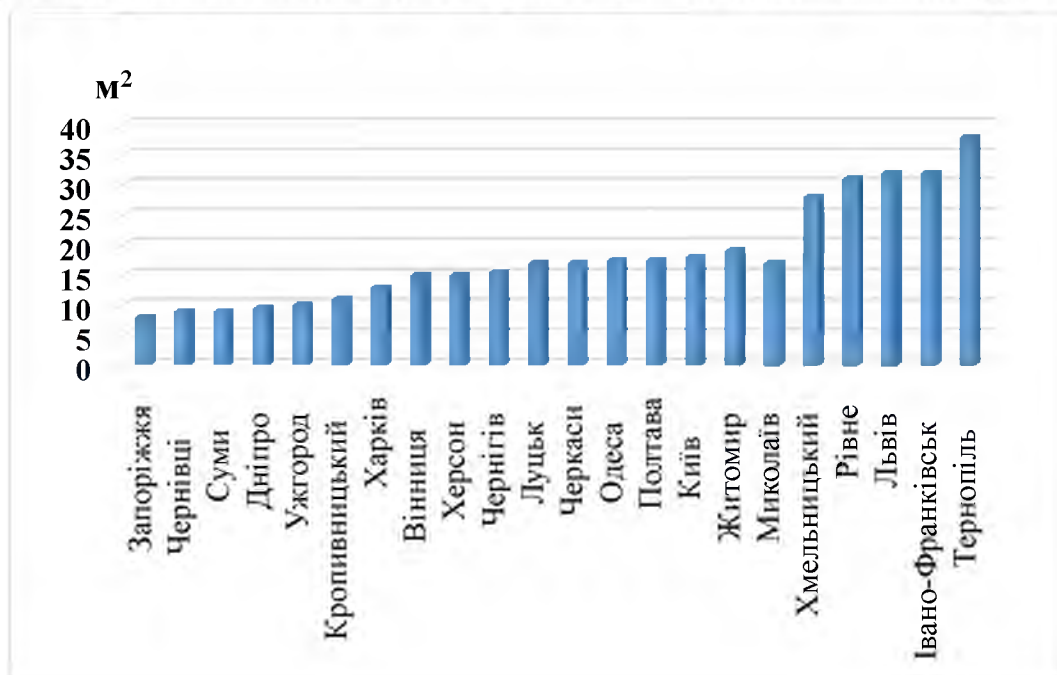


Рис. 1.4 Площа озеленення міст України на одного мешканця, м² [9].

За рахунок бюджетів міст та інших населених пунктів в зелених зонах загального, обмеженого та спеціального користування виявляються та

встановлюються особливо цінні ділянки зелених насаджень та вікові дерева, які оголошуються об'єктами природно-заповідного фонду України.

На територіях загального користування, які зайняті зеленими насадженнями, забороняється будівництво будівель та споруд, окрім об'єктів цивільної оборони, вентиляційних шахт метрополітену, господарських об'єктів, пов'язаних із доглядом за територією, спортивних та дитячих майданчиків, а також зміна цільового призначення відповідних земель –
«Проект закону України №1290 від 27.12.2007»

З метою забезпечення прав громадян на надання достовірної інформації щодо стану навколишнього середовища та ефективного управління зеленими насадженнями здійснюється їх облік. Це дозволяє зрозуміти, скільки коштують дерева, які є під загрозою знищення, зокрема мати інформацію для прийняття рішень, аналізувати вигоди й витрати та робити прогнози щодо зелених зон міста.

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

У зв'язку з перспективним розвитком села і його впорядкуванням генеральним планом передбачено значно збільшити кількість зелених насаджень загального і спеціального призначення за рахунок створення парку та лісопарку, що покращить санітарно-гігієнічні умови проживання і відпочинку нових мешканців села.

Замість знищених чи пошкоджених насаджень проводиться компенсаційне озеленення. Компенсаційне озеленення – відновлення зелених насаджень на заміну знищених або пошкоджених. Компенсаційне озеленення здійснюється у випадках пошкодження чи видалення зелених насаджень на об'єктах благоустрою зеленого господарства державної та комунальної форм власності.

Застосовуються дві форми компенсаційного озеленення – натуральна і грошова. Компенсаційне озеленення в натуральній формі здійснюється в найближчий сезон, сприятливий для висаджування дерев і кущів. У випадку видалення зелених насаджень компенсаційне озеленення здійснюється переважно на тому ж самому місці, де вони були знесені. При цьому як кількість одиниць рослин, так і площа відновлених зелених насаджень не зменшується.

Грошова компенсація (відновна вартість за видалення зелених насаджень) передбачається у разі будівництва об'єкта архітектури, на підставі документів, визначених частиною 1 статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Відновна вартість зелених насаджень, що належать до комунальної власності, сплачується до місцевого бюджету. За останні два роки за відновну вартість зелених насаджень до міського бюджету надійшли кошти в сумі 44583, 16 грн. [3]

Громадяни та юридичні особи мають права та обов'язки щодо захисту зелених насаджень. Збитки, які завдано пошкодженням чи знищенням зелених насаджень підлягають відшкодуванню.

Діяльність із захисту зелених насаджень економічно стимулюється.

За порушення вимог із захисту зелених насаджень наступає адміністративна відповідальність.

Державне управління зеленими насадженнями та державний контроль в містах та інших населених пунктах здійснюють місцеві органи державної виконавчої влади, Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну регіональну політику, державну житлову політику і політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування, житлово-комунального господарства, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища та інші спеціально уповноважені на те органи та громадськість.

На сьогодні основною проблемою знищення зелених зон в містах є відсутність Генеральних планів. Понад половина українських міст не має генерального плану. За новим, уже чинним, законодавством він є обов'язковим. Генеральні плани життєво необхідні, без них містам загрожує хаотична забудова і буде знищуватись цілісність навколишнього природного середовища [8].

1.4. Організаційно-правовий механізм використання міських

територій під забудову

Використання земель житлової та промислової забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту або іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Генеральний план населеного пункту – це основний вид містобудівної документації на місцевому рівні, він призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування і забудови та для іншого використання території населеного пункту.

Генеральний план населеного пункту спочатку розробляється і затверджується в інтересах даної територіальної громади з урахуванням приватних, громадських та державних інтересів.

Під час планування забудови населених пунктів необхідно враховувати державні інтереси, які передбачають визначення потреби в територіях, необхідних для розташування та утримання об'єктів загальнодержавного значення, виконання інших завдань реалізації державної політики щодо використання територій. Державні інтереси враховують шляхом: виконання відповідних вимог до розроблення генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, проведення їх експертизи, здійснення державного контролю за плануванням, забудовою, іншим використанням

територій та окремих земельних ділянок у порядку, встановленому законодавством.

Згідно ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

- Забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва.

- Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.

- Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону.

- Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

- Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;

2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

4¹) проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об'єктів (крім об'єктів, що за власом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об'єктів, перелік яких

визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування

Правові, організаційно-економічні та землевпорядні механізми регулювання раціонального використання та охорони земель



Рис.1.5 Структурна модель поєднання правових, організаційно-

економічних та землевпорядних механізмів управління земельними ресурсами [39]

У ст. 18 Земельного кодексу України визначається, що всі землі в межах території України незалежно від їх природного стану складають одне ціле – землі України. До земель України належать як території, вкриті шаром ґрунту (те, що зазвичай називають землею), так і території з голою материнською породою (гірські масиви тощо) та днища річок й інших водойм. Об'єднуючою ознакою для всіх земель є те, що вони виступають об'єктом суспільних відносин, які регулюються нормами земельного права.

Поділ земель України на категорії здійснений на основі природних (екологічних) ознак та соціально-економічних і виробничих характеристик використання земель. Він має на меті забезпечити задоволення відповідних потреб суспільства, наприклад, потреб у якісному навколишньому середовищі, виробництві продовольчої продукції, розміщенні та розвитку населених пунктів тощо. Використання земель для задоволення потреб суспільства зумовлює необхідність установлення певних правил їх використання та охорони, які закріплюються у нормах права. Земельне законодавство містить правові норми, які визначають загальні, спільні для всіх категорій земель правила їх використання та охорони. [38]

1.5. Порядок використання земель для забудов

Земля на території населеного пункту використовується власниками в частіших випадках для містобудівних потреб, тобто для розміщення там будинків і споруд житлового, виробничого, транспортного, громадського, комунального, природоохоронного та іншого призначення, вулиць та доріг, об'єктів ландшафтної архітектури та інше.

Процес використання земель для забудов та інших потреб у межах населених пунктів регулюється Земельним Кодексом України, містобудівним законодавством, в основі якого є закони України.

До забудови території відноситься не лише будівництво нове, а і його реконструкція, капітальний ремонт, реставрація, технічне переоснащення та інше.

Будівництво в межах населеного пункту виконує відповідний суб'єкт – забудовник або підрядники. Вони будують або комплексні забудови або окремі будинки на певних земельних ділянках.

Реалізація права на забудову може здійснюватися лише тоді, коли суб'єкт дозвіл на будівництво та і дозвіл на виконання цих будівельних робіт.

Чинне законодавство зобов'язує всіх, хто планує виконувати будівництво, отримати дозвіл на будівництво. Дозвіл на будівництво надається заявникові виконавчим органом відповідної ради в якій планується будівництво, протягом двох місяців з дня подання заяви. Підставою для надання дозволу є комплексний висновок в якому, що особа набуває право отримати вихідні дані на проектування, здійснювати вишукувальні роботи та саме виконання будівельних робіт.

Суб'єкт, до початку виконання будівельних робіт обов'язково повинен отримати дозвіл на виконання цих робіт. Це є документ, який засвідчує право на підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд та проведення земляних робіт.

Процедура надання дозволу на виконання будівельних робіт врегульована Положенням, затвердженим наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. та зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 25 грудня 2000 р. Цей дозвіл надається та реєструється місцевими інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом одного місяця з дня подання заяви. Здійснення будь яких будівельних робіт без дозволу тягне за собою відповідальність, встановлену законом.

Текстові матеріали проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) відповідають графічним матеріалам і формуються у вигляді пояснювальної записки та містять дані про існуючий стан використання і

забудови території мікрорайону (кварталу), перелік визначених земельних ділянок з прибудинковими територіями та відомості про ці території, а саме:

- опис меж території мікрорайону (кварталу);
- перелік сформованих земельних ділянок, на які є або відсутні правовстановлюючі документи (у тому числі садибна забудова);

- обґрунтування і висновки щодо визначення площ та меж ділянок, які не входять до складу житлової території кварталу;

- обґрунтування та розрахунки житлової території мікрорайону (кварталу);

- земельні ділянки на яких розташовані окремі багатоквартирні житлові будинки з прибудинковими територіями, відомості про їх розміри;

- перелік земельних ділянок (їх частин), щодо яких встановлюються земельні сервітути;

- перелік резервних територій для подальшого будівництва або іншого використання, їх площі;

- території спільного користування, площа вказаних територій та їх функціональне використання;

- території з особливими умовами, пов'язаними із планувальними обмеженнями на їх використання. [35]

До складу земель населеного пункту входять земельні ділянки, які призначені для розташування споруд та житлових будинків.

Право на забудову даних земельних ділянок здійснюють користувачі або власники за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво таких об'єктів здійснюється у такому порядку:

- отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- розроблення проектної документації та проведення її експертизи;
- затвердження проектної документації;
- виконання підготовчих та будівельних робіт;

- прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- реєстрація права власності на об'єкт містобудування [36]

Містобудівні обмеження та умови надаються відповідними спеціально уповноваженими органами містобудування та архітектури на безоплатній основі. [36]

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури. [36]

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

Для отримання містобудівних обмежень та умов до заяви замовником додаються:

- засвідчена в установленому порядку копія документа про право власності (користування) земельною ділянкою;
- ситуаційний план (схема) щодо місцезнаходження земельної ділянки (у довільній формі);
- вкопійовання з топографо-геодезичного плану М 1:2000, кадастрова довідка з містобудівного кадастру (у разі наявності);
- черговий кадастровий план (витяг із земельного кадастру за умови відсутності містобудівного кадастру);
- фотофіксація земельної ділянки (з оточенням);
- містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва [36]

Містобудівні обмеження та умови видаються на підставі містобудівної документації тоді, коли зацікавлена особа звернулась до уповноваженого органу з поданням її визначеної документації.

Підставою для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної

містобудівної документації на місцевому рівні, загалом така невідповідність встановлюється на стадії надання містобудівних умов та обмежень або у подальшому під час здійснення державно-будівельного або судового контролю.

При наявності плану зонування території складання будівельного паспорта здійснюється на його підставі. Розроблення будівельного паспорта виконується в межах населених пунктів та відповідно до наявної містобудівної документації на місцевому рівні.

Видача будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури безпосередньо, через центри надання адміністративних послуг або через Єдиний державний портал адміністративних послуг. Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження пакета документів. [36]

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ 2. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

2.1. Планувальна організація території

Планувальна організація території – це раціональне просторове з'єднання функціонально-територіальних елементів (виробництва, розселення, природокористування), об'єднаних структурами управління з метою створення і підтримки повноцінного середовища мешкання людини. [11]

Об'єктом планувальної організації є просторово соціально-економічні системи різних ієрархічних рівнів.

Схема планування території визначає основні принципи та напрямки планувальної організації та функціонального призначення території об'єднаної територіальної громади.

Дає проектні пропозиції щодо:

- формування системи громадського обслуговування населення;
- організації інженерно-транспортної інфраструктури;

- інженерної підготовки й благоустрою; захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів;

- охорони навколишнього природного середовища,

- збереження нерухомих об'єктів культурної спадщини та пам'яток археології, традиційного характеру середовища історичних населених пунктів. [12]

Насамперед, для того, щоб робити планувальну схему, треба проаналізувати існуюче використання населеного пункту.

Даний аналіз буде краще та легше здійснювати, коли уже проведено інвентаризацію земель. Над картою працюють УОМА, землевпорядник та старости Об'єднаних територіальних громад. На цій карті відображається вид використання території, інженерно-транспортна інфраструктура, пам'ятки культурної спадщини, природно-заповідний фонд, існуючі споруди інженерного захисту території, осушені та зрошені землі.

У тих місцях, де розташовані ці об'єкти, в охоронних зонах та санітарно захисних зонах діє режим використання території безні обмеження. Із врахуванням цих обмежень формуються проектні пропозиції для найбільш ефективного використання території.

Теж для формування цих проектних пропозицій важливо встановлювати територію на якій розвиваються фактори техногенної та природної небезпеки, а точніше: складна інженерно-будівельна забудова на території якої може бути затоплення, підтоплення, крутий рельєф; зона радіаційного забруднення; зона можливих надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру від потенційно небезпечних об'єктів.

Сформовані такі пропозиції дозволять в майбутньому забудовнику визначити який буде обсяг витрат при експлуатації такої території.

На проектному плані відображаються пропозиції щодо перспективного та найбільш ефективного використання території ОТГ (функціональне зонування території) з урахуванням проектних рішень раніше затвердженої містобудівної документації державного (Генеральна схема планування території України), регіонального (схеми планування території області та району) та місцевого (генеральні плани населених пунктів, детальні плани території) рівнів, а також результатів обговорень із місцевими жителями [12]

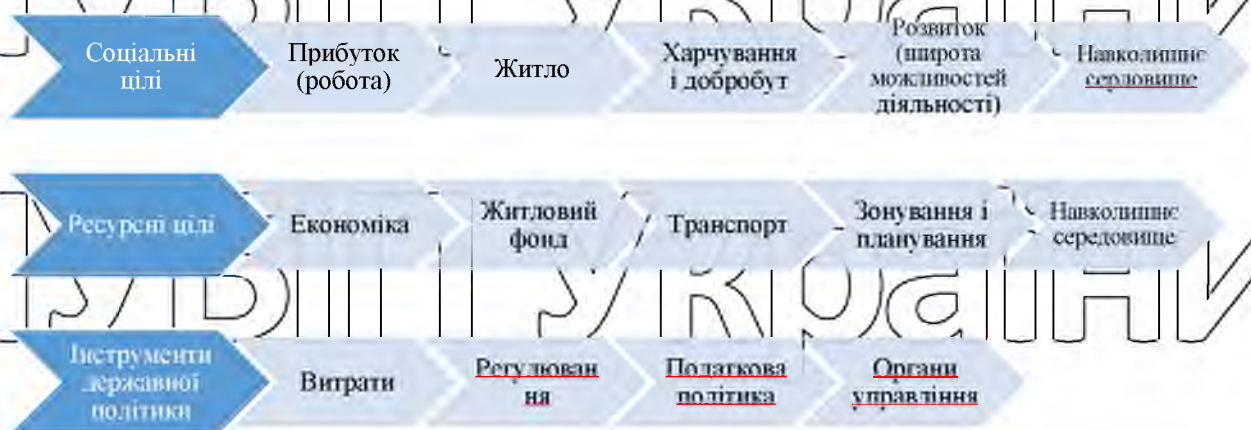


Рис. 2.1 Цілі та інструменти міського планування [24]

Оцінка території з погляду цілей програмних розвитку суспільства і відповідних нормативів (виробничих, соціальних, екологічних, містобудівних та ін.) дозволяє виявити об'єктивні закономірності просторової взаємодії сфер життєдіяльності суспільства та здійснити в процесі містобудівного проектування моделювання планувальної організації території.

Це моделювання у передпроектний період дозволяє:

- Розкрити передумови та обмеження розвитку у часі та просторі різних видів діяльності;

- Встановити просторові відмінності даних умов;

- Обґрунтувати шляхи ефективного використання економічних та природних ресурсів, збагачення та охорони природного середовища.

Підвищення ефективності суспільного виробництва потребує досягнення повної відповідності між потенційними можливостями та його характером використання простору. За такої умови із зростанням впливу інтенсивних чинників розвитку такої відповідності підвищується, через те необґрунтоване розміщення господарських об'єктів у протипоказаному для цього середовищі призводить до соціальних і екологічних, економічних втрат.

Моделювання організації території в конструктивний період дозволяє:

- обґрунтувати всю сукупність конструктивних рішень містобудівних проєктів;

- визначити найраціональніший для даної системи розподіл територій між різними функціями;

- визначити види й інтенсивність господарської діяльності, взаємне розташування виробничих і невиробничих об'єктів, трасування інженерно-транспортних комунікацій тощо. [38]

В результаті даного періоду з'являється така можливість прогнозувати не тільки просторову організацію, а профіль та масштаби розвитку народногосподарського комплексу відповідної територіальної системи.

Таке моделювання забезпечує гармонійний зв'язок на певній території часто суперечливих інтересів людини та виробництва і також природи.

Соціальні та економічні критерії вони є основоположними при моделюванні організації території.

Отже, саме процес планувальної організації території – це її моделювання.

2.2. Дослідження особливостей містобудівної документації

Містобудівна документація – затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території. [Закон України «Про регулювання містобудівної документації» ст.

1]

Містобудівна документація це інструмент державного регулювання планування території, яке передбачає:

- Прогнозування розвитку територій;
- Забезпечення раціонального розселення й визначення напрямів

сталого розвитку територій

- Обгрунтування розподілу земель за цільовим призначенням
- Взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування й забудови територій.

- Визначення й раціональне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів

- Встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності

- Розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів.

- Реконструкцію існуючої забудови та територій.
- Збереження, створення та відновлення рекреаційних,

природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень.

- Створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктур.

Створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення

- Проведення моніторингу забудови.

- Ведення містобудівного кадастру.

Здійснення контролю у сфері містобудування. [25]

До початку повномасштабного російського вторгнення пройшла реформа системи містобудівної документації, та було надано пільговий термін на затвердження її за «старими правилами». Законопроектом передбачається

надання ще одного пільгового періоду, до 1 січня 2025 року на внесення змін до чинної містобудівної документації без урахування нових вимог. Така зміна може бути шансом для Києва затвердити новий Генеральний план міста.

Також врегульовано питання щодо містобудівної документації, розроблення якої розпочалося за розпорядженням відповідної районної державної адміністрації, у разі ухвалення законопроекту затверджувати таку документацію буде відповідна сільська, селищна, міська рада.

Не врегульованим лишилося питання затвердження проєкту містобудівної документації, в разі якщо вона розроблена щодо території декількох об'єднаних територіальних громад.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

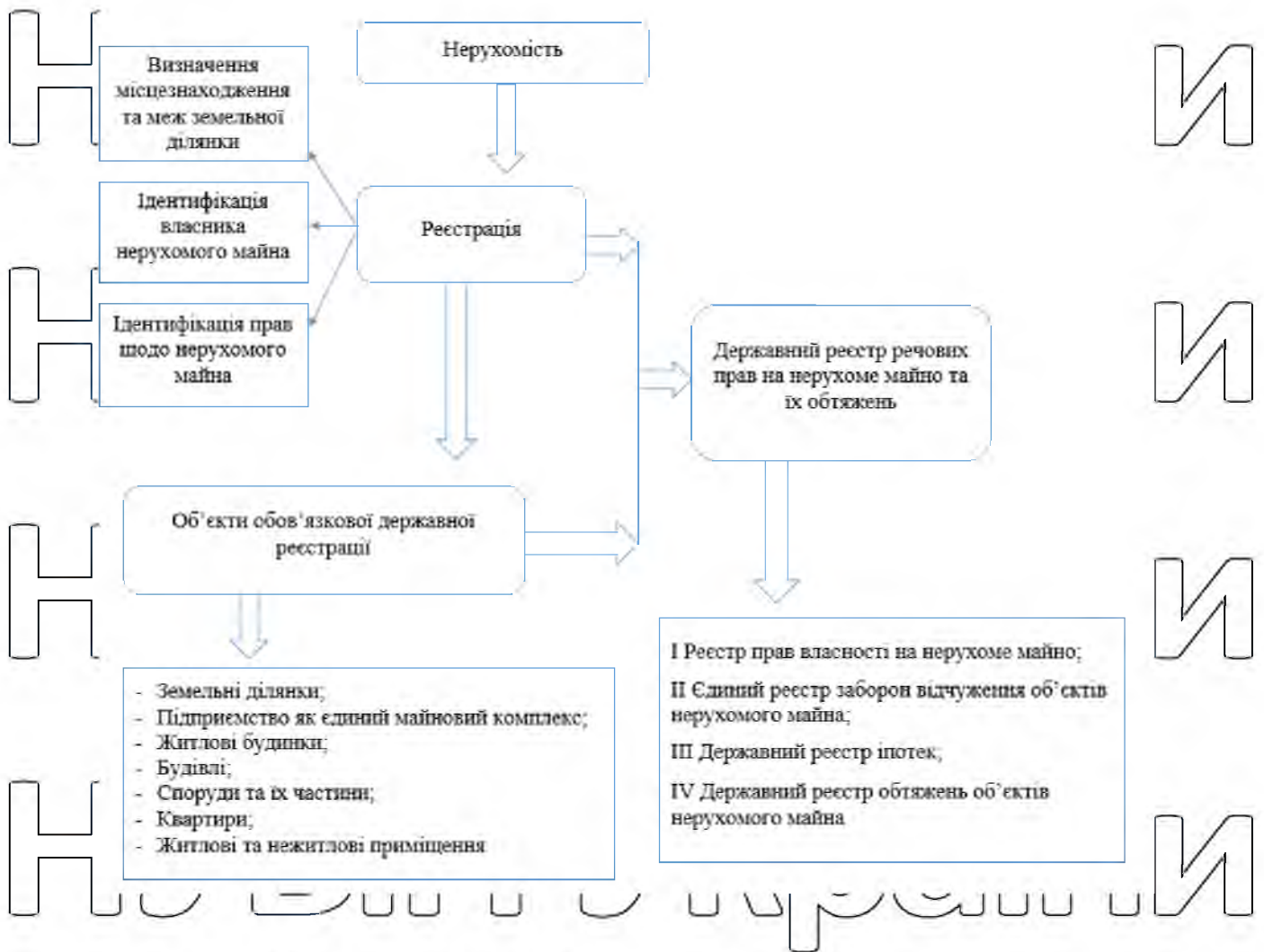


Рис.2.2 Реєстрація об'єктів нерухомості

2.3. Характеристика містобудівної документації під житловий комплекс

Містобудівна документація є правовою формою містобудівного планування розвитку територій і поселень і їх забудови, а також узгодження державних і громадських інтересів.

Містобудівне обґрунтування складається згідно з додатком Б та містить:

- Вступ;
- Аналіз містобудівної ситуації, що склалась та характеристику

земельної ділянки.

- Основні техніко-економічні показники об'єкта містобудування, які характеризують намір забудови.

- Розрахунки щодо умов і обмежень забудови земельної ділянки, порівняльний аналіз намірів забудови;
- Додатки

Розділ «Вступу» наводяться підстави для розроблення містобудівного обґрунтування (органу місцевого самоврядування, рішення даного органу виконавчої влади або також завдання на розроблення), законодавчі та нормативно-методичні документи щодо розроблення містобудівного обґрунтування, головна мета, наводиться перелік затвердженої містобудівної документації на територію та інші джерела вихідної інформації.

Розділ «Аналіз містобудівної ситуації, яка склалась та характеристика земельної ділянки» містить:

- Площу та опис меж земельної ділянки, її цільове призначення, відомості про її власника (користувача) за даними Державного земельного кадастру;

Аналіз містобудівної ситуації, яка складалась, а також наведену в містобудівній документації характеристику земельної ділянки та суміжних територій, а саме:

- 1) Місце розташування в планувальній структурі території адміністративно-територіальної одиниці;
- 2) Сучасне функціональне використання;
- 3) Характеристику існуючої забудови (призначення будівель та споруд, їх висоту (поверхність), технічний стан);
- 4) Характеристику зелених насаджень і інших елементів благоустрою;
- 5) Характеристику існуючої інженерно-транспортної інфраструктури;
- 6) Функціональне призначення, режим використання (у тому числі забудови), інженерно-транспортне забезпечення відповідно до положень містобудівної документації;
- 7) Характеристику інженерно-будівельних умов (геологічних, гідрологічних, кліматичних тощо);

8) Вимоги до інженерної підготовки території, заходи щодо її інженерного захисту;

9) Характеристику екологічних умов;

10) Планувальні обмеження, що розповсюджуються на земельну ділянку. [32]

Планувальні обмеження для використання земельної ділянки, що виникли в процесі затвердження містобудівної документації.

Розділ «Основні техніко-економічні показники об'єкта

містобудування, які характеризують намір забудови» складається для:

- Об'єктів цивільного призначення;

- Об'єктів виробничого призначення.

Розділ «Розрахунки щодо умов і обмежень забудови земельної ділянки,

порівняльний аналіз намірів забудови» містить в собі розрахунки щодо

містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, визначаються

параметри граничні земельної ділянки, складається порівняльний аналіз

намірів забудови у відповідність визначеним умовам і обмеженням.

Встановлюється зона впливу містобудування на території з метою визначення

переліку заходів, що необхідно здійснити у разі втілення наміру забудови для

мінімізації негативного впливу на навколишнє середовище, умови життя і

здоров'я людей, які проживають на цій території, і визначення переліку робіт

з технічного переоснащення об'єктів соціальної, інженерної інфраструктури,

благоустрою, також визначення переліку робіт з реконструкції.

«Доплатки» складаються із завдання на розроблення містобудівного обґрунтування, також вихідні дані.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки даний

проект, що підлягає затвердженню, складається із текстової і графічної

частини.

2.4. Розробка містобудівної документації.

Комплексне розроблення або оновлення містобудівної документації спрямоване на вирішення проблемних питань стосовно стимулювання та розвитку території та раціонального використання ресурсів і встановлення відповідного режиму забудови територій населеного пункту.

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, який призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування і забудови території населеного пункту.

Невід'ємною частиною генерального плану населеного пункту є план земельно-господарського устрою цього ж населеного пункту.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів.

У складі генерального плану населеного пункту розробляється план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.

Невід'ємною складовою плану зонування території (у складі генерального плану чи окремо) є проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту. Детальний план території уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток території. Детальний план території розробляється і затверджується відповідно до положень Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" у порядку, визначеному центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;

2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;

3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл території згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;

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, місцях 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). [40]

Для найбільш повного відображення вимог та побажань замовника в проектних рішеннях містобудівної документації необхідно застосовувати принцип партисипації, тобто широкого залучення представників ОТГ в процесі проектування. З цією метою замовнику рекомендується створити й затвердити розпорядженням голови ОТГ робочу групу з представників ОТГ

(депутати, співробітники структурних підрозділів виконавчого комітету, старости, підприємці, представники комунальних підприємств та установ (шкіл, клубів, бібліотек, медичних закладів тощо), громадських, молодіжних, релігійних організацій тощо). Пропонується визначити керівником робочої групи керівника УОМА. [13]

У процесі розроблення містобудівної документації робоча група:

- організовує консультації за участі розробника МД,
- розглядає проміжні результати проектування,

- за необхідності уточнює вихідні дані,
- проводить обговорення сценаріїв соціально-економічного та територіального розвитку ОТГ,
- здійснює стратегічний вибір, який забезпечить збалансоване (еколого-орієнтоване) використання ресурсів території та мінімізує ризики прояву надзвичайних ситуацій і впливу господарської діяльності на довкілля при максимізації прибутку від території.

2.5. Затвердження містобудівної документації на місцевому рівні

На сьогодні Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачає розроблення на місцевому рівні лише генерального плану населеного пункту, плану зонування території та детального плану території.

Проте законопроект 6403 від 21.04.2017 р. визначає необхідність розроблення нового виду МД - плану ОТГ. Оскільки цей законопроект прийнятий лише в першому читанні, у цьому Посібнику вживається термін «схема планування території ОТГ», запропонований Концепцією реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, схваленою розпорядженням Кабінету Міністрів України від 01.04.2014р. № 333-р(4). Цією Концепцією передбачалось забезпечити в 2015-2017 р.р. новостворені територіальні громади схемами планування території та генеральними планами. [26]

Згідно ст. 10 Закону України про «Планування території на місцевому рівні» планування території на місцевому рівні забезпечується відповідними місцевими радами та їх виконавчими органами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації, регулюванні

використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації. [27]

НУБІП України

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

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

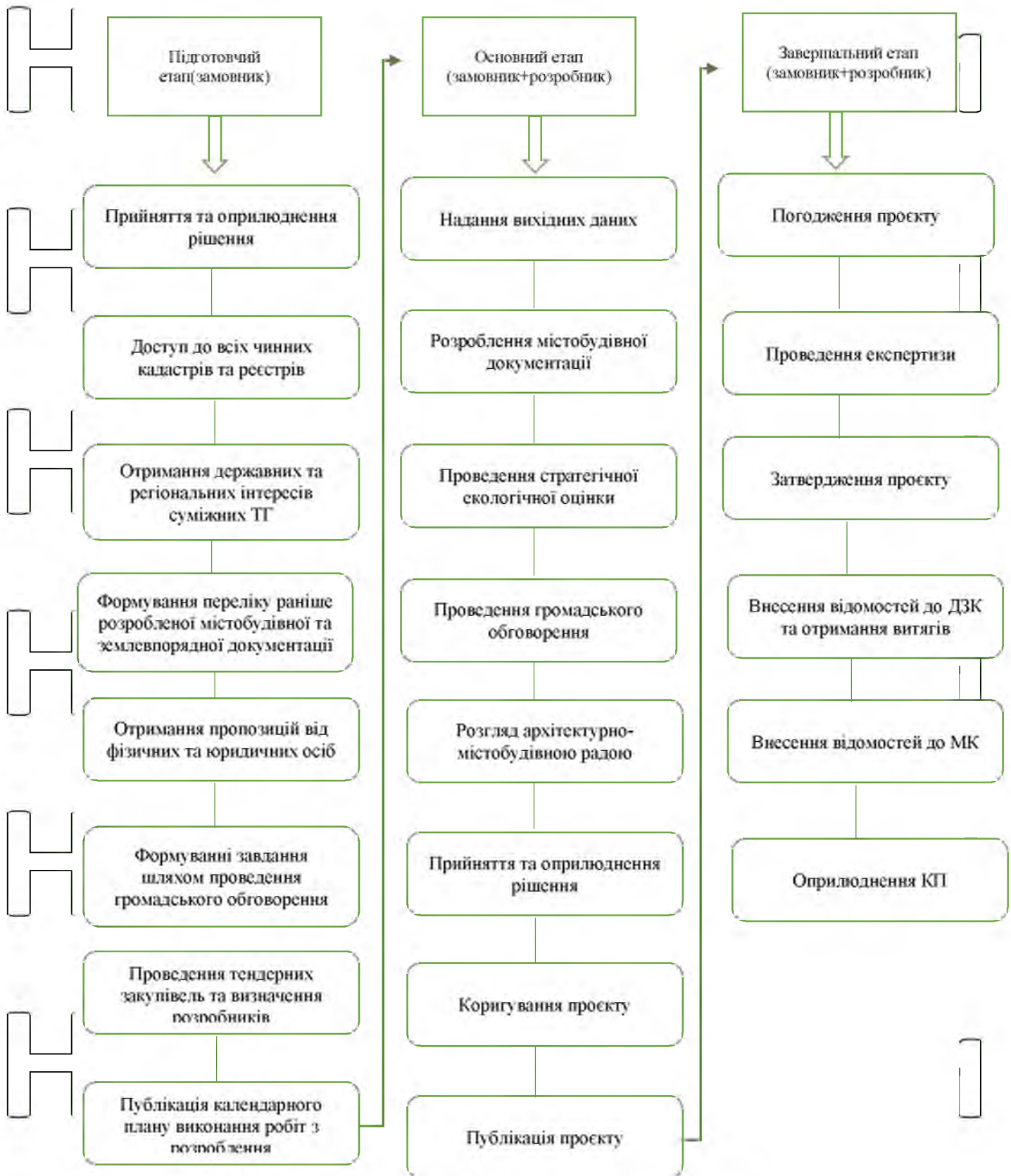


Рис. 2.3 Етапи виконання містобудівної документації

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

Як видно по рис.2.3, значне навантаження і велику відповідальність покладено на замовника містобудівної документації, що організовує її розроблення також внесення змін до неї і подання на розгляд відповідної селищної, сільської та міської ради, залежно від визначених згідно із законом джерел фінансування.

Мета розроблення схеми планування території це створення і підтримка сприятливого життєвого середовища також забезпечення сталого соціально-економічного розвитку, покращення інфраструктури населеного пункту, задоволення інтересів громадян у сферах життєдіяльності, створення їм робочих місць, узгодження інтересів територіальної громади та держави.

Кабінет Міністрів України постановою від 1 вересня 2021 року №926 затвердив Порядок розроблення, внесення змін, оновлення і затвердження містобудівної документації.

Порядок визначає зміст, склад, механізм розроблення, внесення змін, оновлення та затвердження документації на місцевому рівні:

- комплексний план просторового розвитку території територіальної громади;

- генеральний план населеного пункту

- детальний план території

- історико-архітектурний опорний план населеного пункту

Термін дії містобудівної документації на місцевому рівні не обмежується.

Зміни до генерального плану або комплексного плану можуть вноситися не частіше ніж один раз в рік за результатами містобудівного моніторингу якщо виникла державна необхідність, коли рішення про розроблення змін до генерального плану, комплексного плану приймається за ініціативою Кабінету Міністрів України та за результати моніторингу наслідків виконання містобудівної документації.

Згідно ст. 16.1 Закону України Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної

громади з додержанням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності).[28]

Генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього[29]

Історико-архітектурний опорний план — науково-проектна документація, яка розробляється і затверджується у складі генерального плану населеного пункту, внесеного до Списку історичних населених місць України, та містить відомості про:

- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони;

- пам'ятки культурної спадщини, у тому числі археологічні, їх території та зони охорони;

- межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць;

- історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території та їх зони охорони;

- охоронювані археологічні території.[30]

Система реєстрації прав повинна забезпечувати щонайменше такі можливості:

- визначити місцезнаходження та межі земельних ділянок;

- ідентифікувати власника нерухомого майна;

- ідентифікувати права щодо нерухомого майна;

- забезпечувати доступ користувачів до інформації та блокування

несанкціонованого доступу;

- періодичного оновлення інформації;

НУБІП України

забезпечення інформації та належність від технічних засобів, що застосовуються; відповідальність за повноту і достовірність наявної інформації.



Рис. 2.4. Інституційне забезпечення здійснення процесу державної реєстрації нерухомості

РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ І ЗАБУДОВИ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ НА ПРИКЛАДІ С.БЛОГОРОДКА КИЄВО-СВЯТОШИНСЬКОГО Р-НУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛ.

3.1. Характеристика об'єкта дослідження

Село Білогородка знаходиться у Бучанському районі Київської області. До центру Білогородської сільської громади входить десять сіл, так як: с.Білогородка, с. Бобриця, с. Лука, с. Музичі, с. Неграші, с. Гнатівка, с.Гореничі, с. Стоянка, с. Шевченкове, с. Свято-петрівське.

Площа села Білогородка становить 55км².



Рис.3.1 Герб Білогородки



Рис.3.2 Прапор Білогородки

Село Білогородка знаходиться на правому березі р.Ірпінь, 22-км від Києва, з яким сполучається автошляхом, та за 8 км розташований пасажирський залізничний зупинний пункт Тарасівка.

Згідно перепису УРСР 1989 року чисельність населення становило 5954 особи, з яких 3206 жінок та 2748 чоловіків. За переписом України 2001 року населення в селі мешкала 5871 особа.

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

Територія проектування, загальною площею 0.5774 га, розташована в існуючих межах центральної частини території села Білогородка на землях, які

чинним генеральним планом села передбачалися для розташування багатоквартирної забудови.

Територія, що передбачається для розташування багатоквартирного житлового будинку, охоплює три земельні ділянки, які мають таке цільове призначення:

– земельна ділянка з кадастровим номером 3222480401:01:113:0016, площею 0.1925 га, з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;

– земельна ділянка з кадастровим номером 3222480401:01:113:5040, площею 0.19 га, з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель,

– земельна ділянка з кадастровим номером 3222480401:01:113:5441, площею 0.19 га, з цільовим призначенням для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель.

Межа розроблення детального плану відповідає існуючим кадастровим межам.

Територія проектування має прямокутну форму та межує: – зі сходу та півдня прилягає до території, яка на сьогоднішній день вільна від забудови,

але генеральним планом визначена для розташування садибної житлової забудови, – із заходу прилягає до існуючої зблокованої забудови; – на півночі, прилягає до червоної лінії вулиці Гетьманська.

Територія проектування має рівнинний рельєф з загальним ухилом на схід. Перепад висот в межах території проектування складає 2.53 м від 161,30 м до 158.77 м в Балтійській системі висот. Територія має низький рівень стояння ґрунтових вод. Ґрунти на території проектування малогумусні легкосуглинкові.

Територія проектування вільна від зелених насаджень та забудови і на час розроблення містобудівної документації вкрита чагарниковою рослинністю.

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

Село Білогородка розташоване в північно-західній частині території Києво-Святошинського району.

За даними метеорологічних станцій Батієва Гора та Київська обсерваторія клімат району помірно-континентальний з помірно жарким літом та помірно холодною зимою. Середньорічна температура повітря становить $+6.7^{\circ}\text{C}$, середньорічна температура найхолоднішого місяця, січня, -5.9°C , а

найтеплішого $+19.1^{\circ}\text{C}$. Максимальна температура повітря в липні становить $+38^{\circ}\text{C}$. Найнижча абсолютна температура в січні-лютому, -33°C , вказує на можливі випадки вимерзання сільськогосподарських культур в малосніжні зими.

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

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

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

– снігове навантаження – 5 район ($S_0=1,6$ кПа);

– вітрове навантаження – 1 район ($W_0=0,4$ кПа);

– розрахункова температура для опалення – -23°C

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

Згідно з матеріалами інженерно-геологічних вишукувань, виконаних на суміжних територіях, в основі фундаментів будівель та споруд знаходиться супісок пілуватий (лес) жовтувато-палевий, твердої консистенції ($\rho=1,56$ г/см³ ; $\phi=16^{\circ}$; $c=0,02$ МПа; $E=14,0$ МПа).

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

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

Розрахунковий рівень підґрунтових вод прийнято на глибині більше 20 м.

Ґрунти агресивними властивостями відносно бетонів з портландцементу не відзначаються.

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

Влітку переважають вітри західного та північного напрямків, взимку – західного.

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

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

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

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

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

5. Крейдяні відкладення сформовані сеноманським та сено-туронським ярусами. Сеноманські відкладення зустрічаються на глибині 63-120 метрів та їх складають мергельно-крейдяний шар потужністю від 1 до 80 метрів.

Туронські відкладення – пісковики, які залягають на глибині більше 80 метрів;

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

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

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

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

- водоносний горизонт флювіогляціальних відкладень;
- водоносний горизонт Полтавської світи;
- водоносний горизонт відкладень Харківської світи;
- водоносний комплекс еоценових відкладень, пов'язаний з відкладеннями київської, буцацької та канівської світи;
- водоносний горизонт відкладень сеноманського ярусу.

Основний водоносний горизонт – буцацький та сеноманський.

Глибина залягання буцацького водоносного горизонту складає від 35 до 75 метрів. Дебіт свердловин змінюється від 0.05 до 3.49 л/сек. Вода з підвищеним вмістом заліза. Потужність сеноманського водоносного горизонту досягає 25-46 м. Глибини залягання водоносного горизонту 31.5-159 метрів. Дебіт складає від 1 до 4 л/сек.

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

Рельєф території виражений, із загальним ухилом, в основному, з південного сходу на північний захід. Перепад висот в межах ділянки складає 3.41 м між відмітками 161.35 м до 164.76 м в Балтійській системі висот.

Внаслідок проведеного аналізу існуючого стану території, на яку розробляється проект внесення змін та містобудівного оточення, яке складається навколо території проектування, встановлено, що:

– санітарно-захисні зони від об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань, тощо – відсутні;

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

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

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

3.2. Графічні матеріали містобудівної документації

Графічна частина містобудівних умов і обтяжень забудови земельної ділянки містить креслення:

– ситуаційна схема місця розташування земельної ділянки, на яку наноситься зона впливу об'єкта містобудування в разі реалізації наміру забудови. Схема виконується на вкопійованні зчергового плану або на вкопійованні з містобудівної документації (опорного та проектного планів схеми планування території на місцевому рівні - для земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту або в генерального плану - для земельної ділянки, розташованої в межах населеного пункту, опорного та проектного планів детального плану території - за наявності), на яке нанесені всі об'єкти, побудовані після затвердження цієї документації; [32]

- схема використання земельної ділянки, яка виконується на оновленій топографо-геодезичній основі М 1:2000 1:1000 або 1:500 (у залежності від площі території). На схему наносяться:

1) планувальні обмеження відповідно до затвердженої містобудівної документації (згідно з переліком, наведеним у 4.4, б), 10));

2) обмеження щодо використання, які з'явилися у період після затвердження містобудівної документації;

3) гранична площа забудови, благоустрою, інших видів використання (межі територій для розміщення об'єктів забудови, благоустрою,

транспортного обслуговування та інших видів використання). Пропоноване розташування будівель і споруд, в'їзди-вив'їзди, наявні інженерні мережі;

- схема (модель) об'ємно-просторового рішення наміру забудови (необов'язкове креслення). Розробник містобудівного обґрунтування може розробляти додаткові графічні матеріали, які обґрунтовують, ілюструють або деталізують прийняті рішення, в довільному масштабі. [32]

3.3. Сучасні проблеми організації використання міських територій під забудову та напрями їх вирішення.

На теперішній час великий науковий і практичний інтерес викликає використання земель для забудови і благоустрою саме у межах міст, в яких сконцентровано більшість населення України. Висока урбанізація та індустріалізація міських територій є причиною загострення екологічної ситуації, що негативно впливає на здоров'я населення шляхом забруднення повітряного і водного басейну, шумового забруднення, впливу електромагнітних хвиль та зумовлює негативні наслідки для фізичного і психоемоційного стану мешканців населених пунктів.

Проблеми сучасного українського міста слід вирішувати серед іншого шляхом раціонального планування, забудови і благоустрою його територій. Згідно з Законом України «Про планування і забудову територій» [42] процес планування певної території полягає у створенні та впровадженні

містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень. Серед найважливіших видів містобудівної документації закон називає: «Генеральну схему планування території України» [1], схеми планування територій на регіональному та місцевому рівнях, а також генеральний план населеного пункту, в якому принципово вирішуються питання забудови, благоустрою та іншого використання його земель.

На даний час все більшої уваги науковців дістають питання впровадження зонування територій населених пунктів, як певної альтернативи визнаним законодавчо генеральним планам населених пунктів і планам їх

земельно-господарського устрою. Відзначається, що зонінг міста деталізує концепцію генерального плану у напрямку раціонального використання всіх міських територій. Створення зонінгу в містах має на меті поступово замінити традиційні генплани у справі планування і забудови міст. Зонінг відрізняється від генплану тим, що останній визначає дуже конкретні і єдино можливі

вимоги до територій та їх планування, які як правило закладаються в генплани на тривалий період і об'єктивно їх не можна чітко додержувати. В свою чергу зонінг, як система містобудівних правил, передбачає лише обмеження щодо освоєння території, господарювання на ній і таким чином є гнучкішим

документом, ніж генплан.

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

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

- проведення забудови згідно з наміченим містобудівною документацією функціональним зонуванням;

- інженерне підготовлення території та вертикальне планування,

благоустрій, озеленення, влаштування твердого покриття проїздів;

- централізована система водопостачання та каналізування забудови;

2. Заходи, що покращують стан повітряного басейну:

- озеленення вулиць;

– озеленення обмеженого користування.

3. Заходи, що покращують стан водного басейну:

– каналізування

– централізоване;

– закрита система дощової каналізації, з відведенням найбільш

забрудненої частини стоку на очисні споруди, що розташовані за межами території проектування;

– інженерний благоустрій.

На території, що підлягає забудові, необхідно зняти родючий шар

землі і використати його для рекультивації малопіддатливих в сільськогосподарському відношенні земель при створенні газонів, квітників.

Детальним планом, в розвиток рішень генерального плану села,

передбачається комплекс заходів щодо збереження водності річки Ірпінь, в

басейні якої перебуває територія проектування, і охорони її від забруднення, а

саме.

– створення для організованого відводу поверхневого стоку

відповідних споруд (водостоки, перепуски, тощо) під час будівництва і

експлуатації шляхів та інших інженерних комунікацій;

– впровадження водозберігаючих технологій, а також здійснення

передбачених Водним Кодексом водоохоронних заходів на підприємствах,

розташованих у басейні річки Ірпінь в межах села.

Під час проведення будь-яких земляних робіт можуть бути виявлені

ознаки наявності археологічних пам'яток (уламки посуду, кістки, знаряддя,

праці, зброя та ін.). Тоді, згідно зі ст. 36 Закону України «Про охорону

культурної спадщини», виконавець робіт зобов'язаний зупинити їхнє

подальше ведення і протягом однієї доби повідомити про це орган охорони

культурної спадщини для забезпечення відповідних заходів для вивчення та

фіксації археологічних об'єктів, нанесення на карти та визначення їх

охоронних зон.

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

З метою встановлення сфери застосування та порядку здійснення стратегічної екологічної оцінки документів державного планування на довілля Верховною Радою України 20 березня 2018 р. було прийнято Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку». Стратегічна екологічна оцінка

стратегій, планів і програм дає можливість зосередитися на всебічному аналізі

можливого впливу планованої діяльності на довкілля та використовувати результати цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків в процесі стратегічного планування. Стратегічна екологічна оцінка

(далі - CEO) – це новий інструмент реалізації екологічної політики, який

базується на простому принципі: легше запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії впровадження стратегічної ініціативи.

Було також прийнято закони «Про оцінку впливу на довкілля», «Про основні засади (Стратегію) державної екологічної політики на період до 2020 року», на основі яких розробляється методологія проведення CEO.

Керуючись розділом IV «Визначення необхідності здійснення стратегічної екологічної оцінки» «Методичних рекомендацій із здійснення

стратегічної екологічної оцінки документів державного планування»,

затверджених Наказом Міністерства екології і природних ресурсів України від

10.08.2018 р. №296, CEO обов'язково проводиться для проектів документів державного планування (ДДП), які відповідають одночасно двом критеріям відповідно до статті 2 Закону «Про стратегічну екологічну оцінку».

Перший критерій – проекти ДДП, які стосуються сільського господарства, лісового господарства, рибного господарства, енергетики, промисловості, транспорту, поводження з відходами, використання водних ресурсів, охорони довкілля, телекомунікацій, туризму, містобудування або

землеустрою (схеми) та виконання яких передбачатиме реалізацію видів діяльності (або які містять види діяльності та об'єкти), щодо яких законодавством передбачено здійснення процедури оцінки впливу на довкілля.

Другий критерій – проекти ДДП, які вимагають оцінки, зважаючи на ймовірні наслідки для територій та об'єктів природно-заповідного фонду та екологічної мережі (далі – території з природоохоронним статусом), крім тих, що стосуються створення або розширення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Оцінка впливу на довкілля здійснюється відповідно до вимог ст.3 Закону України «Про оцінку впливу на довкілля», яка визначає категорії видів планованої діяльності та об'єктів, які можуть мати значний вплив на довкілля та підлягають оцінці впливу на довкілля. Вищезгаданий ДДП (детальний план території) не відноситься ні до першої, ні до другої категорії планової діяльності.

Враховуючи все вищевикладене можна зробити висновок, що для документів державного планування «Детальний план території багатоквартирної забудови по вул. Гетьманській в селі Білогородка Києво-Святошинського району Київської області» немає необхідності здійснювати стратегічну екологічну оцінку (СЕО).

Містобудівною документацією згідно з завданням на проектування на першу чергу передбачається влаштування системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби території, від свердловин, що розташовані за межами території проектування.

На другу чергу проектування передбачається влаштування об'єднаної централізованої системи водопостачання на господарсько-питні та протипожежні потреби території багатоквартирної житлової забудови в с. Білогородка, від кільцевих водопровідних мереж, що передбачені генеральним планом села.

Згідно з вимогами п.п. 6.2, 6.3 ДБН А.3.1-5-2016, будівництво зовнішньої системи господарсько-питного та протипожежного водопроводу повинно бути передбачено на етапі підготовчих робіт будівництва об'єктів містобудування.

Категорія надійності системи водопостачання житлової забудови – II (ДБН В.2.5-74:2013). Елементи системи водопостачання II категорії, пошкодження яких порушує подавання води на пожежогасіння, відносяться до I категорії (кільцеві мережі з пожежними гідрантами). Об'єми води на господарсько-питне водопостачання території прийнято згідно з табл. А.1, А.2

ДБН В.2.5-64:2012 «Внутрішній водопровід та каналізація».

Розрахункові максимальні добові витрати води на господарсько-питні потреби території житлової забудови складають:

Таблиця 3.1

№п/п	Споживачі	Вимірювач	Кільк.	Норм	Коеф.	Водоспо-	Водо-	Примітка
				а / В1	Нерівн	живання	відвел	
				л/доб	с м. Кд	, м ³ /добу	, м ³ /доб	
				у			у	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Багатоквартирний житловий будинок	1 меш.	253	210,0	1,53	81,28	81,28	ДБН В.2.5-64:2012 (таб.А.1)
	Поливання покриття із трав	1 м2	1170	3,0	1,47	5,16		ДБН В.2.5-64:2012 (таб.А.2, п.22) (окремою системою)

Разом:				81,28	81,28	
10% невраховані витрати				8,13	8,13	
Всього:				89,41	89,41	

Згідно з п. 11.1.13 ДБН В.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» поливання територій, прилеглих до громадських будівель, комерційної забудови, пропонується здійснювати окремими системами поливальних водопроводів, що живляться від стаціонарних чи портативних поливальних насосних станцій, які забирають воду з річки, технічних свердловин або можуть використовувати очищені поверхневі води.

Тип джерела водопостачання і розрахунки витрат, по кожній системі поливального водопроводу передбачається виконувати на подальших стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Трасування мереж поливального водопроводу, їх гідравлічні розрахунки, а також остаточний вибір джерел поливального водопостачання пропонується здійснювати на наступних стадіях проектування (стадії «Проект» і «Робоча документація»).

Розрахунок мереж і споруд водопостачання, вирішиться на наступних стадіях проектування (стадія «Проект» та «Робоча документація»).

Згідно з завданням на проектування відведення господарсько-побутових стоків з території багатоквартирної житлової забудови передбачається централізовано до мереж господарсько-побутової каналізації села.

Розрахункова добова витрата господарсько-побутових стоків складає 89,41 м³/добу.

Схему каналізування прийнято таку: господарсько-побутові стоки самопливними мережами надходять до КНС, що проектується за межами ділянки проектування, згідно з генеральним планом села з подальшим відведенням до мереж господарсько-побутової каналізації с. Білогородка.

Розрахунок самопливної мережі виконується на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Відповідно до вимог п. 6,3 ДБН В.2.5-75:2013, відведення поверхневих стічних вод з території житлової забудови здійснюється закритою системою дощової каналізації з відведенням найбільш забрудненої частини стоку на очисні споруди для цих вод, що проектується за межами території проектування.

Схему каналізування прийняту наступну: поверхневі стічні води від території проектними самопливними мережами дощової каналізації надходять до мереж поверхневих стічних вод з подальшим відведенням до очисних споруд для цих вод, які розташовані за межами території проектування.

Гідравлічний розрахунок системи каналізації поверхневих вод розробляється на подальших стадіях проектування (стадія «Проект» і «Робоча документація»).

Самопливна каналізаційна мережа передбачається з поліетиленових труб типу ПЕ100 за ДСТУ Б В.2.5-32:2007.

Каналізаційні колодязі, приймачі дощових вод на мережах дощової каналізації передбачаються із збірних з/б елементів за ТП 902-09-22.84; ТПР 902-09-46.88 та ТПР 901-01-11.84.

Для забезпечення пожежної безпеки будівель території містобудівною документацією передбачається використання пожежного депо на 2 автомашини, будівництво якого передбачено генеральним планом неподалік громадського центру села.

Будівництво пожежного депо та придбання основної і спеціальної техніки та пожежно-технічного обладнання чинним генеральним планом передбачено на першу чергу будівництва. У нових пожежних депо, в радіусі обслуговування яких розташовується нова багатоквартирна забудова вище 9 м умовної висоти, передбачається розміщення в тому числі спеціальних автомобілів (автодрабин та автопідйомників).

Згідно з положеннями п.4.47. Правил пожежної безпеки в Україні до початку основних будівельних робіт на будові має бути забезпечене протипожежне водопостачання від пожежних гідрантів на водогінній мережі або з резервуарів (водойм). Пожежні депо, пести, передбачені проектом, повинні влаштовуватись у першу чергу будівництва, використання їх під інші потреби забороняється.

Згідно з вимогами п.п. 6.2, 6.3 будівництва об'єктів містобудування, що передбачено генеральним планом села.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

Проведена робота показала, що тематика науково-методичних засад при розробці містобудівної документації є актуальною.

Завданням даної роботи було:

- забезпечення оптимальних умов проживання населення, раціонального використання природних ресурсів;

- розвитку галузей господарського комплексу, охорони навколишнього природного середовища та культурної спадщини;

- забезпечення цивільного захисту населення і територій, техногенної безпеки, захисту населених пунктів і територій від небезпечних геологічних та гідрогеологічних процесів,

- створення транспортної та інженерної інфраструктури

Ефективність функціонування міста, крім забезпечення містобудівних

вимог, досягнення певного рівня економічної ефективності землекористування, характеризується рівнем задоволення населення житловою площею, культурно-побутового та транспортного обслуговування, ступенем інженерного облаштування, збереженням культурної спадщини, дотриманням природоохоронних і санітарнотехнічних вимог тощо.

Забезпечення рівноваги функціонування міста досягається системою обмежень землекористування і в значній мірі залежить від місця розташування об'єкта, його функціонального призначення, рівня ієрархії у системі поселень, впливу природних чинників.[13]

Містобудівна діяльність, одним із основних завдань якої є організація науково обґрунтованого управління процесами розподілу, використання, забудови та охорони земель, має безпосередній вплив на ефективність використання території міст [40]. Містобудівна ефективність

землекористування пов'язується з функціональним зонуванням території, додержанням стандартів, норм та правил забудови, організацією територіального простору міст (встановлення зон регулювання забудови,

резервування земель, санітарно-захисних, охоронних, санітарних, територіальних зон тощо).

Ефективність землекористування міст в цілому слід визначати також за рівнем оптимізації показників: мінімізація середнього комунікаційного радіусу міста та витрат часу на пересування; оптимізація лінійної щільності розселення, багатофункціональність використання земель.

Таким чином, ефективність землекористування міст повинна визначатися за такими показниками:

- на загальному рівні – за галузевими (для окремих категорій земель); за напрямками управління міською територією (економічна, соціальна, екологічна, містобудівна ефективність; за комплексом оптимізації функціонально-планувальних факторів;

- на локальному рівні – для земель району міста, функціональних територій, функціонально-планувальних зон, територіальних зон, групи підприємств, окремих землекористувань.