Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет природокористування
Навчально-науковий інститут заочної та післядипломної освіти
Кафедра геодезії і геоінформатики

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Магістр»
на тему: «**ПЛАНУВАЛЬНІ РІШЕННЯ ПРИ РОЗРОБЦІ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ-71з
Медвідь М. М.
Науковий керівник: д.е.н., в.о. професора
Ступень Р. М.

Львів 2023

УДК 332.3

Планувальні рішення при розробці генеральних планів. Медвідь М. М. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики. Львів, Львівський національний університет природокористування, 2024 р.

60 с. текстової частини, 8 таблиць, 4 рисунки, 26 джерел бібліографічного списку.

У кваліфікаційній роботі обґрунтовано теоретичні засади розроблення генеральних планів, розкрито правові засади прийняття планувальних рішень у структурі генеральних планів, досліджено необхідні матеріали для розроблення генерального плану населеного пункту, встановлено призначення генерального плану, проведено аналіз завдань та принципів внесення змін до генерального, подано характеристику території для внесення змін до генерального плану, описано встановлення режиму використання територій в межах внесення змін до генерального плану на основі розподілу території за функціональним призначенням, розміщення забудови, зроблено пропозиції щодо встановлення режиму використання територій та запропоновано заходи з проєктування та реалізації інженерної підготовки для досліджуваної території.

ЗМІСТ

ВСТУП 6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ 8
1.1. Правові засади прийняття планувальних рішень у структурі генеральних планів 8
1.2. Необхідні матеріали для розроблення генерального плану населеного пункту 11
1.3. Призначення генерального плану 15
2. АНАЛІЗ ЗАВДАНЬ ТА ПРИНЦИПІВ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ 19
2.1. Цілі розроблення містобудівної документації для об’єкта дослідження 19
2.2. Принципи територіального планування 20
2.3. Характеристика території для внесення змін до генерального плану 22
3. ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ В МЕЖАХ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ 27
3.1. Розподіл території за функціональним призначенням та розміщення забудови 27
3.2. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій 30
3.3. Заходи з проєктування та реалізації інженерної підготовки території 40
4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ 47
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА 51
ВИСНОВКИ 55
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 57

ВСТУП

Сьогодні діяльність у сфері просторового планування зазнала значних змін. Зусилля, спрямовані на досягнення узгодженості та взаємодії між містобудівною та землевпорядною документацією, тривають вже багато років. Зокрема, питання підвищення ефективності використання земель, зокрема міських, шляхом інтеграції роботи містобудівної та землевпорядної документації не втратило своєї актуальності. Тому, питання вдосконалення методів планування землекористування, безумовно, є своєчасним щодо розроблення нового виду документа з просторового розвитку, а саме комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Різні види містобудівної документації, порядок її затвердження, необхідність розроблення генерального плану населеного пункту, зміст та структура детальних планів вимагають погодження щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Варто також відзначити, що стан розробки містобудівної документації на місцевому рівні відповідають цілям діяльності, що здійснюється під назвою "просторове планування". Специфіка просторового за мету визначення довгострокових, або середньострокових цілей і стратегій територіального розвитку, збалансування системи землекористування та координація розвитку житлового будівництва, інженерного забезпечення, транспортного сектору, промисловості, сільського господарства та охорони довкілля.

Однією з головних цілей просторового розвитку є створення раціональної регіональної організації системи землекористування, забезпечення зв'язків між елементами цієї системи, збалансування потреби в розвитку з потребою в охороні навколишнього середовища, досягнення цілей соціально-економічного розвитку.

У країнах Європи різновидом генерального плану, або детального

плану є план просторового розвитку. Тому, питання терміну "містобудівна документація" та "документація з просторового розвитку" являються тотожними. Так, містобудівна документація є різновидом документації із землеустрою.

Враховуючи історично сформовані та законодавчо закріплені суб'єкти землеустрою та містобудування, зрозуміло, що це призводить до не визначеності реалізації практики одночасного розроблення містобудівної документації та документації із землеустрою на місцевому рівні. Детального вивчення потребують положення про зонінг, зміст і склад генеральних планів та детальних планів, порядок їх погодження та затвердження, необхідність розроблення генерального плану у складі комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, встановлення та зміна цільового призначення об'єктів землеустрою, внесення відомостей до державного земельного та містобудівного кадастрів тощо. При поєднанні завдань землеустрою та містобудування важливо зазначити, що потреба у врегулюванні понятійного апарату тут має першочергове значення.

З цією метою у кваліфікаційній роботі розкрито теоретичні засади розроблення генерального плану в системі просторового планування, а також розкрито методичні засади внесення змін до генерального плану на основі затвердження детального плану території, що вносить зміни та уточнення в на території площею до 61,97 га.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ

1.1. Правові засади прийняття планувальних рішень у структурі генеральних планів

Планувальне рішення генерального плану населеного пункту визначається проєктним рішенням комплексного плану, яке визначає його деталі.

Планувальне рішення генерального плану населеного пункту, як частини комплексного плану відображено на рис. 1.1, що являє собою скорочену версію проєктного рішення [17].

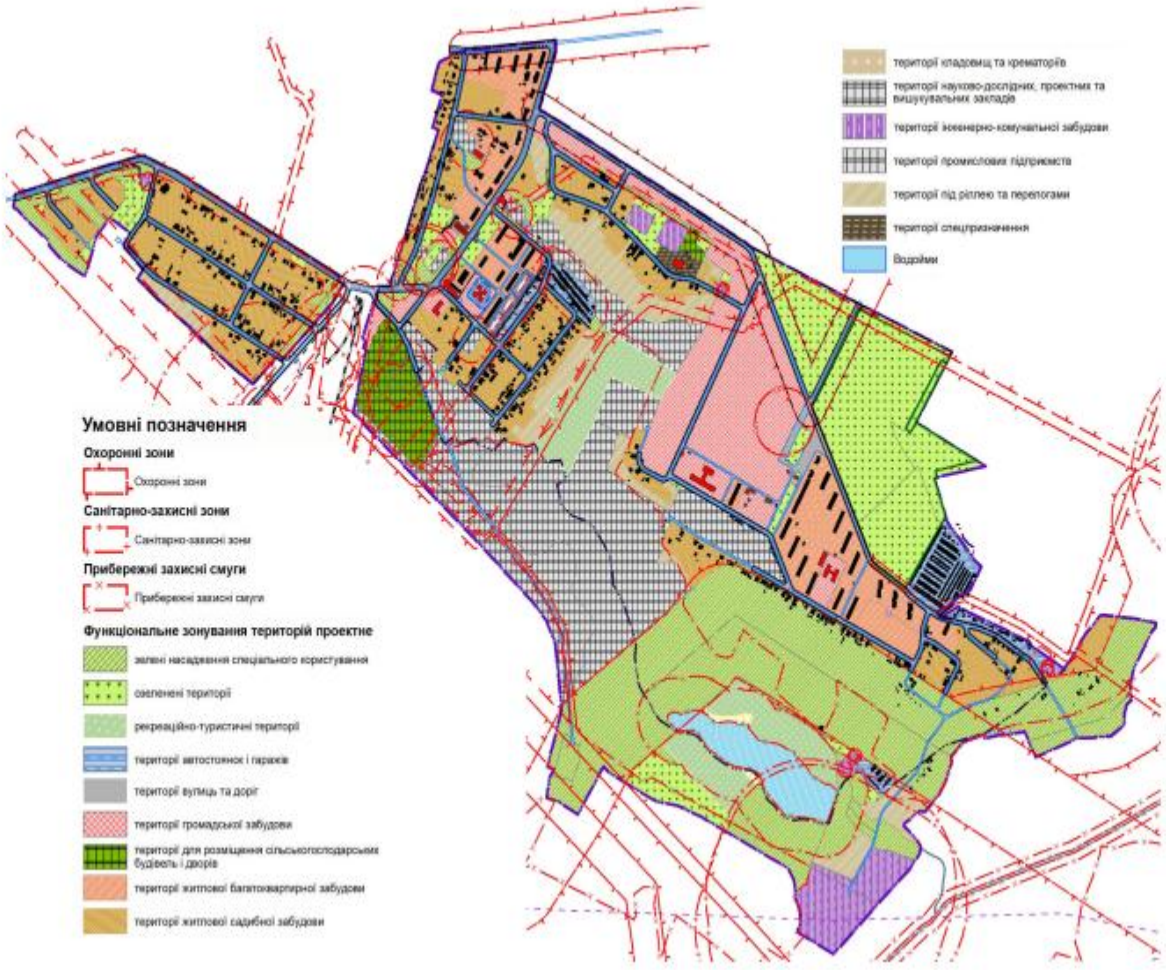

Рисунок 1.1 – Генеральний план населеного пункту

Рішення генерального плану мають будти відображеними на актуальній карті, підготовленій у векторному форматі в державній системі координат УСК-2000. Інженерно-топографічне планування здійснюватиметься в межах проєктної межі населеного пункту та в ширину 50 м від неї. Рішення генерального плану розроблятимуться для поселень, у яких населення не збільшуватиметься і не передбачається розвиток соціальної інфраструктури, виробничого потенціалу [20].

З метою забезпечення сприятливого середовища проживання мешканців на рішення з планування генерального плану накладаються обмеження [14]. Розмір існуючих санітарно-захисних зон від джерел забруднення встановлюється відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» [3]

Після встановлення існуючих обмежень відбувається аналіз існуючого функціонального використання території відповідно постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [16]. Визначаються наявні території житлової, громадської, комунальної, виробничої забудови, сільськогосподарські та ландшафтно-рекреаційні території.

Проєктними рішеннями визначаються проєктні обмеження для виробничих територій відповідно до «Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» [3]. Також визначаються об’єкти та території, які через не відповідність санітарним нормам, не дотриманню санітарного нагляду потребують закриття, пере профілювання або винесення за межі сельбищних територій. Планувальні обмеження визначають містобудівні умови та обмеження на забудованій території.

Також проєктними рішеннями встановлюються території в червоних лініях. Ширина вулиць, доріг на територіях червоних ліній визначається з урахування категорії вулиці, дороги, інтенсивності руху, виду забудови та розміщення підземних інженерних мереж відповідно до ДБН «Планування та забудова територій» [12].

Кожне проєктне рішення генерального плану відображає зміну функціонального використання території. Там, де це необхідно, вказуються зони планованого розвитку житлових, громадських, комунальних, промислових об'єктів.

З погляду забезпечення мешканців культурно-побутовим обслуговуванням наявні об'єкти обслуговування аналізуються з метою визначення достатності їхньої площі, пропускної спроможності для розміщення наявного, прогнозованого населення, або необхідності їхнього розширення. Адміністративно-територіальні центри повинні будуть надавати ширший спектр соціальних, культурних послуг, що також враховується в розрахунках.

Що стосується транспортної інфраструктури, то має бути проаналізовано наявні маршрути громадського транспорту, автобусні зупинки, визначено необхідність у додаткових маршрутах громадського транспорту, розташування зупинок громадського транспорту за радіусом регулювання для забезпечення зручності руху. На основних магістралях повинні бути організованими велосипедні доріжки.

Щодо розвитку інженерної інфраструктури, то планується прокладання мереж водопостачання, каналізації, електропостачання, газопостачання та зливової каналізації. Комунальні мережі прокладають в межах червоних ліній. До них належать очисні споруди побутових стічних вод, очисні споруди зливової каналізації, водоочисні споруди, штучні свердловини, каналізаційні насосні станції. Каналізаційні, водоочисні споруди можуть розташовуватися, як у самому селищі, так і на території громади, або за її межами. З метою економії земельних, фінансових ресурсів можливе розміщення однієї очисної станції господарсько-побутової каналізації, однієї водоочисної станції в декількох населених пунктах [25].

До прикладу, на рис. 1.2 відображено структуру генерального плану населеного пункту м. Києва.

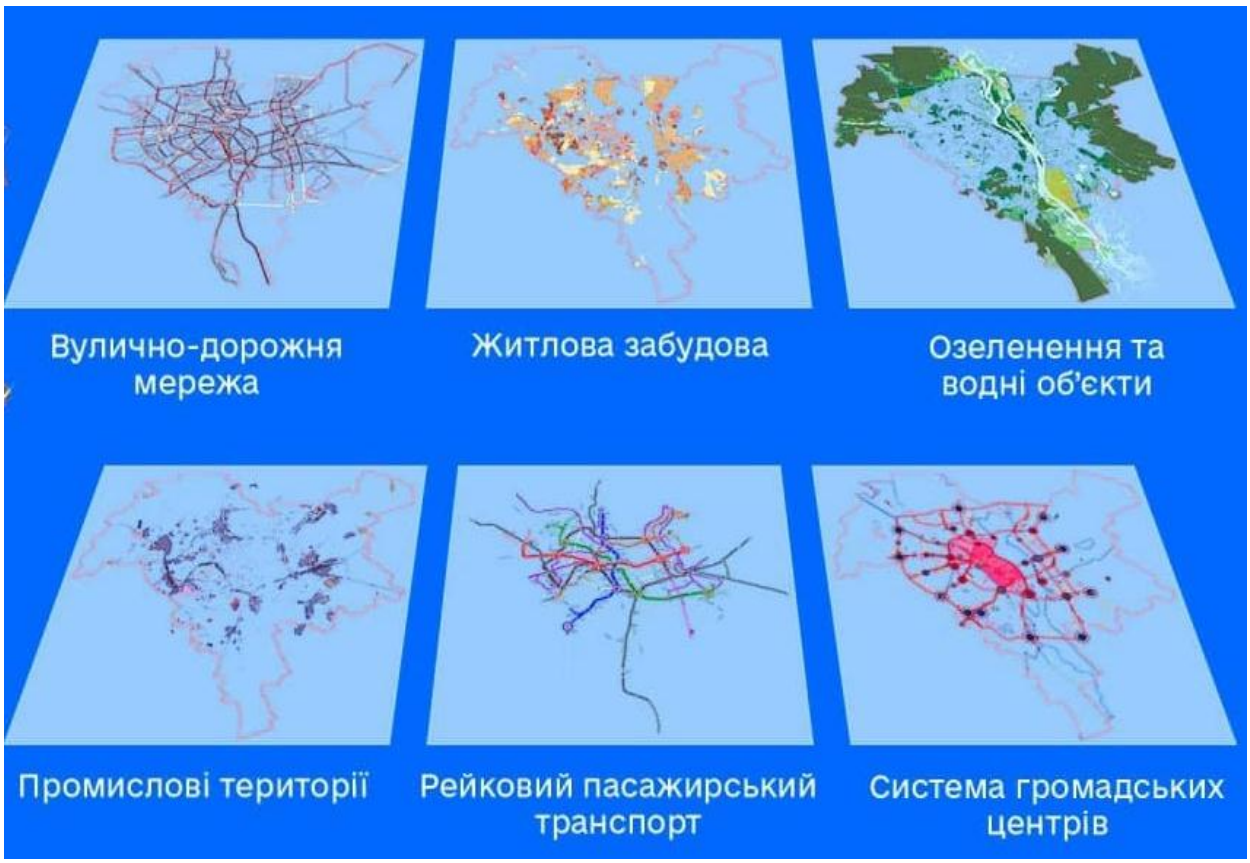

Рисунок 1.2 – Структура генерального плану населеного пункту на прикладі м. Києва

1.2. Необхідні матеріали для розроблення генерального плану населеного пункту

Першим кроком у підготовці генерального плану є отримання координат, як проєктних, так і наявних, встановлення меж населеного пункту, для якого готується генеральний план.

Замовник насамперед повинен надати розробнику будь-які інші вихідні дані, необхідні для підготовки генерального плану. Якщо замовник не може надати розробнику таку інформацію, то він доручає розробнику зібрати такі дані та оплачує додаткову роботу. Перелік вихідних даних визначається відповідно до ДБН "Структура та зміст містобудівної документації місцевого рівня".

Основним джерелом вихідних даних є комплексний план. Однак, якщо з моменту його розроблення до початку роботи над генеральним планом минуло багато часу, то вихідні дані необхідно оновити. За таких умов, замовник надає спеціалісту з підготовки генерального плану інформацію, що включає в себе рішення про розроблення генерального плану та завдання на його розроблення.

Доступ до земельних кадастрів, реєстрів та інформаційних систем в обсязі, необхідному для підготовки генерального плану містить в основному дані земельного кадастру та матеріали національного фонду документації із землеустрою. Обов'язковою є передача відповідних матеріалів у цифровому форматі для використання, як довідкового матеріалу, під час розроблення генерального плану населеного пункту. Необхідними також є матеріали, що стосуються національних, регіональних інтересів, інтересів сусідніх населених пунктів, пропозицій щодо розроблення, або внесення змін до генеральних планів, надані фізичними та юридичними особами. Існує також потреба в наданні всіх наявних містобудівних результатів для моніторингу реалізації затверджених містобудівних документів на місцевому рівні [21].

У разі розроблення генеральних планів населених пунктів, включених до переліку історичних поселень України, розроблення історико-архітектурних опорних планів здійснюється відповідно до ДБН «Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту» [23].

Перелік наявних містобудівних документів включає виявлення проєктних рішень детального плану, які не враховуються під час розроблення та затвердження генеральних планів, що вказує на необхідність внесення змін до таких детальних планів;

Після отримання всіх вихідних даних, зокрема картографічних, необхідних для підготовки генерального плану, розробник проводить аналіз інформації, отриманої від замовника, а також результати польових обстежень. Водночас розробник підтримує зв'язок із головами громад та іншими зацікавленими сторонами [8].

Графічні матеріали, необхідні для розроблення генерального плану та масштаби, в яких їх виконують, наведено у табл. 1.1.

Таблиця 1.1 – Перелік графічних матеріалів для розроблення генерального плану населеного пункту

Найменування графічних матеріалів	Масштаб зображення			
	міського населеного пункту залежно від прогнозованої генпланом чисельності населення,тис. осіб			сільського населеного пункту
	250 і більше	від 50 до 250	менше 50	
Схема розташування населеного пункту в системі розселення	1:50000 1:25000	1:25000 1:10000	1:10000 1:5000	довільний масштаб
план існуючого використання території	1:10000	1:10000 1:5000	1:5000 1:2000	1:5000 1:2000
схема існуючих планувальних обмежень	1:10000	1:10000 1:5000	1:5000 1:2000	1:5000 1:2000
модель перспективного розвитку населеного пункту	довільний масштаб			
генеральний план, основне кресленн)	1:10000	1:10000 1:5000	1:5000 1:2000	1 :5 000 1:2000
схема проектних планувальних обмежень	1:25000 1:10000	1:25000 1:10000 1:5000	1:10000 1:5000 1:2000	1:5000 1:2 000
схема вулично-дорожньої мережі	1:25000 1:10000	1:25000 1:10000	1:10000 1:5000	1:5000 1:2000
схема інженерного обладнання території	1:25000 1:10000	1:25000 1:10000 1:5000	1:10000 1:5000 1:2000	1:5000 1:2000
схема інженерної підготовкита захисту території	1:25000 1:10000	1:25000 1:10000 1:5000	1:10000 1:5000 1:2000	1:5000 1:2000
схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту	згідно з ДБН			
інші схеми	довільниймасштаб			

При оцінці проєктних рішень раніше розробленого генерального плану населеного пункту в першу чергу треба звернути увагу на:

1. відповідність проєктних рішень генерального плану проєктним рішенням комплексного плану, з врахуванням ролі цього населеного пункту в системі розселення територіальної громади [12];

2. відповідність проєктних рішень генерального плану містобудівній документації вищого рівня у системі генеральної схеми планування території України, а також схема планування території області;

3. врахування кадастрового поділу земельних ділянок при формуванні вулично-дорожньої мережі;

4. відповідність розмірів санітарно-захисних зон [3];

5. наявність зелених насаджень спеціального призначення вздовж транспортних магістралей, вулиць, на ділянках санітарно-захисних зон навколо промислових підприємств, виробничих об’єктів, кладовищ, крематоріїв, ліній електропередач високої напруги, на ділянках лісо меліоративних, водоохоронних, вітрозахисних та протиерозійних зон;

6. забезпеченість населення об’єктами культурно-побутового обслуговування [12], де адміністративний центр громади має забезпечувати більш розширений спектр культурно-побутового обслуговування для населених пунктів, які знаходяться на території територіальної громади;

7. відповідність споруд водопостачання, водовідведення розрахунковим потужностям, з врахуванням демографічного прогнозу, проєктних пропозицій щодо розвитку соціальної сфери, виробничого та рекреаційного потенціалу.

8. наявність генерального плану у вигляді геоінформаційних даних, із заповненою необхідною атрибутивною інформацією [25].

1.3. Призначення генерального плану

Генеральний план обов’язково розробляється на адміністративний центр територіальної громади. Також, генеральний план можливо розробляти для тих населених пунктів, в яких відбувається демографічне зростання, що вимагає розвитку соціальної інфраструктури, виробничого потенціалу.

Генеральний план складається з текстових, графічних матеріалів і розробляється, як набір геопросторових даних. Графічна частина проєктних рішень генерального плану відображається на актуальній картографічній основі, яка виконана у векторному форматі в державній системі координат УСК-2000 [17].

Виконання генерального плану базуватиметься на:

- аналізі вихідних даних про поточне використання території та інших ресурсів населеного пункту;
- обґрунтування планованих меж населеного пункту;
- просторово-планувальної організації території;
- існуючому та перспективному функціональному зонуванні;
- розміщенні житлових районів;
- формуванні мереж об'єктів громадського обслуговування, промислових і рекреаційних зон;
- розвиткові інженерної, транспортної інфраструктури, благоустрої території.

Детальні територіальні плани деталізують положення генеральних планів населених пунктів, а для територій, для яких не розроблено генеральних планів, його положення розкривають у комплексному плані. Детальні плани територій складаються з текстових та графічних матеріалів, що готуються у вигляді набору геопросторових даних. Перш, ніж приступити до роботи над детальним планом території, необхідно забезпечити наявність достатньої кількості вихідних даних для його підготовки.

Генеральний план є найбільш важливим, основоположним документом для розвитку населених пунктів, визначення меж земельних ділянок та функціональних завдань. Тільки після затвердження генерального плану земля може бути використана для нових функціональних цілей. Якщо схема районного планування являє собою концептуальне бачення розвитку міст, селищ, то генеральний план має силу закону, що вимагає дотримання його положень упродовж усього терміну дії [10].

Генеральний план розраховується з урахуванням не тільки побажань інвестора щодо економічного розвитку селища, окремих його частин, а й функцій селища, площі житлових, промислових, комерційних, девелоперських зон, інженерної та соціальної інфраструктури, необхідних для сталого та гармонійного розвитку. Також враховуються сучасні соціальні, екологічні стандарти. До соціальних стандартів, якими забезпечується кожна територія, належать об'єкти культури, побутового обслуговування, освіти у т. ч. школи, дитячі садочки, медичні заклади, будівлі, споруди громадського призначення, що гарантують необхідний санітарно-гігієнічний режим у житлових зонах та відповідають сучасним стандартам екологічної безпеки.

На етапі реалізації генерального плану розраховуються, визначаються джерела і мережі водопостачання, каналізації, дренажу, електропостачання. Генеральний план моделює, прогнозує розвиток транспортної мережі, забезпечує профіль доріг і магістралей, необхідних у майбутньому. Якщо транзитна дорога проходить через наявний населений пункт, то вкрай важливо спроєктувати об'їзну дорогу, яка виведе транспортні потоки з населеного пункту. Це вплине на безпеку життя в населеному пункті та загальний клімат [1].

На рис. 1.3 представлено перелік містобудівних документів місцевого рівня, а також відповідних землевпорядних документів згідно чинного законодавства, практики реалізації схеми планування території згідно з

положеннями концепції реформування місцевого самоврядування, територіальної організації влади в Україні.

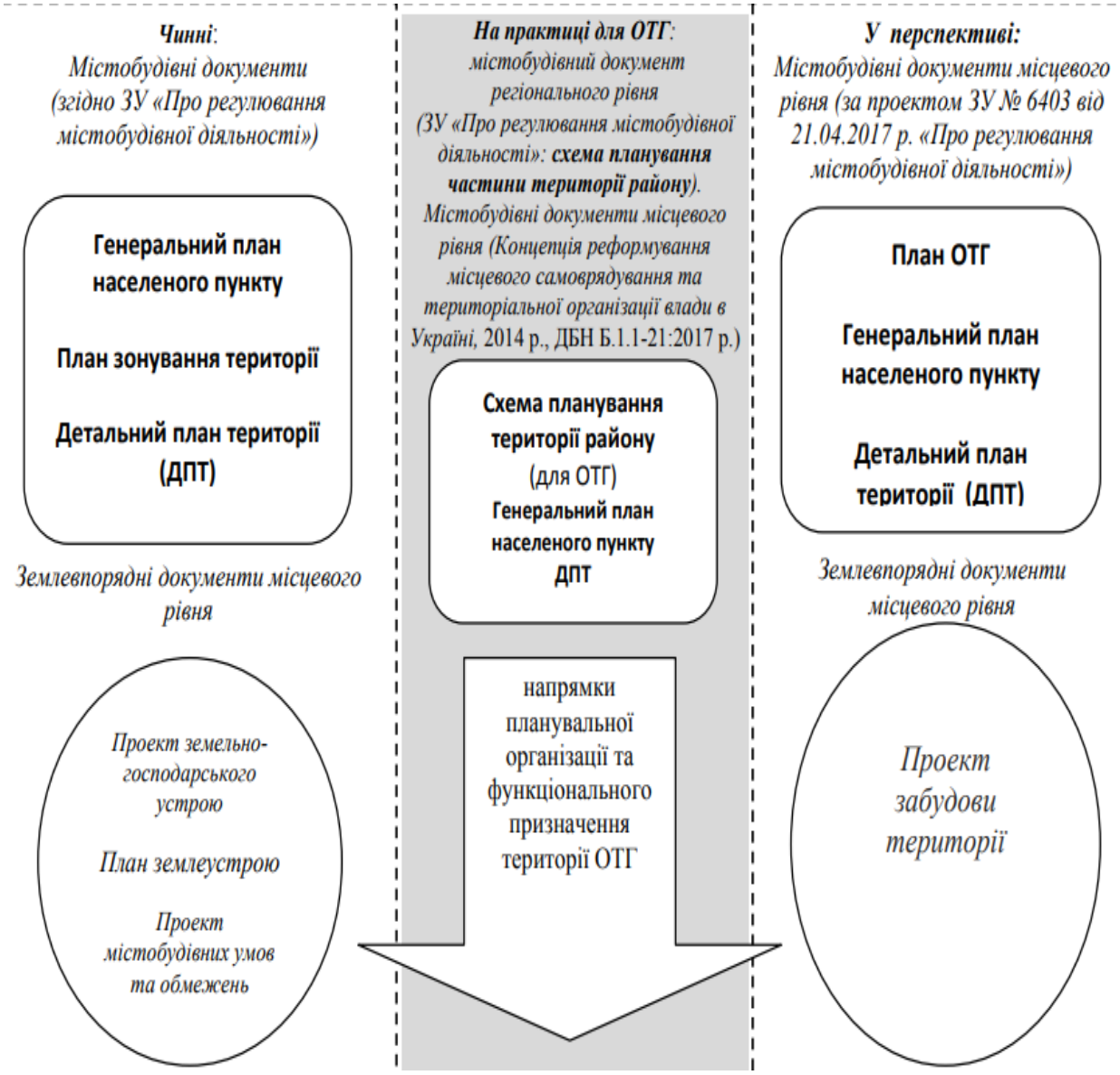

Рисунок 1.3 – Перелік містобудівних та землевпорядних документів на місцевому рівні

Звісно, завдання генерального плану – це не лише сприяти розвитку населеного пункту, а й зберегти цінні риси, особливості природних територій, зокрема наявну забудову, історичні й археологічні пам'ятки, особливо унікальні форми рельєфу, водні об'єкти, флору, а подекуди й тваринний та рослинний світ. Водночас планувальники використовують інструмент генерального планування для захисту унікальних планувальних

особливостей наявних поселень, водночас розширюючи комунальну мережу, тобто розширюючи дороги в межах червоних ліній, розробляючи плани щодо закриття екологічно небезпечних об'єктів, покращуючи зонування, додаючи об'єкти обслуговування для того, щоб наблизити рівень життя до сучасних стандартів [7].

Генеральний план – це документ, який гармонізує відносини між наявними та новими територіями, дає змогу інвесторам в освоєнні нових земель, щоб визначити об'єкти та мережі, які необхідно побудувати для наявних територій, як компенсацію за зміни в землекористуванні.

Генеральні плани – це єдиний спосіб узгодити суспільні, приватні інтереси, але це неможливо без втрат для інвесторів. Водночас, генеральні плани не нав'язують конкретного рішення щодо форми будівлі, або забудови. Вони є настільки гнучкими документи, що можуть залишатися чинними до 20-ти років. Генеральний план може поєднуватися з детальним планом територій, розробленим для першого етапу розвитку [21].

2. АНАЛІЗ ЗАВДАНЬ ТА ПРИНЦИПІВ ДЛЯ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

2.1. Цілі розроблення містобудівної документації для об'єкта дослідження

Детальний план території у структурі генерального плану населеного пункту є розроблено у відповідності з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН ‘‘Планування і забудова території‘‘ [12], ДСП «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» [3], ДБН «Вулиці та дороги населених пунктів» [2], ДСТУ-Н «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території» [9], ДБН «Склад та зміст детального плану території» [22].

Основними цілями детального плану території є:

- впорядкувати розвиток районів у межах детального плану територій, шляхом розроблення рішень генерального плану;
- уточнити та узгодити рішення раніше розроблених, затверджених детальних планів;
- передбачити формування медичних закладів, територій громадської та житлової забудови, багатофункціональних зон;
- врахувати побажання землекористувачів, власників земельних ділянок на території проєктування;
- забезпечити збереження та розвиток планованої структури забудови;
- коригувати червоні лінії, можливість реконструкції дорожньої мережі, її благоустрій та розвиток;
- розглянути можливість зміни та уточнення функціонального призначення території;

- передбачити можливість доповнення наявної забудови новою забудовою та формування міського масштабу забудови;
- визначити поверховість запроєктованої забудови, виходячи з композиційних міркувань і формування планування вулиць;
- забезпечити раціональне використання земельних ресурсів;
- підготувати пропозиції щодо комплексної реконструкції та розвитку території;
- формувати загальну концепцію розвитку і перетворення території проєктування в ув'язці із сусідніми територіями;
- спроєктувати силует забудови через створення середовища для сталого розвитку території, нових доріг, тротуарів і пішохідних зон за потреби;
- забезпечити зеленення території;
- враховувати раніше спроектовані будівлі, містобудівні умови та обмеження, а також розвиток навколишньої території;
- за можливості зберігати раніше запроєктовані громадські території для розміщення об'єктів соціального обслуговування, у т. ч. дитячих садків, шкіл та інших об'єктів;
- встановлення меж ділянок з урахуванням побажань, намірів землекористувачів і землевласників щодо їх використання та функціонального призначення;
- встановлення меж між лініями регулювання забудови та санітарно-захисними зонами.

2.2. Принципи територіального планування

Принципи територіального планування детального плану територій ґрунтуються на таких принципах, як:

- ефективне використання території, що передбачає звільнення колишніх промислових територій, які тривалий час не використовувалися під громадські об'єкти, житлове будівництво та комунальне обслуговування;

- раціональне функціональне зонування, що зумовлено концентрацією основних громадських, торговельних, офісних будівель, розгляд простору земельної ділянки, як єдиного комплексу житлової забудови, що створює максимально комфортне середовище для проживання. Об'єкти громадського обслуговування, до прикладу, повинні бути розміщеними на перетині головної вулиці та пішохідної вулиці для зручності жителів і економічної віддачі.

- створення оптимальної транспортно-пішохідної дорожньої мережі, передбачене для проєкту нової дорожньої мережі. У проєктній зоні планується створення велосипедної інфраструктури. Також буде розвинена мережа пішохідних доріг, що включатиме пішохідні вулиці. Відповідне рішення покликане мінімізувати кількість транспорту, що проходить через житлові райони, і водночас забезпечити зручний доступ до окремих житлових кварталів. Пішохідні алеї всередині дворів, пішохідні бульвари між районами проєктують з урахуванням можливості руху автотранспорту, що дає змогу дотримуватися нормативних вимог щодо доступу до будівель спеціальної, обслуговуючої техніки.

- забезпечення чіткого поділу для відкритих просторів на території громадського простору вздовж вулиць, пішохідних вулиць, площ та напів громадського більш контрольованого простору в житлових дворах і на територіях деяких громадських об'єктів. Доцільним є розмежовувати ці два типи просторів різними типами кордонів;

- відображення структури щільності і висоти забудови, що передбачає будівлі різної щільності та висоти, розташовані таким чином, щоб створити максимально різноманітне та комфортне середовище для людей;

- просторова і типологічна різноманітність будівель для розташування будівель різної типології у поєднанні з різноманітними

відкритими та закритими просторами, щоб створити максимально різноманітне та комфортне середовище для людей;

- формування архітектурних акцентів з точки зору архітектурного погляду, де основними висотними будівлями на території стануть торговельні, офісні центри на перехрестях вулиць. Крім того, кутові будівлі в житлових районах виступають, як другорядні акценти, замикаючи візуальну вісь, або слугуючи орієнтирами. Інші громадські будівлі також можуть виконувати функцію типологічних акцентів;
- будинки мають бути раціонально розміщені, враховуючи наявний рельєф;
- поліпшити умови проживання мешканців існуючих будівель в районі існуючих садибних будинків, шляхом влаштування нових під'їзних шляхів для їхніх мешканців, забезпечення шумозахисту від залізничних колій та промислових підприємств, реорганізації об'єктів з метою ліквідації санітарно-захисних зон, будівництва проєктованих об'єктів торгівлі й обслуговування;
- покращення соціальної інфраструктури району, доприкладу, за рахунок будівництва нового дитячого садка, чи загально освітньої школи, нових об'єктів обслуговування та торгівлі, перепрофілювання не діючих виробничих об'єктів під комерційні та сервісні функції, а також будівництва нової автостоянки та гаража;
- альтернативні можливості розвитку міста через проєктні рішення, що дозволяють вести забудову окремими групами через закриті двори, або кластери, щоб будівництво дорожньої мережі могло вестися послідовно [17].

2.3. Характеристика території для внесення змін до генерального плану

Для характеристики природних умов використовують проєктну містобудівну документацію минулих років, матеріали геологічного атласу та

додаткові дані до нього, результати спеціальних геологічних і гідрологічних досліджень зон, польові обстеження для окремої земельної ділянки дослідження.

Територія дослідження охоплює район у проєктованих межах генерального плану населеного пункту, площею близько 160 км^2. Територія розташована у двох природно-географічних регіонах Малого Полісся.

Наразі на території детального плану території розташовані житлові комплекси, об'єкти нерухомості, гуртожитки, територія міської лікарні, комерційні склади, торговельні об'єкти, промислові будівлі, транспортні об'єкти, вечірні школи, громадські заклади, офісні будівлі, гаражні кооперативи та автостоянки, автозаправні станції.

До проблем, на території, яку наразі охоплює детальний план належать:

- не використовувані промислові зони;
- поганий стан озеленення та благоустрою;
- дроблення територій згідно з призначенням і приналежністю в межах раніше діючих виробничих підприємств;
- розташування житлової забудови в санітарно-захисній зоні виробничих і складських підприємств, поблизу складських ділянок і на їх території;
- відсутність розвиненої та зручної транспортної інфраструктури;
- забудова прилеглих ділянок житловими приміщеннями;
- не розвиненість об'єктів громадського обслуговування;
- розташування виробничих, складських об'єктів поблизу медичних закладів;
- не дотримання санітарно-захисних зон.

Загалом, екологічна обстановка на території об’єкта дослідження є не задовільною, особливо у зв'язку з наявним заводом, який чинить негативний вплив на прилеглі житлові райони. Потрібне поліпшення екологічної обстановки, зокрема реконструкція окремих об'єктів, скорочення санітарно-

захисних зон, реалізація заходів із боротьби з шумом, збільшення кількості зелених насаджень.

На момент детального планування території її використання було таким:

- житлові комплекси становлять близько 6 %;
- райони колективної забудови – близько 2 %;;
- громадські об'єкти – 9 %;
- промислові, складські, торговельні та складські приміщення – 55 %;
- громадські території – 7 %;
- транспортна інфраструктура – 6 %.

Решта територій, у розмірі близько 15 % належать до доріг, коридорів у межах червоних ліній.

Після розроблення та затвердження детального плану території деякі підприємства розпочали розбудову, або зміну своїх основних функціональних зон, а землекористувачі оформили, або перебувають у процесі оформлення документів на право власності використання земельних ділянок відповідно до законодавства. Однак, раніше спроєктована транспортна мережа та функціональні призначення території об’єкта дослідження потребують коригування. Також має бути розпочата часткова реалізація детальних планів розвитку території, пов'язана з реструктуризацією промислової зони, а також будівництвом житла.

Територія об’єкта дослідження розташована у сформованому міському районі з поєднанням житлових, громадських, промислових, комерційних і складських будівель. За типологією забудову в районі детального плану території можна поділити на житлові комплекси, громадські будівлі, комерційні будівлі, складські приміщення, промислові будівлі та міської лікарні.

За вартістю забудова в межах об’єкта дослідження поділяється на такі типи, як фонова забудова, малоцінна забудова, не поєднувана забудова. З погляду капітальної вартості, забудову на даній території можна розділити на

капітальну житлову, капітальну не житлову, до якої належать гаражі, інженерні мережі, склади, промислові будівлі, не капітальну нежитлову – це гаражі, промислові будівлі, склади, не капітальну громадську – літні кафе, кіоски і капітальну громадську – розважальні комплекси, лікарні, підприємства громадського харчування.

Будинки на території об’єкта дослідження – це переважно капітальні будови з цегляними стінами, підвалами, похилими і плоскими дахами. До не капітальних, мало цінних і не поєднуваних будівель належать окремі не санкціоновані прибудови, гаражі, склади та занедбані промислові будівлі.

Загалом, територія проєктування потребує комплексної, тактовної, продуманої реконструкції, що включає в себе знесення не відповідних нормам, малоцінних будівель, добудову будівель у вигляді прибудов у межах необхідних та розумно реалізованих проєктних рішень, а також необхідного відповідного озеленення.

Територія проєктування має бути забезпечена всіма необхідними інженерними мережами. Об'єкти та інженерні мережі, що обслуговують територію, розміщені в межах території детального планування. Територія проєктування забезпечена водопостачанням, каналізацією, електро-, газо- і теплопостачанням. Через територію проєктування проходять водопровід, каналізація, газопроводи, силові та телекомунікаційні кабелі, повітряні лінії електропередач, лінії зв'язку.

Наявність мереж на території проєктування було підтверджено міською інженерною службою за допомогою відповідних погоджень на топографічній основі карти М 1 : 500 [5].

Більша частина території дослідження має розвинену дорожню мережу, що є обмеженою основними дорожніми магістралями округу.

Рівень озеленення, утримання більшої частини території проєктування не задовільний. Територія потребує реорганізації, включно з частковим знесенням не капітальних, мало цінних будівель не житлового призначення, створенням майданчиків для нових житлових, громадських будівель,

створенням громадських просторів із відповідним озелененням та доглядом, а також створенням пішохідних алей і площ.

Наразі територія детального плану території майже повністю перебуває в межах санітарно-захисної зони, що поширюється на існуючий житловий район. Деякі підприємства, на їх території, вже припинили свою діяльність, а у зв'язку зі швидкою розбудовою прилеглих територій під житлові квартали, громадські будівлі, а також загальним зростанням урбанізаційної активності у центральній та проміжній зоні міста, детальний план території вирішує за згодою власників яким чином прибрати, або реконструювати деякі склади та виробничі приміщення, щоб зменшити або ліквідувати санітарно-захисні зони [7].

Пропозиція ґрунтується на такому, що детальний план території пропонує прибрати три санітарно-захисні зони, а саме червоні лінії наявних доріг і коридорів, проти пожежні смуги між будівлями, а також санітарно-захисні зони для виробничих, складських приміщень за межами південного і східного боків детального плану та охоронні зони для інженерних мереж, що є розташованими на півночі.

3. ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ В МЕЖАХ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

3.1. Розподіл території за функціональним призначенням та розміщення забудови

Пропоновані зміни до детального плану території були підготовлені у зв'язку з необхідністю уточнення функціонального та цільового призначення земель, щоб визначити майбутнє зонування та архітектурно-планувальні рішення.

У зв'язку з тим, що деякі підприємства на території детального плану території припинили свою діяльність, а інтерес до пере профілювання цих земель був значним, то план передбачає комплексний поетапний перегляд концепції використання території.

Відповідно до цього проєктні рішення для детального плану території ґрунтуються на вимогах:

- Державних будівельних норм і правил (ДБН) та враховують рекомендації нормативно-технічної літератури в галузі містобудування щодо планування змішаних житлових, громадських будівель в історично сформованій забудові високої щільності;
- замовника, міської ради, департаменту містобудування, департаменту будівництва та міського господарства;
- побудувати об'ємно-просторову конфігурацію кварталу;
- врахувати суспільний інтерес, виявлений на публічних слуханнях щодо проєкту;
- взаємозв'язку планувальної конфігурації проєкту з наявною планувальною організацією району, рішеннями генерального планування;
- забезпечення планованих об'єктів відповідною кількістю паркувальних місць, прилеглою територією та об'єктами інфраструктури [3].

Детальний план території передбачає реорганізацію частини території таким чином, щоб знизити, або виключити шкідливий вплив на навколишню територію у зв'язку з перенесенням виробничої діяльності за межі населеного пункту, технічними змінами у виробничих процесах. У зв'язку з цим передбачено пріоритетну реалізацію проєктних рішень щодо перенесення виробничих комплексів з великими санітарно-захисними зонами в рамках житлового будівництва та громадської забудови.

Опираючись на правила забудови території, територію проєктування умовно можна поділити на функціональні зони, що вимагають встановлення містобудівних умов та обмежень, вимог до кожної із зон, бажаного виду використання, допоміжних видів використання та переліку дозволених видів використання у складі детального плану території.

Розташування функціональних зон показано на схемі функціонального зонування.

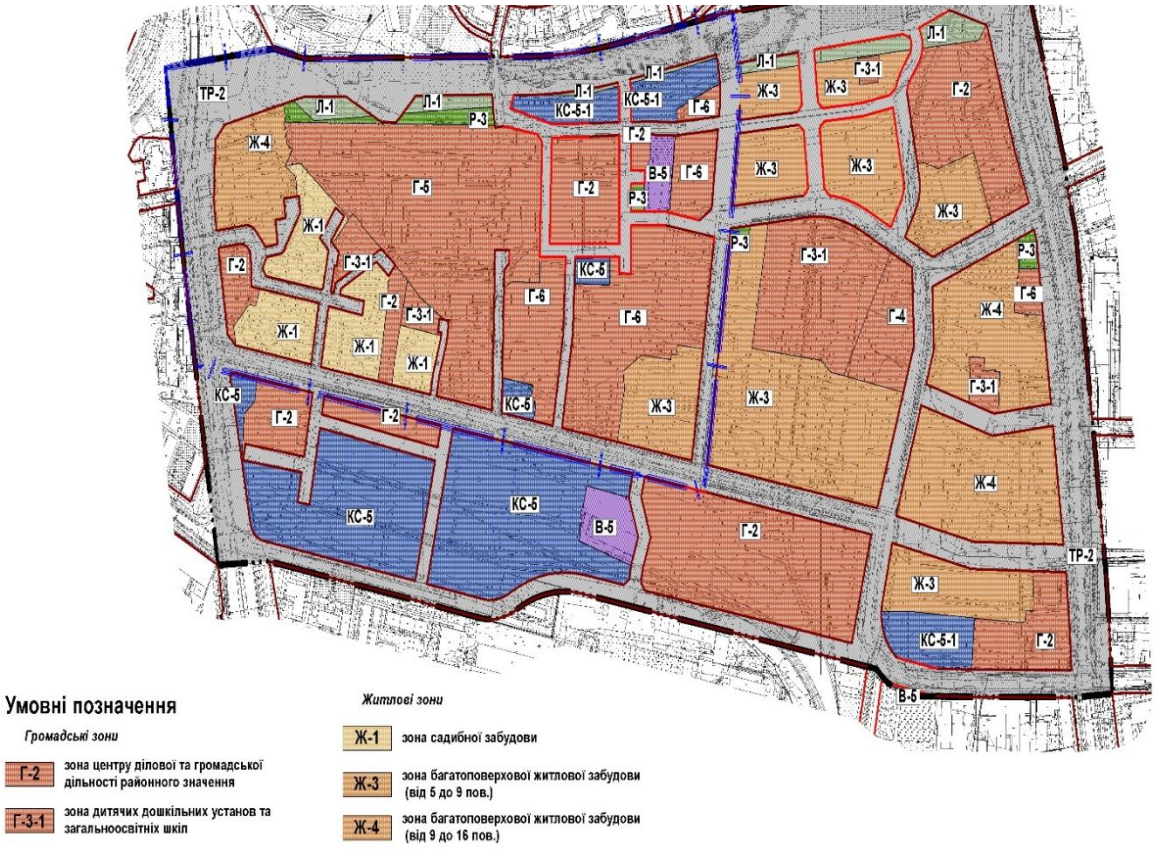

Рисунок 3.1 – Схема функціонального зонування території на основі внесення змін до генерального плану населеного пункту

Гранична поверховість забудови наступна:

- житлова забудова передбачає наявність до 10 поверхів;
- громадські будівлі – до 10 поверхів;
- нежитлова забудова – до 2 поверхів.

Для кожної функціональної зони передбачається створення окремих законодавчих актів, які регулюватимуть забудову, зокрема, функціональне призначення забудови, поверховість, висотність і щільність через встановлення містобудівних умов і обмежень. Для кожної функціональної зони буде визначено основні, супутні та дозволені види використання. Розміщення супутніх видів використання допускається лише за наявності переважного виду використання на території району зонування.

Створення, розміщення дозволених видів територіального використання допускається за умови дотримання певних вимог, отримання спеціального дозволу від відповідного відділу адміністративного органу, розробника генерального плану та плану зонування [9].

Прибудови до та перебудови існуючих будівель дозволені тільки в тому випадку, якщо будівля не є пам'яткою архітектури. Прибудови та перепланування мають забезпечувати межі з наявними будівлями, наприклад, санітарні, протипожежні та відповідати вимогам детального планування та зонування за функціональним призначенням.

Конкретні параметри кожного планованого об'єкта у разі відхилення від визначення детального плану територій, у випадках, коли допускається визначення контурів забудови, або благоустрою визначають за ескізами задумів забудови та містобудівними розрахунками, з відповідним узгодженням із визначенням детального плану територій. За необхідності до затверджених детальних планів можуть бути внесені зміни у встановленому законом порядку.

Для всебічного, ретельного аналізу, об'єктивних аналітичних висновків було проаналізовано генеральний план населеного пункту та інші наявні містобудівні документи, проведено натурне обстеження території для об’єкта дослідження. На основі аналізу потреб мешканців району проєктування

детального плану та прилеглих житлових районів, аналізу нормативних потреб району житлової забудови, аналізу потреб міста загалом, а також містобудівних планів та стратегій, на даному плані було ухвалено комплексний розвиток району проєктування, включно з об'єктами громадського обслуговування, соціальними об'єктами, розміщенням нових робочих місць, збереженням існуючих виробничих процесів [17].

Процес знесення не капітальних і не доречних будівель має здійснюватися відповідно до нормативної бази та чинного законодавства, з урахуванням інтересів місцевої громади, мешканців сусідніх будинків та об'єднань співвласників колективного житла.

У передбачуваних районах у рамках поправок планується здійснити такі заходи, як першочергове збереження та розміщення:

- наявних і споруджуваних житлових будинків;
- будівель гуртожитків;
- будівель лікарень і частин урядових будівель;
- складських, виробничих і транспортних будівель;
- будівель у житлових комплексах, садибних кварталах, зокрема нових і раніше запланованих;
- дошкільних освітніх закладів;
- будівель медичних закладів;
- офісів, магазинів, підприємств громадського харчування, інших громадських будівель;
- складських будівель;
- багато поверхових та відкритих автостоянок.

3.2. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій

Території, визначені детальними планами містобудівного розвитку, мають використовуватися за цільовим призначенням. Рішення детального

плану території мають враховуватися і використовуватися, як основа для використання території, прийняття органами місцевого самоврядування рішень про формулювання, видачу містобудівних умов і обмежень, а також для контролю за реалізацією містобудівної документації на наступних стадіях проєктування житлових районів, громадських, промислових об'єктів, об'єктів комунального господарства, цивільної та транспортної інфраструктури.

Для наявних зон забудови, які не відповідають необхідним містобудівним умовам таким, як санітарно-гігієнічні, проти пожежні та благоустрою, встановлюється особливий обмежений тип містобудівної діяльності, що одержують статус не відповідності, коли нове будівництво, або реконструкція після завершення будівництва не допускається [19].

Нерухомість, розташована між червоними лініями, запланованими для розміщення транспортних, громадських об'єктів, може бути відчужена на користь місцевої влади відповідно до процедур, встановлених у законі. Усі наявні та заплановані підприємства мають забезпечувати дотримання правил санітарно-захисної зони. У разі не можливості дотримання санітарно-захисних зон для наявного об'єкта, що чинить негативний вплив на наявну забудову, об'єкт, а також житлові та громадські будівлі, які перебувають у зоні його впливу, отримують статус не відповідності.

Статус не відповідності може бути знято одним із таких способів за умови, що:

- технічні зміни об'єкта спричиняють негативний вплив зі зменшенням санітарно-захисних зон;
- зміни в технічних процесах об'єкта спричиняють негативний вплив, пов'язаний зі скороченням СЗЗ на території санітарно-захисних зон;
- зміну виду діяльності за рахунок функціонального призначення об'єкта є пов'язаною зі скороченням, або ліквідацією санітарно-захисних зон;
- демонтаж об'єктів чинить негативний вплив на навколишню забудову.

Для довго строкової містобудівної діяльності за межами розрахункового періоду детального плану території передбачається створення буферних зон між існуючими, проєктованими житловими, промисловими територіями, таким чином, щоб підприємства та види їхньої діяльності зберігалися без санітарної класифікації, але були відокремлені від житлових територій відповідно до нормативів санітарних розривів. Буферні зони повинні встановлюватися з дотриманням правил санітарної відповідності.

На разі, встановлення буферних зон регламентується створенням ліній регулювання забудови за умови забезпечення створення безперешкодного проїзду спецтехніки, перспективних кварталів, окремими документами для створення санітарно-захисних зон (через проєкти з визначення, або їхнього встановлення [21].

Території, що не використовуються для містобудівного розвитку, визначаються, як суспільні ландшафти, а також зелені насадження майбутнього, що і не підлягають забудові У проєкті детального плану територій межі ділянок, не виділених у власність, або оренду є не визначеними і лише пропонуються. Для виділення земельних ділянок у межах промислової зони необхідно підготувати відповідну землевпорядну документацію та узгодити межі із сусідніми землекористувачами.

Бажані, супутні та дозволені види використання території об’єкта дослідження відображено у табл. 3.1.

Таблиця 3.1 – Бажані, супутні та дозволені види використання території об’єкта дослідження

Перелік зон
Г – Громадські зони
Ж – Житлові зони
ТР – Зони транспортної інфраструктури
Р – Рекреаційні зони
Л – Ландшафтні зони
КС – Комунально-складські зони

Містобудівні умови та обмеження для бажаних, супутніх та дозволених видів використання території об’єкта дослідження показано в табл. 3.2.

Таблиця 3.2 – Містобудівні умови та обмеження для бажаних, супутніх та дозволених видів використання території об’єкта дослідження

Перелік містобудівних умов та обмежень
Гранично допустима висота будівель
Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки
Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки ($м^2$ корисної площі на 1 га), або населення (людей на 1 га) для житлової забудови
Відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній, ліній регулювання забудови та межі ділянки:\
Вимоги щодо об'ємно-просторового вирішення, в тому числі щодо опорядження фасадів
Планувальні обмеження
Мінімально допустимі відстані від об'єктів, які проєктуються, до існуючих будинків та споруд
Охоронювані зони інженерних комунікацій
Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань згідно з державними будівельними нормами
Вимоги щодо благоустрою, в тому числі щодо відновлення благоустрою
Забезпечення умов транспортно-пішохідного зв'язку
Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту
Вимоги щодо охорони культурної спадщини
Вимоги щодо доступності мало мобільних груп населення

У табл. 3.3 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у громадській зоні.

Таблиця 3.3 – Містобудівні умови та обмеження використання

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
Г	назва зони	ділової та громадської діяльності районного значення
	площа зони	1,38 га
	гранично допустима висота будівель	регламентується згідно схеми зонування за історико-архітектурним регламентом; висоту будівлі визначає архітектор та погоджує на містобудівній раді, де необхідно представити проєктований об'єкт в структурі прилеглих вулиць
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	35-40 % від існуючої забудови
	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки, метрів корисної площі на 1га	згідно плану зонування району
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній, ліній регулювання забудови	лінія забудови по червоній лінії та з відступом відповідно до графічних матеріалів, а саме плану зонування детального плану території

земельних ділянок, що знаходяться у громадській зоні

У табл. 3.4 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у житловій зоні.

Таблиця 3.4 – Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у житловій зоні

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
Ж	назва зони	зона багатоповерхової житлової забудови, 5-9 поверхів
	площа зони	0,84 га
	гранично допустима висота будівель	5- 10 поверхів, додатково регламентується згідно схеми зонування за історико-архітектурним регламентом
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	35 – 45 % в залежності від поверховості
	максимально допустима щільність населення для житлової забудови	585-820 люд./га
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній, ліній регулювання забудови	лінія забудови – з відступом від червоної лінії мін. 3 м, відповідно до графічних матеріалів, а саме плану зонування детального плану території; лінія обмеження використання ділянки мін 2 м – для будинків до 8 поверхів

У табл. 3.5 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у зоні транспортної інфраструктури.

Таблиця 3.5 – Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у зоні транспортної інфраструктури

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
ТР	назва зони	транспортна інфраструктура, а саме територія вулиць, майданів в межах червоних ліній
	площа зони	8,51 га
	гранично допустима висота будівель	заборонено будь-яке будівництво капітальних будівель та споруд, дозволяється встановлення тимчасових споруд загальною площею до 30м^2, а також технічних інженерно-транспортних споруд
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	
	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки, м корисної площі на 1 га	
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	

У табл. 3.6 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у рекреаційній зоні.

Таблиця 3.6 – Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у рекреаційній зоні

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
Р	назва зони	озеленені території
	площа зони	0,29 га
	гранично допустима висота будівель	до 1 поверху, виключно з господарськими не капітальними будівлями
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	до 6 % виключно для господарських не капітальних будівель
	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки, м корисної площі на 1 га	до 600 $м^2$/га (виключно господарські не капітальні будівлі)
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	лінія забудови по червоній лінії та з відступом, відповідно до графічних матеріалів, а саме плану зонування детального плану території

У табл. 3.7 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у ландшафтній зоні.

У табл. 3.8 наведено інформацію про містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у комунально-складській зоні.

Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок забезпечують:

1. усунення шкідливих джерел негативного впливу на наявну забудову в частині санітарної зони та на прилеглих житлових територіях;

Таблиця 3.7 – Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у ландшафтній зоні

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
Л	назва зони	озеленені території
	площа зони	0,36 га
	гранично допустима висота будівель	заборонено будь-яке будівництво капітальних будівель та споруд, дозволяється влаштування благоустрою території, площинних споруд, майданчиків для відпочинку, ігрових майданчиків для дітей, майданчиків для занять фізкультурою, місць паркування.
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	
	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки, м корисної площі на 1 га	
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	

Таблиця 3.8 – Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок, що знаходяться у комунально-складській зоні

Індекс зони	Містобудівні умови та обмеження використання земельних ділянок	
КС	назва зони	зона підприємств V-го класу шкідливості, нормативна СЗЗ – 50 м
	площа зони	0,23 га
	гранично допустима висота будівель	згідно технічного завдання
	максимально допустимий % забудови земельної ділянки	приймається згідно з додатком до СНиП II – 89-80
	максимально допустима щільність забудови земельної ділянки, м корисної площі на 1 га	Згідно плану зонування
	відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній та ліній регулювання забудови	лінія забудови по червоній лінії та з відступом, відповідно до графічних матеріалів, а саме плану зонування детального плану території

2. скорочення розміру санітарно-захисних зон до максимального нормативу 50-ти м за рахунок реконструкції, модернізації виробничого процесу;

3. встановлення шумо захисних бар'єрів для захисту від шуму автомобільного транспорту;

4. створення зелених поясів уздовж доріг, а також на території житлових районів;

5. влаштування гостьових парковок із дренажними тротуарами, до якої належить трав'яна сітка;

6. просування дренажних покриттів;

7. використання відновлюваних джерел енергії, зокрема, встановлення будівель із сонячними панелями,тепловими колекторами;

8. реалізація необхідних заходів з енерго збереження в нових і реконструйованих будівлях;

9. реалізація заходів з вертикального планування та дренажу;

10. встановлення дренажних каналів для накопичення дощової води, особливо в зелених зонах, вуличних зелених поясах;

11. організація дорожнього руху з метою скорочення перепробігів і заторів, а також зниження негативного впливу на навколишнє середовище;

12. оптимізація і поліпшення громадського транспорту, збільшення кількості транспортних засобів для зменшення кількості індивідуальних транспортних засобів, зниження негативного впливу на навколишнє середовище;

13. інші планові та технічні заходи щодо поліпшення екологічної ситуації;

14. врахування необхідності поділу відходів, що передбачають окремі баки та контейнери, а також виділення землі під сміттєві контейнери на території підприємств [25].

3.3. Заходи з проєктування та реалізації інженерної підготовки території

Зони проєктування мають бути відповідним чином озеленені та освітлені. Покриття доріг, проїжджої частини передбачають використання асфальтобетону, пішохідних зон – виготовлення фігурних елементів мощення, паркувальних зон – за рахунок асфальтобетону, а бетонне мощення – із застосуванням ФЕМ, рельєфне покриття – з решіткою для дренажу.

Особливу увагу слід приділити благоустрою територій проєктування, а також максимальному озелененню громадських зон та використанню дренажних покриттів. Крім того, простори в межах червоної лінії навколо доріг, проїздів мають бути за можливості озеленені для запобігання шуму та пилу, включно з організацією зелених зон між паркувальними майданчиками.

Детальні розрахунки повинні бути зробленими під час детального проєктування будівлі, з урахуванням точної висоти, планування всіх ділянок. Проєктом також має бути передбачено озеленення та комплексний благоустрій внутрішнього двору наявної будівлі.

На наступному етапі проєктування будівлі необхідно передбачити заходи щодо захисту ґрунтових вод, відведення дощової та талої води. Цю

вимогу включено до проєкту детального плану території, який містить відповідний розділ про необхідність вертикального планування та інженерної підготовки території. Конкретні проєктні рішення розроблятимуться на наступних етапах проєктування при детальному проєктуванні окремих споруд. Геологічні та інженерно-геологічні умови також повинні враховуватися на етапі детального планування і всіх наступних етапах проєктування.

Також має бути підготовлено звіт для визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки території проєкту території забудови. У звіті детально описують наявну екологічну ситуацію, її характеристики, можливі екологічні проблеми, стан довкілля, вплив на мешканців району забудови, заходи із запобігання, пом'якшення негативного впливу, моніторинг ситуації.

Поправки до детального плану території розробляються у зв'язку з необхідністю уточнення функціонального, цільового призначення земель, уточнення червоних ліній доріг, параметрів забудови, а також визначення майбутнього зонування території.

Проєктне рішення детального планування території ґрунтується на:

- планувальній структурі проєкту та сусідніх територій, рішенні генерального плану та їх взаємозв'язку із раніше підготовленими детальними планами території для сусідніх ділянок;
- необхідності забезпечення сталого розвитку міста в цілому та району зокрема;
- вимозі дотримання вимог державних будівельних норм та врахування рекомендацій нормативно-технічної літератури в галузі містобудування щодо планування поєднання житлової, громадської забудови за умови історично сформованої високо щільної забудови;
- побажанні і вимогах замовника, департаменту містобудування, будівництва та міського господарства в органах місцевого самоврядування;
- пошуку рішень і територій для розвитку населеного пункту;
- врахування інтересів власників землі;

- врахування інтересів, висловлених на громадських слуханнях щодо проєкту;

- пеередбаченні достатньої кількості паркувальних місць для проєктованого об'єкта [24].

Оскільки, деякі підприємства в районі детального плану території припинили свою діяльність, то відповідно існує значний інтерес до перетворення цих земель, де план передбачає комплексний поетапний перегляд концепції використання території.

З огляду на інтереси землевласників, потенціал, доцільність подальшого використання наявних будівель, а також інтенсивність наявної та запланованої транспортної інфраструктури територія розділена на 3-и основні зони у залежності від інтенсивності передбачуваних перетворень, зокрема зони:

1. мінімальних перетворень;

2. часткової трансформації;

3. максимального перетворення.

Територія, на яку пропонується внести зміни, входить до зони максимального перетворення, але водночас зберігає, розвиває наявну забудову й не зазнає суттєвих змін. Так, лля покращення соціальної інфраструктури пропонованого населеного пункту на території детального плану території планується будівництво громадського комплексу.

Зокрема, громадські зони пропонується розмістити в безпосередній близькості від наявних центрів активного громадського користування та на ключових перехрестях вулиць. Пропонується також зберегти комунальне житло, склади та промислові зони. Головною перевагою в даному випадку є наявна залізнична гілка, яка буде збережена відповідно до рішень генерального плану. Крім того, вона відповідає всім санітарно-захисним зонам і нормативним відступам [17].

Цей принцип багато функціональності сприяє збереженню, створенню робочих місць поблизу населених пунктів, що дає змогу здійснювати

розвиток відповідно до побажань території та різних землекористувачів. Необхідно змусити всіх землекористувачів, землевласників на території детального плану дотримуватися цього принципу, а там, де вони цього не роблять, необхідно підготувати землевпорядні документи, щоб уникнути конфліктів із сусідніми землекористувачами та органами місцевого самоврядування.

Потрібно розробити документ з оцінки впливу на навколишнє середовище з організацією розміру санітарно-захисних зон і конкретними планувальними визначеннями, щоб забезпечити відповідність виробничого процесу нормативним вимогам відповідної планувальної зони, нормативним відступам для наявної, планованої житлової забудови.

Виробничі процеси мають бути організовані згідно з планом зонування території, а виробничі процеси, які не відповідають функціональним завданням або перевищують розміри санітарно-захисних зон, зазначені в проєкті детального плану території, мають бути припинені відповідно до нормативних документів [12].

У проєкті детального плану території будуть враховані обґрунтовані пропозиції населення, що надійшли під час розроблення проєкту, публічних слухань, що покращують проєктні рішення, умови проживання, використання території і будівель у майбутньому, які не суперечать нормам чинного законодавства та містобудівної документації. Згідно з проєктом детального плану території, визначають містобудівні умови та обмеження, що підлягають обов'язковому виконанню.

Проєктом мікро району передбачається комплексний благоустрій, зокрема червоних ліній і внутрішніх доріг. Зокрема, планується знесення не капітальних, не житлових одно поверхових будівель та не житлових будівель, що перебувають у технічно не задовільному стані. Передбачено створення повноцінних рекреаційних просторів у вигляді парків усередині житлових, громадських будівель. Пішохідні алеї пронизують передбачувані

житлові райони. У центрі ділянки передбачено повно масштабний громадський простір з упорядкованою площею, пішохідною алеєю.

Детальний план території встановлює вимоги до благоустрою, озеленення з максимальним збереженням наявних зелених насаджень. Пропонується поєднання благоустрою, дренажу, приємного мікроклімату, як це практикується в сучасних європейських поселеннях за рахунок:

а) проєктування відкритих колекторів;

б) створення локальних резервуарів поверхневого стоку, ярів;

в) Використання дренажних систем мощення, використовуючи трав'яні решітки, засипні екрани, гравійне та щебеневе мощення;

г) збереження максимальної кількості зелених насаджень;

д) озеленення дахів і терас.

З цією метою на території детального плану території планується розмістити три штучні водойми, які створять високо якісні громадські простори та зони відпочинку для мешканців.

Для поліпшення екологічної обстановки в промисловій зоні будуть збережені не заасфальтовані ділянки, тобто озеленені території за допомогою газонів, дерев, чагарників та схилів. Там, де це можливо, будуть створені нові зелені зони, місця відпочинку співробітників, зокрема зони тихого, активного відпочинку без порушення виробничого процесу і з дотриманням проти пожежних норм.

Крім того, на території забудови пропонується активно використовувати енергозберігаючі технології, альтернативні джерела енергії. Зокрема, використання тепло ізоляції будівель, сонячних батарей, колекторів, теплових насосів відповідно до стандартів енергозбереження, що дасть змогу знизити енергоспоживання, поліпшити мікроклімат на території дослідження.

Виходячи з характеру передбачуваного використання, планувальної організації території, до обсягу технічної підготовки території включено такі заходи, як:

- вертикальне планування території;
- поверхневий дренаж.

План технічної підготовки підготовлено на топографічній основі М 1 : 1000 з горизонтальним розрізом 1,0 м. На плані показують напрямок, величину проєктного ухилу дороги, або проїжджої частини, проєктні та наявні висоти за віссю проїжджої частини для доріг, проїжджих частин із перехрестями, великими поздовжніми вигинами.

У рамках реалізації принципу дренажу на території детального плану території планується розмістити три декоративні ставки, здатні збирати надлишки дощової води, декоративні озеленені понижені ділянки, наприклад, міні-долини, западини та канави між асфальтованими ділянками.

Детальний план території передбачає розробку єдиної концепції організації дренажу території. Зокрема, детальний план території доповнюється вимогами щодо виконання наступних робіт:

- інвентаризації мережі зливової каналізації;
- виконання проєкту реконструкції, аналізу і проєктування дренажної мережі для всієї території промислового району;
- скорочення кількості не дренованих дорожніх покриттів;
- на промислових майданчиках слід передбачати зелені насадження на ділянках, що не використовуються для технічних процесів, для акумулювання надлишкових поверхневих вод у дощову погоду;
- вертикальне планування зон має здійснюватися відповідно до рішень детального плану території;
- встановити нові системи перехоплення зливової каналізації в межах проєктованих доріг, проїжджих частин;
- передбачити зелені пониження для накопичення надлишкових поверхневих вод у дощову погоду в межах зеленого поясу вздовж проєктованої та реконструйованої дороги, або проїжджої частини;
- забезпечити комплексні рішення з водовідведення та дренажу по периферії ділянки передбачуваної забудови.

Уздовж основних пішохідних алей, доріг із зеленими смугами на поперечних перерізах рекомендується декоративно знижувати зелені пояси для акумулювання надлишкових зливових стоків, регулювання мікро клімату на ділянці. Наразі значна частина території проєктування належить до виробничо-складських функцій, що обслуговується всіма інженерними комунікаціями.

Для реструктуризації території детального плану території, повної реалізації проєктного рішення відповідно до нього інженерні мережі, які живлять виробничо-складські будівлі у межах передбачуваної житлової зони, мають обов’язково бути присутніми. Необхідно демонтувати багато гілок і обладнати нові гілки відповідних інженерних комунікацій на ділянці планованої забудови.

Основою планувальної, просторової конфігурації території є формування транспортної інфраструктури, пов'язаної з існуючою мережею доріг, проїздів та прилеглими територіями Рішення детального плану території базується на існуючій мережі доріг, проїздів у межах затверджених червоних ліній. Для частини території запропоновано змінити функціональне призначення, що потребувало зміни, розширення, збільшення кількості наявних червоних ліній для створення сприятливого середовища в запроєктному кварталі.

Крім доріг для автомобільного руху, на додаток до дорожньої мережі на ділянці пропонується прокласти низку зелених пішохідних алей. Пішохідні алеї мають бути спроєктовані таким чином, щоб забезпечити проїзд спеціального транспорту вздовж житлових будинків з боку внутрішнього двору. Важливим моментом є діагональний зв'язок уздовж території.

Для забезпечення стандартної кількості паркувальних місць пропонується система парковок, що включає підземні та напів заглиблені паркінги під житловими дворами, громадськими будівлями. Тимчасові парковки розташовуватимуться між вуличними деревами, паралельно

проїжджій частині. Паркування приватних автомобілів у садах на території житлових районів буде заборонено.

Зміни передбачають не значне коригування наявної дорожньої мережі відповідно до розробленого проєкту, з урахуванням контурів ділянки, побажань землекористувачів, перспектив розвитку кварталу. Проєкт передбачає створення пішохідних провулків у межах червоної лінії для проїзду спеціального транспорту, уточнення ширини, планування деяких доріг і проїжджих частин, а також розширення вулиці.

У зв'язку зі зміною меж землекористування частини червоної лінії вулиці були змінені, або ліквідовані для забезпечення раціонального та ефективного використання території землекористувачами.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

Виконання топографо-геодезичних робіт при будівництві і монтажі технологічного устаткування на будівельно-монтажних майданчиках пов'язане з підвищеним ризиком травмування робочого персоналу і тому без складання проекту безпечної організації цих робіт їх проведення категорично забороняється.

Складання проекту з організації робіт необхідно проводити після вивчення керівниками польових підрозділів (начальниками партій або керівниками бригад) проектної документації і після попереднього обстеження ділянок робіт.

У проекті робіт мають бути указані:

- види виконуваних робіт;
- термін початку виконання цих робіт;
- кількісний склад бригади;
- порядок ведення робіт зі складанням схеми прокладення нівелірних трас, закладання реперів і т. д.;
- відомості про заходи, що забезпечують безпечні умови праці.

Проект робіт узгоджується з відповідними організаціями, на об'єктах яких проводяться топографо-геодезичні роботи. Проект виконання геодезичних робіт (топографо-геодезичних) на об'єкті затверджується головним інженером підрозділу – безпосереднього виконавця топографо-геодезичних робіт.

Виконання запланованих заходів щодо техніки безпеки забезпечується начальником партії і керівником бригади. Проведення робіт підвищеної небезпеки оформляється видачею керівникові робіт наряду-допуску.

Ступінь небезпечності робіт визначається головним інженером чи іншими відповідальними особами будівельної або монтажної організації на основі примірного переліку робіт, на виконання яких необхідно видавати

наряд-допуск. Перед початком робіт необхідно ознайомитися з технічним процесом майбутньої роботи, з використовуваним при роботі технологічним забезпеченням та іншими заходами, необхідними для безпечного ведення топографо-геодезичних робіт на об'єкті. У журналах з техніки безпеки, наявних у замовника, має бути відмітка про проходження інструктажу, який проводить відповідальний представник замовника.

Про виявлені недоліки в організації робочого місця, несправності захисних засобів і пристосувань необхідно сповістити начальника об'єкта або іншу відповідальну особу (виконроба, майстра) і не приступати до роботи, поки виявлені недоліки не будуть усунені.

Усі працівники, що виконують топографо-геодезичні роботи на будівельних об'єктах, на монтажі устаткування, додатково забезпечуються захисними касками, запобіжними поясами і в необхідних випадках – діелектричними гумовими ботами і рукавицями.

При виконанні робіт з монтажу і встановлення устаткування забороняється:

- ставати на бар'єри майданчика, запобіжні кожухи муфт, підшипників і т. д., а також на трубопроводи, конструкції і перекриття, які не призначені для переходу по них і не мають спеціальних огороджень і поручнів;
- знаходитися поблизу фланцевих з'єднань і арматури трубопроводів, запобіжних клапанів, люків і лазів, якщо це не викликано виробничою необхідністю.

При виконанні топографо-геодезичних робіт на будівельних і монтажних об'єктах працівники не повинні виконувати роботи, що не належать до їхніх обов'язків і не призначені їм безпосередньо керівником робіт, а також довіряти виконання своєї роботи іншим особам. При роботах, виконуваних поблизу струмопровідних частин, що знаходяться під напругою, рекомендується використовувати запобіжний пояс зі стропом з ременя, капронового фала або бавовняного шнурка.

При огляді робочого місця (драбин і підмостків) потрібно звертати увагу на те, щоб на настилах, стійках, поручнях не було не загнутих кінців, головок цвяхів, головок і гайок болтів та інших виступаючих предметів, а також неприбитих дощок. Інструмент на робочому місці необхідно встановлювати жорстко, щоб не допускати його падіння з будівельних споруд. Категорично забороняється класти інструменти або інше устаткування на поручні загороджень або на необгороджений край майданчика, драбин і підмостків, а також залишати його без нагляду на об'єкті.

Працівники польових підрозділів, які працюють на будівельних і монтажних об'єктах, зобов'язані суворо дотримуватись правил внутрішнього трудового розпорядку, що діють на об'єктах. При виконанні робіт на висоті з тимчасовими монтажними пристосуваннями або безпосередньо з елементами конструкцій необхідно застосовувати запобіжні пояси і канати. Підйом спорядження і приладів на висоту слід виконувати за допомогою спеціальних пристосувань і страховок. Сходи і трапи з великим кутом нахилу повинні мати запобіжні поручні і огородження. Підходи до місця роботи мають бути звільнені від сторонніх предметів.

При роботі з освітлювальними приладами і електроприладами необхідна присутність чергового електрика або особи, яка його замінює. Заборонено самовільне вмикання електроприладів і освітлення, установлення шунтуючих пристосувань. Забороняється робота в нічний час при несправному і недостатньому освітленні ділянки робіт і переходів. Освітлювальні прилади мають знаходитися вище робочого місця. Використання прожекторів для прямого освітлення забороняється.

При роботі з освітлювальними і нагрівальними приладами в сиру погоду необхідно звертати увагу на ізоляцію проводки. Забороняється протирати прилади ганчір'ям і переміщати їх.

Особам, які не пов'язані з будівельно-монтажними роботами зі спорудження веж, щогл, колон, шпилів, антен та інших споруд, які хитаються

під дією навантажень або вітру, прохід на них категорично заборонений. Також суворо забороняється підійматися на споруджувану будівлю при силі вітру понад 10 м/с, під час грози, при сильному тумані, обмерзанні деталей збірки; знаходитися під натягнутими канатами, вантажем, підвісками і підйомними приладами. Забороняється виконувати роботи на відкритих майданчиках без огороджень і без страхувальних поясів. Необхідно звертати увагу на ізоляцію електропроводки, вільних кінців, особливо на електрокабелі з напругою 220 В і 380 В. Вільні кінці і роз'єми мають бути заізольовані, слід уникати дотиків до металевих деталей і приладів на місці роботи.

Працівники, зайняті проведенням робіт з монтажу устаткування або іншими топографо-геодезичними роботами на будівельних об'єктах, зобов'язані негайно повідомити своєму безпосередньому начальнику про всі виявлені випадки порушення правил техніки безпеки, що діють на об'єкті, а також несправності захисних засобів устаткування, кабельних ліній, які становлять небезпеку для життя людей.

При монтажних роботах необхідно переконатися, що в районі їх проведення не працюють підйомні механізми, вище за робочі місця не проводиться монтаж і зварювальні роботи. У зимовий час ділянки робіт повинні очищатися від криги і снігу [6].

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

У зв'язку із тим, що визнання актуальності екологічних проблем та, відповідно, наявності екологічних прав громадян відбувалося порівняно недавно, усвідомлення того, що основні права людини, в тому числі і право на життя, залежить від стану навколишнього середовища прийшло лише в останні десятиліття XX століття. Прийнято ряд основних міжнародно-правових документів у сфері охорони довкілля, в яких визнано основні екологічні права громадян та зв'язок між можливістю забезпечення основоположних прав громадян із охороною довкілля (Стокгольмська декларація, Конвенція про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті, Декларація Ріо-де-Женейро з навколишнього середовища і розвитку, Конвенція про біологічне різноманіття, Рамкова конвенція ООН про зміну клімату, Конвенція про цивільну відповідальність за екологічну шкоду, Конвенція про доступ до інформації, участь громадськості в процесі прийняття рішень та доступ до правосуддя з питань, що стосуються довкілля.

Із прийняттям міжнародних угод в даній сфері відповідні принципи з охорони довкілля та екологічні права відображені в національних правових системах. Так, ст. 50 Конституції України встановлює, що кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Кожному гарантується право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту, а також право на її поширення. Така інформація ніким не може бути засекречена.

Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» передбачені екологічні права громадян України (ст. 9). А саме, кожний громадянин України має право на:

а) безпечне для його життя та здоров'я навколишнє природне середовище;

б) участь в обговоренні та внесення пропозицій до проектів нормативно-правових актів, матеріалів щодо розміщення, будівництва і реконструкції об'єктів, які можуть негативно впливати на стан навколишнього природного середовища, внесення пропозицій до органів державної влади та органів місцевого самоврядування, юридичних осіб, що беруть участь в прийнятті рішень з цих питань;

в) участь в розробці та здійсненні заходів щодо охорони навколишнього природного середовища, раціонального і комплексного використання природних ресурсів;

г) здійснення загального і спеціального використання природних ресурсів;

д) об'єднання в громадські природоохоронні формування;

е) вільний доступ до інформації про стан навколишнього природного середовища (екологічна інформація) та вільне отримання, використання, поширення та зберігання такої інформації, за винятком обмежень, встановлених законом;

є) участь у публічних слуханнях або відкритих засіданнях з питань впливу запланованої діяльності на навколишнє природне середовище на стадіях розміщення, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів та у проведенні громадської екологічної експертизи;

ж) одержання екологічної освіти;

з) подання до суду позовів до державних органів, підприємств, установ, організацій і громадян про відшкодування шкоди, заподіяної їх здоров'ю та майну внаслідок негативного впливу на навколишнє природне середовище;

и) оскарження у судовому порядку рішень, дій або бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб щодо порушення екологічних прав громадян у порядку, передбаченому законом.

Із переліку законодавчо закріплених екологічних прав громадян видно, що частина з них є матеріальними, а частина - процесуальними. До важливих

процесуальних прав, без забезпечення яких неможливою є реалізація матеріальних прав, є право на доступ до екологічної інформації, участь у прийнятті рішень та доступ до правосуддя із питань, що стосуються довкілля. Крім того, що дані права закріплені на національному законодавчому рівні, їх забезпеченню, захисту та реалізації присвячується і міжнародні домовленості між державами - серед яких і Оргуська конвенція.

У чинному законодавстві також встановлені гарантії екологічних прав громадян (ст. 10 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища»), а саме екологічні права громадян забезпечуються:

а) проведенням широкомасштабних державних заходів щодо підтримання, відновлення і поліпшення стану навколишнього природного середовища;

б) обов'язком міністерств, відомств, підприємств, установ, організацій здійснювати технічні та інші заходи для запобігання шкідливому впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище, виконувати екологічні вимоги при плануванні, розміщенні продуктивних сил, будівництві та експлуатації народногосподарських об'єктів;

в) участю громадських об'єднань та громадян у діяльності щодо охорони навколишнього природного середовища;

г) здійсненням державного та громадського контролю за додержанням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

д) компенсацією в установленому порядку шкоди, заподіяної здоров'ю і майну громадян внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

е) невідворотністю відповідальності за порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

є) створенням та функціонуванням мережі загальнодержавної екологічної автоматизованої інформаційно-аналітичної системи забезпечення доступу до екологічної інформації.

Відповідно до ст. 11 Закону України «Про охорону навколишнього

природного середовища» Україна гарантує своїм громадянам реалізацію екологічних прав, наданих їм законодавством. Ради, спеціально уповноважені державні органи управління в галузі охорони навколишнього природного середовища і використання природних ресурсів зобов'язані подавати всебічну допомогу громадянам у здійсненні природоохоронної діяльності, враховувати їх пропозиції щодо поліпшення стану навколишнього природного середовища та раціонального використання природних ресурсів, залучати громадян до участі у вирішенні питань охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів.

Стаття 12 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» встановлює й обов'язки громадян у галузі охорони навколишнього природного середовища. А саме, громадяни України зобов'язані:

а) берегти природу, охороняти, раціонально використовувати її багатства відповідно до вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища;

б) здійснювати діяльність з додержанням вимог екологічної безпеки, інших екологічних нормативів та лімітів використання природних ресурсів;

в) не порушувати екологічні права і законні інтереси інших суб'єктів;

г) вносити штрафи за екологічні правопорушення;

д) компенсувати шкоду, заподіяну забрудненням та іншим негативним впливом на навколишнє природне середовище.

Громадяни України зобов'язані виконувати й інші обов'язки у галузі охорони навколишнього природного середовища відповідно до законодавства України [13].

ВИСНОВКИ

Генеральний план населеного пункту є основним містобудівним документом на місцевому рівні, який покликаний продемонструвати довгострокову стратегію планування та розвитку території населеного пункту. Генеральний план враховує вимоги інвестора до житлової, промислової та комерційної забудови, проєктує інженерну та соціальну інфраструктуру, необхідну для сталого та гармонійного розвитку населеного пункту.

При розробленні та затвердженні генерального плану населеного пункту важливо визначити території особливої цінних територій та встановити майбутні потреби та бажані види використання території громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, шляхом встановлення правових обмежень щодо її планування, забудови та інших видів використання. Відповідний документ є інструментом розумного управління для органів місцевої влади, що завдяки діджиталізації в містобудуванні дозволяє швидко приймати рішення для забезпечення життєдіяльності громади в усіх сферах, включаючи освіту, охорону здоров'я, інженерне забезпечення, транспорт, санітарно-епідеміологічне благополуччя та пожежну безпеку.

У кваліфікаційній роботі до проблем, на території об’єкта дослідження, яку наразі охоплює внесення змін до генерального плану, на основі прийняття детального плану належать:

- не використовувані промислові зони;
- поганий стан озеленення та благоустрою;
- дроблення територій згідно з призначенням і приналежністю в межах раніше діючих виробничих підприємств;
- розташування житлової забудови в санітарно-захисній зоні виробничих і складських підприємств, поблизу складських ділянок і на їх території;

- відсутність розвиненої та зручної транспортної інфраструктури;
- забудова прилеглих ділянок житловими приміщеннями;
- не розвиненість об'єктів громадського обслуговування;
- розташування виробничих, складських об'єктів поблизу медичних закладів;
- не дотримання санітарно-захисних зон.

Загалом, екологічна ситуація на території об’єкта дослідження є не задовільною, особливо у зв'язку з наявним заводом, який чинить негативний вплив на прилеглі житлові райони. Потрібне поліпшення екологічної обстановки, зокрема реконструкція окремих об'єктів, скорочення санітарно-захисних зон, реалізація заходів із боротьби з шумом, збільшення кількості зелених насаджень.

На момент детального планування території її використання було таким:

- житлові комплекси становлять близько 6 %;
- райони колективної забудови – близько 2 %;;
- громадські об'єкти – 9 %;
- промислові, складські, торговельні та складські приміщення – 55 %;
- громадські території – 7 %;
- транспортна інфраструктура – 6 %.

Решта територій, у розмірі близько 15 % належать до доріг, коридорів у межах червоних ліній.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Васильченко Г., Парасюк І., Єременко Н. Планування розвитку територіальних громад. Навчальний посібник для посадових осіб місцевого самоврядування. Київ, 2015. 256 с.

2. Вулиці та дороги населених пунктів: ДБН В.2.3-5:2018. URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=77079.

3. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів: Наказ МОЗ України № 173 від 19.06.1996 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text.

4. Земельний кодекс України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.

5. Інструкція з виконання топографо-геодезичного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500: Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56 від 09.04.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text.

6. Катренко Л.А., Пістун І.П. Охорона праці в галузі освіти: Навчальний посібник. 2-ге вид., доп. Суми, 2004. 304 с.

7. 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.

8. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні (перша редакція).

9. Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території: ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009. URL: https://profidom.com.ua/b-1/b-1-1/1160-dstu-n-b-b-1-1-82009-nastanova-shhodo-skladu-zmistu-poradku-rozroblenna-pogodzhenna-ta-zatverdzhenna-detalnogo-planu-teritoriji.

10. Нудельман В. Методи розрахунків, прогнозування, моделювання в містобудуванні. Варіанти містобудівних прогнозів, збалансованість розвитку населених пунктів і територій. URL: http://ukrcsb.com.ua/index.php/katalog-proektiv/cityplanning/326-metodi-rozrakhunkivprognozuvannya-modelyuvannya-v-mistobuduvanni-varianti-mistobudivnikh-prognozivzbalansovanist-rozvitku-naselenikh-punktiv-i-teritorij/.

11. Планування і забудова сільських поселень: ДБН Б.2.4-1-94. URL: https://ips.ligazakon.net/document/FIN35001.

12. Планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2019. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf.

13. Права та обов'язки громадян у сфері охорони довкілля. URL: https://www.ecorivne.gov.ua/zakonodavstvo/.

14. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території: Постанова Кабінету Міністрів України № 654 від 02.06.2021 р. URL: https://zakon.rada. gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text.

15. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо формування і реалізації прогнозних та програмних документів соціально-економічного розвитку об’єднаної територіальної громади: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 30.03.2016 р. № 75. URL: https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0075858-16#n112.

16. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text.

17. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін, затвердження містобудівної документації: постанова Кабінету Міністрів України № 926 від 01.09.2021 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text.

18. Про затвердження Порядку щодо використання Державної

геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при виконанні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 02.12.2016 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16#Text.

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3038-IV від 17.02.2011 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text.

20. Про топографо-геодезичну, картографічну діяльність: Закон України № 353-XIV від 23.12.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text.

21. Розроблення генеральних планів населених пунктів. URL: https://civilbud.com.ua/index.php/cityplanning/42-cityplanning/generalni-plani/301-article-masterplan.

22. Склад та зміст детального плану території: ДБН Б.1.1-14:2012. URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=28514.

23. Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту: ДБН Б.2.2-3:. URL: https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2017/12/23.1.-DBN-B.2.2-32012.-Skladta-zmist-istoriko-arhitekt.pdf.

24. Склад, зміст містобудівної документації на місцевому рівні: ДБН Б.1.1-14:2021. URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=98054.

25. Як розробити комплексний план громади: посібник для професіоналів. URL: https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/818/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B2.pdf.

26. Якимчук А.Ю. Просторове планування територій у системі державного управління. Децентралізація влади, проведення реформ в

Україні. Сучасний стан та проблеми підготовки кадрів для об’єднаних територіальних громад: матеріалили І Міжнар. наук.-метод. конф. Рівне, 2017. С.138-140.