

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

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Магістр»
на тему: **«МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ
ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ»**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ-21 магі
Коцовський Р. Ю.
Науковий керівник: к.е.н., доцент
Рижок З. Р.
Рецензент _____

Львів 2024

УДК 332:349

Методичні засади встановлення режиму забудови територій.
Коцовський Р. Ю. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики.
Львів, Львівський національний університет природокористування, 2024 р.

60 с. текстової частини, 3 таблиці, 5 рисунків, 27 джерел
бібліографічного списку.

У кваліфікаційній роботі обґрунтовано теоретичні засади забудови територій, що розкриває правові засади встановлення режиму забудови територій, теоретичні засади розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, обґрунтування режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб, відображено аналіз умов для забудови територій, алгоритм підготовки містобудівної документації на місцевому рівні для забудови територій, розкрито особливості інженерної підготовки, інфраструктури та благоустрою території забудови.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ	8
1.1. Правові засади встановлення режиму забудови територій	8
1.2. Теоретичні засади розроблення містобудівної документації на місцевому рівні	10
1.3. Обґрунтування режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб	15
2. АНАЛІЗ УМОВ ДЛЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ	20
2.1. Алгоритм підготовки містобудівної документації на місцевому рівні для забудови територій	20
2.2. Природні умови для забудови на території об'єкта дослідження	24
2.3. Інженерно-геологічні умови для забудови на території об'єкта дослідження	28
3. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА, ІНФРАСТРУКТУРА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ ЗАБУДОВИ	31
3.1. Інженерна підготовка території забудови	31
3.2. Інфраструктура території забудови	38
3.3. Благоустрій території забудови	43
4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ	46
5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	51
ВИСНОВКИ	55
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	58

ВСТУП

Детальний план території – це містобудівний документ, що визначає планувальну організацію, розвиток великої території та дає змогу планувати розміщення окремих будівель і споруд. Підготовка детальних планів потрібна відповідно до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» [22]. Затребуваність розроблення детального плану територій в Україні зумовлена тим, що Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [22] не дозволяє надавати земельні ділянки із земель державної та комунальної власності фізичним, юридичним особам для містобудівних цілей без плану зонування, або детального плану територій. Така ситуація призвела до того, що детальні плани розробляються тільки для тих територій, де планується виділення земельних ділянок із земель державної, або комунальної власності.

Містобудівна документація є основою для:

- раціонального використання території та розв'язання проблем, пов'язаних із регулюванням розселення;
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- підготовки вихідних даних для підготовки землевпорядної документації;
- розв'язання питань, пов'язаних із розміщенням і проєктуванням об'єктів нового будівництва, реконструкції, реставрації, реновації об'єктів містобудування та благоустрою;
- розв'язання питань, пов'язаних із вилученням, або викупом, передачею чи наданням земельних ділянок у власність, або користування громадянам і юридичним особам.

Таким чином, містобудівна документація має передувати і бути основою для ухвалення рішень із землеустрою, що є матеріальною, фінансовою основою місцевого самоврядування, починаючи з нижчих рівнів

територіально-адміністративного устрою України.

Містобудівна документація – це затверджені документи з раціонального використання території, зокрема щодо встановлення меж населених пунктів, планування, забудови та вирішення питань, пов'язаних з передачею у володіння і користування земельних ділянок.

У кваліфікаційній роботі розглянуто методику розробки детального плану території для земельної ділянки, площею близько 1,20 га, розташованої за межами населеного пункту. Детальний план розроблено в межах структурно-планувальних елементів території населеного пункту із загальним планувальним характером.

Ділянки, на які поширюється дія детального плану територій, розташовані поза межами існуючої межі населеного пункту згідно з генеральним планом. Склад графічних матеріалів для об'єкта дослідження включає:

1. схему розташування території в планувальній структурі населеного пункту в М 1 : 10 000.
2. схему розташування території в планувальній структурі населеного пункту в М 1 : 5 000.
3. план існуючого використання території, суміщений з схемою планувальних обмежень та опорним планом у М 1 : 1 000.
4. проєктний план, суміщений з схемою організації руху транспорту та пішоходів, схемою інженерних мереж у М 1 : 1 000.
5. план червоних ліній, поєднаний з схемою інженерної підготовки території та вертикального планування в М 1 : 1 000.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

1.1. Правові засади встановлення режиму забудови територій

Встановлення режиму забудови територій виконують відповідно до:

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" [22],
- Державних стандартів України "Методичні рекомендації щодо структури та змісту планів регіонального зонування",
- ДБН "Територіальне планування та розвиток",
- ДСП "Державні санітарні правила по плануванню і забудові населених пунктів" [5],
- ДБН "Вулиці та дороги населених пунктів" [3],
- ДБН "Склад та зміст детальних планів територій" [26].

У ДБН «Планування і забудова територій» введено обмеження на допустиму висоту житлових будинків у населених пунктах залежно від чисельності населення. До цього відсутність законодавчих обмежень щодо висоти забудови порушувала архітектурну виразність селищ, не було створено умов для правильної, безпечної експлуатації об'єктів, водопостачання, каналізації, сміттєпроводу, пожежної безпеки та соціальної інфраструктури, у т. ч. шкіл та дитячих садків [12].

ДБН «Склад та зміст проектної документації на будівництво» визначає, що проектна документація має бути підготовлена з урахуванням усіх документів будівельних норм і правил, чинних на момент передачі у виробництво. Водночас проектна документація, затверджена відповідно до чинного законодавства, не підлягає коригуванню у зв'язку із запровадженням нових будівельних норм, за винятком коригування, у зв'язку з підвищенням вимог безпеки в нових будівельних нормах, зокрема, щодо механічної міцності та стійкості, електробезпеки, вибухо безпеки, пожежної безпеки та доступності для маломобільних громадян [26].

У Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування та забудова територій визначається, як діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, що включає наступні види діяльності [22]:

- 1) прогнозування розвитку території;
- 2) забезпечення раціонального розселення, визначення напрямів сталого розвитку території;
- 3) обґрунтування надання земельних ділянок відповідно до визначених цілей
- 4) узгодження державних, громадських, приватних інтересів у плануванні та забудові територій;
- 5) визначення та раціональне взаємо розміщення зон житлової та громадської забудови, промислових та рекреаційних зон, природоохоронних зон, санітарно-захисних зон, історичних зон, зон охорони культурної спадщини та інших зон і об'єктів;
- 6) встановлення режиму забудови територій, на яких планується здійснення містобудівної діяльності;
- 7) підготовка містобудівної, проєктної документації для будівництва об'єктів;
- 8) реконструкція існуючої забудови та територій;
- 9) збереження, створення, відновлення рекреаційних, природоохоронних та оздоровчих територій, об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів та окремих зелених насаджень;
- 10) будівництво, розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;
- 11) створення безперешкодних умов життєдіяльності для інвалідів, інших мало мобільних груп населення;
- 11) ведення моніторингу забудови;
- 12) ведення містобудівних реєстрів
- 13) здійснення контролю у сфері містобудівної діяльності.

Інструментом державного регулювання у сфері містобудування є містобудівна документація, яка поділяється на документи національного, регіонального та місцевого рівня. Містобудівна документація створюється на паперових та електронних носіях на основі актуальної картографічної інформації та надається в електронному вигляді у вигляді спеціальних наборів геопросторових даних з геодезичною системою координат УСК-2000 на основі єдиної системі класифікації та кодування об'єктів будівництва, що утворюють базу даних містобудівного кадастру [18].

Інструментом державного регулювання планування територій на місцевому рівні є містобудівна документація на місцевому рівні. Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення, затвердження генеральних, схем зонування та детальних планів територій населених пунктів, а також їх оновлення, внесення змін до них.

Генеральний план населеного пункту – це містобудівна документація, яка встановлює основні рішення щодо розвитку, планування, забудови, іншого використання території населеного пункту.

Детальний план території – це містобудівна документація, що визначає планувальну організацію, розвиток території.

План зонування території – це містобудівна документація, що визначає умови, обмеження використання території для містобудівних потреб у межах певної території [22].

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється на підставі даних Державного земельного кадастру, на основі актуальної картографічної інформації, в електронній формі у вигляді просторової інформації в державній системі координат на паперових, або електронних носіях. Також є затверджено порядок обміну інформацією між містобудівною та державною земельно-кадастровою документацією згідно із постановою КМУ [23].

Відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" у межах детального плану території розробляється проєкт

землеустрою та організовуються території для містобудівних цілей.

Проект землеустрою щодо виділення окремих земельних ділянок формуються землевпорядними організаціями на підставі затверджених детальних планів територій.

Графічні матеріали детальних територіальних планів викреслюють у державній геодезичній системі координат УСК-2000 спеціалізовані землевпорядні організації під час переведення земельних та містобудівних кадастрів у цю систему. Відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" детальні територіальні плани розглядаються на публічних слуханнях [22].

Загально доступність матеріалів детального плану територій забезпечується, шляхом розміщення їх на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих виданнях та у громадських місцях, приміщеннях відповідного органу, за винятком тих частин інформації, доступ до яких обмежено відповідно до законодавства.

Виконавчі органи сільської, селищної, міської ради забезпечують опублікування детального плану території протягом 10-ти днів з дня його затвердження. Детальний план території має бути розглянутий і затверджений виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30-ти днів з дня його подання.

1.2. Теоретичні засади розроблення містобудівної документації на місцевому рівні

Містобудівна документація на місцевому рівні може оновлюватися за рішенням місцевої ради, включаючи в себе інформацію про:

- 1) оновлення карт, геодезичної основи;
- 2) перехід з паперового у векторно-цифровий формат;
- 3) приведення містобудівної документації у відповідність до вимог

законодавства, будівельних норм, державних стандартів, правил у сфері містобудівної діяльності.

Містобудівна документація створюється на паперових та електронних носіях на основі оновлених картографічних даних у цифровому форматі, як сукупність спеціальних геопросторових даних за геодезичною системою координат УСК-2000, єдиною системою класифікації, кодування будівель для формування бази даних містобудівного кадастру [20].

Склад, зміст, порядок розроблення і оновлення містобудівної документації на регіональному рівні визначається Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України згідно до порядку розроблення містобудівної документації на державному, місцевому та регіональному рівнях. У відповідності до нього, містобудівна документація на місцевому рівні підлягає експертизі.

Предметом містобудівної діяльності на місцевому рівні є планувальна організація території населеного пункту, його частин, або груп земельних ділянок, планувальної структури, об'ємно-просторових рішень, інженерно-транспортної інфраструктури, комплексної забудови. У межах населених пунктів – це межі населених пунктів, їх функціональні зони населених пунктів, у т. ч. сельбищні, промислові, житлові райони, мікрорайони, або квартали та приміські зони, що визначаються відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні. За межами населених пунктів – це межі приміських зон, функціональних зон відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні. Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди всіх видів використання, їх комплекси, частини, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури [22].

Детальні плани в межах населених пунктів конкретизують положення генерального плану населеного пункту, визначають планувальну організацію, розвиток окремих частин території. Детальні плани розробляються з метою визначення планувальної організації, функціонального призначення,

просторової конфігурації, параметрів забудови, ландшафтної конфігурації ділянок, мікро районів та інших територій населеного пункту, призначених для комплексної забудови, або реконструкції.

Детальні плани територій, що не є населеними пунктами, розробляються відповідно до схеми планування району, або його частини території з урахуванням загальнодержавних, регіональних інтересів. Розроблення детальних планів територій, відмінних від населених пунктів, та внесення змін до них здійснюється згідно з розпорядженнями відповідних місцевих державних адміністрацій [26].

На підставі затвердженого детального плану території та відповідно до його положень може розроблятися проєкт землеустрою щодо організації цієї території для містобудівних потреб, який після затвердження стає не від'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території повинен визначати:

- 1) принципи планування, просторової організації забудови території;
- 2) червоні лінії, лінії регулювання забудови;
- 3) поділ території відповідно до функціонального призначення, режиму, параметрів забудови однієї, або декількох земельних ділянок, будівельних норм, державних стандартів і правил;
- 4) містобудівні умови, обмеження, у разі відсутності плану зонування, або уточнення містобудівних умов, обмежень відповідно до плану зонування;
- 5) необхідності, місця розташування підприємств, закладів громадського обслуговування;
- 6) зручність, обсяги, послідовність реконструкції будівель;
- 7) черговість, обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації дорожнього, пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою, озеленення;
- 11) необхідність формування екологічних мереж;

11) прибережні захисні смуги, берегові межі водних об'єктів, у разі відсутності плану зонування [12].

Детальні плани територій складаються з графічної та текстової частини. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детальних планів територій визначаються ДБН "Склад та зміст детальних планів територій". Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом, або бути предметом інформації з обмеженим доступом. Відповідно до вимог Закону України "Про доступ до інформації", загальнодоступність матеріалів детального планування забезпечується, шляхом надання їх за запитами на інформацію, розміщення на веб-сайтах органів місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих виданнях та шляхом оприлюднення у загальнодоступних місцях у приміщенні органу місцевого самоврядування [26].

Детальні плани територій у межах населеного пункту розглядаються та затверджуються виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30-ти днів з дня їх подання, а у разі відсутності плану зонування території, затвердженого в порядку та затверджуються відповідною сільською, селищною, міською радою.

Детальні плани територій за межами населених пунктів розглядаються та затверджуються відповідною місцевою державною адміністрацією протягом 30-ти днів з дня їх подання. Внесення змін до детального плану території дозволяється, якщо вони відповідають генеральному плану населеного пункту та плану зонування території [19].

1.3. Обґрунтування режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб

Режим розвитку територій, віднесених до містобудівних зон, встановлюється генеральним планом населеного пункту, планом зонування та детальним планом території. Режим розвитку територій, віднесених до містобудівних, в обов'язковому порядку враховується під час підготовки землевпорядної документації.

Узгодження питань розвитку територій, призначених для містобудівних потреб здійснюється на підставі відповідних договорів та відображається у схемах планування, генеральних планах населених пунктів цих територій. Встановлення режиму розвитку території, призначеної для містобудівної діяльності, не тягне за собою припинення права власності, або права користування земельною ділянкою, зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення, або викупу земельної ділянки. Розвиток території відбувається шляхом розміщення споруд [19].

Суб'єкти містобудівної діяльності зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування та будівництва об'єктів. Виконавчі органи об'єднаних територіальних громад зобов'язані вживати заходів щодо організації комплексного плану розвитку територій.

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником, або користувачем лише у разі використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівного документа. Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власником, або користувачем земельної ділянки в такому порядку, у разі:

- 1) отримання замовником, або проєктувальником вихідних даних;
- 2) затвердження проєктної документації;
- 3) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 4) введення в експлуатацію завершених будівельних робіт;

5) реєстрації права власності на об'єкти містобудівної діяльності [13].

Основними складовими вихідних даних для містобудівної документації є:

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

Під час подання фізичною, або юридичною особою заяви до виконавчого органу об'єднаної територіальної громади про намір забудувати земельну ділянку, яка перебуває у власності, чи користуванні цієї особи, вона повинна отримати містобудівні умови та обмеження на проєктування будівництва.

Містобудівні умови та обмеження надаються безоплатно відповідним компетентним органом містобудування та будівництва на підставі заяви замовника відповідно до містобудівної документації місцевого рівня, що передбачає наявність:

- 1) копії документа, що підтверджує право власності, або право користування землею, копію договору про встановлення суперфіцію;
- 2) копію документу, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомості, розташований на даній земельній ділянці, або згоду його власника, завірену в встановленому законом порядку в разі реконструкції, або реставрації;
- 3) витяги з топографічних, геодезичних карт масштабу 1 : 2 000;
- 4) витяг із кадастрової карти земельної ділянки [8].

Для того, щоб на заявника поширювалися містобудівні умови, обмеження, до заяви необхідно також додати містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри заявника. Він може бути підготовлений у будь-якому форматі, що містить доступну та лаконічну інформацію про основні параметри об'єкта будівництва.

Виписки з містобудівного реєстру для формування містобудівних умов

та обмежень додаються до досьє замовника службою містобудівного реєстру, а саме там, де її створено. Перелік споруд, для яких не допускається надання містобудівних умов та обмежень, визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування, реалізацію державної політики у галузі будівництва, архітектури та містобудування.

Підставами для відмови в наданні містобудівних умов та обмежень є:

- 1) не подання документів, що необхідні для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;
- 2) якщо в документах, що підтверджують право власності, або право користування земельною ділянкою, або в документах, що підтверджують право власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомості, виявлено неточності;
- 3) якщо задум забудови не відповідає вимогам містобудівної документації місцевого рівня [13].

Відмова в наданні містобудівних умов, обмежень здійснюється уповноваженим органом у галузі містобудування і будівництва, шляхом надіслання листа з обґрунтуванням причин такої відмови у строк, що не перевищує строк, установлений для цього. Містобудівні умови та обмеження містять у собі:

- 1) найменування будівлі, яке має відображати тип, місце розташування будівлі;
- 2) відомості про замовника;
- 3) відповідність цільового функціонального використання земельної ділянки місцевому документу містобудівного проектування на дату подання містобудівних умов та обмежень;
- 4) максимально допустиму висоту в метрах для будівель та споруд;
- 5) максимально допустимий коефіцієнт для забудови земельної ділянки;
- 6) максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови для кожної житлової одиниці кварталу, або мікрорайону;

7) мінімально допустиму відстань від об'єкта, що проєктується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови та існуючих будівель і споруд;

8) планувальні обмеження для зони охорони об'єктів культурної спадщини, межі історичних територій, зони регулювання забудови, зони охорони ландшафтів, де діють особливі режими використання, а також для зони охорони об'єктів природоохоронного фонду, прибережних захисних зон та санітарно-захисних зон;

9) охоронні зони для транспорту, зв'язку та інженерних комунікацій, враховуючи відстані від об'єктів, що проєктуються, до наявних інженерних мереж [22].

Відповідний орган містобудування та будівництва протягом 10-ти робочих днів з дня реєстрації заяви приймає рішення про надання, або про відмову в наданні містобудівних умов та обмежень, яке затверджується наказом відповідного органу. Відомості про надані містобудівні умови та обмеження вносяться до відповідного реєстру, який ведеться органом містобудування та будівництва.

Порядок ведення такого реєстру містобудівних умов та обмежень визначається центральним органом управління, що забезпечує формування, реалізацію державної політики у сфері будівництва, забудови та містобудування. Доступ користувачів до відомостей відповідного реєстру містобудівних умов та обмежень здійснюється безоплатно через офіційні сайти уповноважених органів у галузі містобудування та будівництва.

У результаті містобудівні умови та обмеження діють до завершення будівництва об'єкта, незалежно від змін, внесених замовником. Зміни до містобудівних умов та обмежень можуть бути внесені органом, що надав їх, за заявою замовника, або за рішенням суду.

Зняття містобудівних умов і обмежень може здійснюватися у разі:

- 1) одержання заяви від замовника;
- 2) встановлення не відповідності містобудівних умов та обмежень

містобудівній документації місцевого рівня, будівельним нормам і правилам, стандартам і нормативам під час здійснення державного будівельного нагляду

3) наявності судових рішень за умови скасування містобудівних умов, чи обмежень за рішенням органу державного будівельного нагляду, або суду відповідальність несуть відповідні компетентні посадові особи органів містобудування та будівництва відповідно до законодавства [13].

Завдання на проєктування будівництва готується і затверджується замовником за погодженням з проєктувальником. Воно повинно визначати обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних, технічних рішень, основних параметрів, вартості, організації будівництва споруд з урахуванням технічних умов, містобудівних умов і обмежень.

2. АНАЛІЗ УМОВ ДЛЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

2.1. Алгоритм підготовки містобудівної документації на місцевому рівні для забудови територій

Відповідно до чинної нормативної бази, схема підготовки містобудівної документації на замовлення місцевої та регіональної влади має такий вигляд та складається з кроків, що передбачають:

1. рішення про необхідність підготовки містобудівного документа;
2. ухвалення рішення про підготовку містобудівного документа;
3. визначення замовників містобудівного документа;
4. публікація рішення про початок підготовки містобудівного документа, або внесення до нього змін;
5. рішення про те, хто готуватиме документ містобудівного проектування;
6. підготовка завдань на підготовку містобудівних документів, або внесення до них змін;
7. забезпечення забудовників актуальною картографічною основою, підготовленою відповідно до вимог законодавства;
8. звернення до місцевої адміністрації для визначення інтересів держави;
9. надає забудовникам вихідні дані, вимоги щодо розміщення об'єктів державного, або регіонального значення;
10. забезпечує проведення публічних слухань з питання врахування інтересів населення у проєктах містобудівної документації на місцевому рівні;
11. підготовка документів містобудівного проектування;
12. узгодження проєктів містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси сусідніх населених пунктів, у частині вирішення питань, що стосуються територій, які становлять взаємний інтерес;

13. подання проєктів містобудівної документації на розгляд ради з будівництва та містобудування;
14. подання містобудівної документації на експертизу професійним органам;
15. затвердження містобудівної документації.
16. публікація містобудівної документації, у тому числі у формі відкритих даних на сайтах органів місцевого самоврядування, на єдиному порталі відкритих даних, у місцевих інформаційних бюлетенях, у друкованих засобах масової інформації та в місцях загального користування на території органу місцевого самоврядування;
17. передача копій, зокрема повних комплектів містобудівної документації до відділів містобудування та будівництва, а також органів місцевого самоврядування;
18. внесення відомостей про містобудівну документацію до системи містобудівного кадастру [12].

Містобудівні документи не розривно пов'язані з документами із землеустрою. На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту, або детального плану території розробляється план землеустрою, який після затвердження стає не від'ємною частиною відповідного містобудівного документа.

Послідовність робіт з підготовки генерального плану поселення та документів землеустрою визначається будівельними нормами і правилами, державними стандартами, правилами з підготовки, внесення змін і доповнень до містобудівної документації.

Аналіз вище викладеного показує, що зміст управління містобудівним сектором включає територіальне планування на національному, регіональному та місцевому рівнях.

Адміністративні органи та органи місцевого самоврядування зобов'язані посилити підготовку містобудівних документів та землевпорядних

документів, як інструментів стратегічного планування та регіонального управління. Розроблення проєктів землеустрою для містобудівних цілей визначено в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності". Згідно із ним, на підставі затвердженого детального плану та з урахуванням його положень може бути розроблено проєкт землеустрою для організації території в містобудівних цілях, який після затвердження стає не від'ємною частиною детального плану території [22].

Проєкт землеустрою визначає межі та площі вже існуючих земельних ділянок та обґрунтовувати пропозиції щодо формування нових земельних ділянок, їх цільове призначення та створення земельних сервітутів відповідно до положень детального плану території.

Підготовка детального плану зонування здійснюється в межах населеного пункту на підставі затвердженого генерального плану, плану зонування за його наявності та з використанням матеріалів земельного й містобудівного кадастру. План зонування також готується на підставі генерального плану населеного пункту, проєкту землеустрою за наявності та матеріалів земельного і містобудівного кадастру.

У разі відсутності плану земельно-господарського устрою населеного пункту в складі плану зонування також має бути розроблено проєкт землеустрою щодо благоустрою його території. Таким чином, проєкти землеустрою, підготовлені на основі детальних планів зонування, не можуть визначати межі, площі існуючих земельних ділянок. Ці ділянки вже остаточно сформовані та відображені на кадастровій карті. Тому, це не може бути метою проєкту землеустрою.

Формування проєктів землеустрою для благоустрою територій у межах зонування, за відсутності проєкту землеустрою не може бути сформульовано за відсутності детального плану території. Формування конкретних земельних ділянок може здійснюватися тільки відповідно до детального плану територій і не бути пов'язаним безпосередньо з проєктом землеустрою. Цілі розроблення

проектів землеустрою є тісно пов'язаними із завданнями формування землекористування, визначення функціонального призначення території, композиції ландшафту, виявлення обмежень, визначення параметрів забудови окремих ділянок, визначення місце положення підприємств, установ і організацій, порядку реконструкції наявної забудови та детального планування території під об'єкти, які підлягають охороні відповідно до законодавства.

Мета проекту землеустрою для забудови передбачає визначення передбачуваного утворення нових земельних ділянок та встановлення земельних сервітутів, що фактично звужує зміст проекту до виділення земельних ділянок під будівництво об'єктів, а не до благоустрою території в містобудівних цілях. При цьому, ігнорується їхня самостійність та обмежується роль у системі інструментів регулювання земельних відносин та землеустрою [9].

Проекти землеустрою для містобудівних цілей розробляють у районах, інших частинах території населених пунктів і за їхніми межами з метою формування земельних ділянок, на яких здійснюється будівництво, або реконструкція об'єктів нерухомості.

Таким чином, єдиною метою розроблення проектів землеустрою є формування земельних ділянок, на яких планується будівництво, або реконструкція об'єктів. Створення сервітутів, передбачених містобудівним регламентом про детальне територіальне планування, виключається. Також виключається низка завдань, пов'язаних із функціональним призначенням території, виявленням обмежень, організацією ландшафту, реконструкцією наявної забудови, охороною об'єктів відповідно до законодавства.

Таким чином, у землевпорядній документації, що являють собою проекти землеустрою, облаштування територій у містобудівних цілях зводиться до формування земельних ділянок під забудову, а суть містобудівної діяльності загалом ігнорується та значно спрощується. Відомо, що будь-яка

містобудівна діяльність передбачає зміну площі, форми та цільового призначення раніше сформованої земельної ділянки, що призводить до низки незручностей під час її подальшого використання за призначенням [8].

Тому проекти землеустрою для розвитку міст мають сприяти інтеграції землекористування, усуненню недоліків, особливо на сільськогосподарських землях за межами населених пунктів. Інакше кажучи, проекти землеустрою мають стосуватися не тільки об'єктів будівництва у складі структурно-планувальних елементів населених пунктів, окремих територій поза населеними пунктами з певним функціональним використанням та земельних ділянок для розміщення окремих об'єктів будівництва поза населеними пунктами.

У результаті під землеустроєм розуміють організацію забезпечення найбільш раціонального та ефективного використання земельних фондів загалом та виконання вимог, нормативів містобудівної діяльності з дотриманням екологічних, соціальних та економічних норм, стандартів і правил.

2.2. Природні умови для забудови на території об'єкта дослідження

Згідно з топографічною класифікацією, територія проекту дослідження розташована на межі хребта Побужжя та Львівського плато. У регіоні є дві гряди, зокрема Винниківська та Чижківська. Винниківська гряда розташована в північній частині міста, між Кривчицями та Винниками. Її поверхня хвиляста. Схили хребта симетричні, адже південний схил стрімкий, по декуди урвистий і впадає в річку, а північний навпаки є пологим та врізається в долину, що впадає в Полтаву.

Викопіювання з кадастрової карти для об'єкта дослідження в межах населеного пункту відображено на рис. 2.1.



Рис. 2.1. – Випокіювання з кадастрової карти для об'єкта дослідження.

Клімат континентальний і м'який. Максимальна температура сягає 37°C , мінімальна -33°C . У таблиці 2.1 наведено середньомісячні та середньорічні температури.

Таблиця 2.1. – Інформація про середньомісячні температури для об'єкта дослідження

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	За рік
-5	-4,2	-0,3	6,7	12,7	15,2	17,4	16,5	13	7,7	2,4	-2,6	6,7

Найнижча температура -19°C , середня температура найхолоднішого періоду -9°C , середня температура опалювального періоду $-0,2^{\circ}\text{C}$. Безморозний період становить 259 днів. Максимальна глибина промерзання ґрунту становить 82 см на середню глибину, що становить 40 см.

Середньомісячна відносна вологість повітря становить 80 % у січні та 58 % у липні. Річна кількість опадів становить 798 мм, максимальна добова кількість опадів – 93 мм. Взимку погода нестійка, сніг часто тоне, середній сніговий покрив за 10 днів становить 17 см.

У таблиці 2.2 представлено річний розподіл напрямку вітру.

Таблиця 2.2. – Річний розподіл напрямків вітрів для об'єкта дослідження

Напрямок	Пн	ПнС	С	ПдС	Пд	ПдЗ	З	ПнЗ	штиль
Січень	4	7	13	17	7	21	17	14	13
Липень	7	6	6	9	8	14	26	24	23

Основний напрямок вітру в районі дослідження – південно-західний у холодну пору року та західний і північно-західний у теплу пору року. У геологічному відношенні територія проєкту складається з верхньо крейдових, неогенових і четвертинних відкладів. Верхньо крейдові відклади літологічно представлені пісковиками, вапняками, сірими мергелями, товщина яких перевищує 100 метрів.

Неогенові відклади збереглися тільки в залишках ерозії на Львівському плато на захід і південний захід від міста Виники. Ці відклади складаються з піску, пісковика та вапняку товщиною 20-40 м. На еродованих поверхнях

верхньо крейдяних і неогенових відкладів залягають четвертинні породи, зокрема такі, як алювіальні. Вони залягають на схилах пагорбів і складаються здебільшого із сірих щільних глин товщиною 1,5-2,0 м. Алювіальні відклади трапляються на схилах пагорбів, що представлені піщаними суглинками та лесо видними суглинками товщиною 10-14 м. У долинах і заплавах річок алювіальні відклади представлені пісками, замуленими суглинками, торф'яними пісками з прошарками торфу товщиною до 8 м [5].

Водоносні горизонти в цьому районі обмежені четвертинними, неогеновими, верхньо крейдяними відкладами. Підземні води з четвертинних відкладень залягають в алювіальних відкладеннях, до яких належать піски, замулені супіски, гравій, що знаходяться у струмках і річкових долинах, а також в алювіальних відкладеннях, на схилах і хребтах. Води, що просочуються, не стійкі. У долинах річок рівень ґрунтових вод коливається від 0,5 до 3,0 м, на схилах – від 3,0 до 10,0 м. Через забруднення водоносного горизонту він не може слугувати джерелом централізованого водопостачання.

Підземні води з неогенових відкладень, виявлених у західній частині, в районах із залишками ерозії на Львівському плато, обмежені тріщиноватими пісковиками, вапняками та пісками. Ці води розвантажуються по річкових долинах, ярах на всьому протязі відкладень. Саме тому на схилах є безліч джерел, які використовуються, як джерела водопостачання. Підземні води у верхньокрейдяних відкладеннях залягають у зонах розломів у мергелях і крейдяних пластах. Ці пласти розкриваються свердловинами на глибині 60-110 м. Для централізованого водопостачання рекомендуються підземні води верхньокрейдяних відкладень, які використовуються через свердловини глибиною до 100 м або через комунальну систему водопостачання.

2.3. Інженерно-геологічні умови для забудови на території об'єкта дослідження

Територія проєкту розташована поблизу великого населеного пункту, де виділено такі ділянки під будівництво, залежно від категорії, що є несприятливі для будівництва через:

- схили пагорбів, ерозійні ділянки з ухилом поверхні землі понад 20° , рівень ґрунтових вод глибше ніж 3,0 м нижче за поверхню, наявні піщані суглинки, супіски, вапняки і пісковики;

- заплави долини річки, де ухил поверхні сягає 10° , а рівень ґрунтових вод знаходиться більш ніж на 1,0 м нижче поверхні, що складаються з насичених пісків, супісків, алевритових, торф'янистих і торф'яних ґрунтів.

Схему розташування території у планувальній структурі населеного пункту відображено на рис. 2.2.

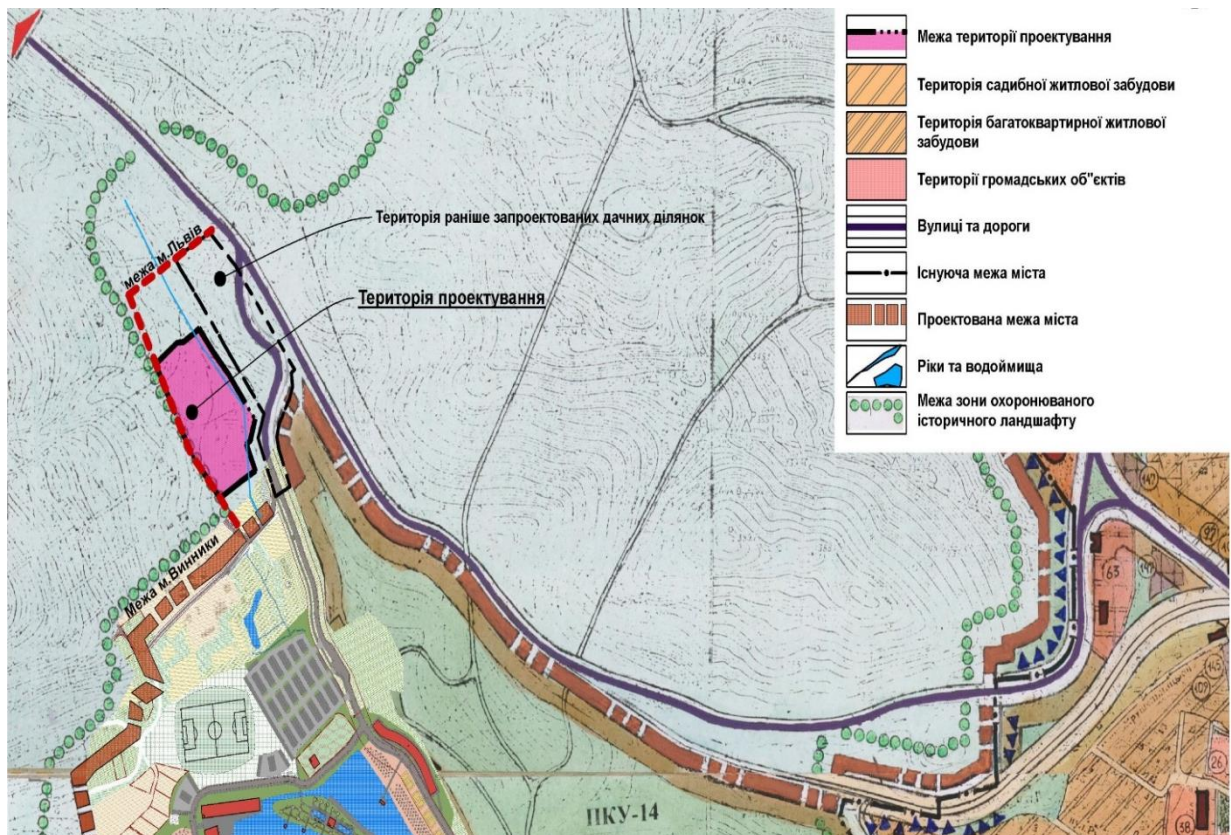


Рис. 2.2. – Схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту.

Не сприятлива категорія для розвитку забудови та, де ухил поверхні землі до 10° , рівень ґрунтових вод від 1 до 3 м над поверхнею, а також наявні піщані суглинки.

Категорія сприятлива для освоєння ділянки та будівництва передбачає ухил поверхні землі від $0,5$ до 10° , рівнем ґрунтових вод глибше 3,0 м над поверхнею землі, наявність супіщаних ґрунтів, які складаються з суглинків.

План існуючого використання території забудови відображено на рис. 2.3.

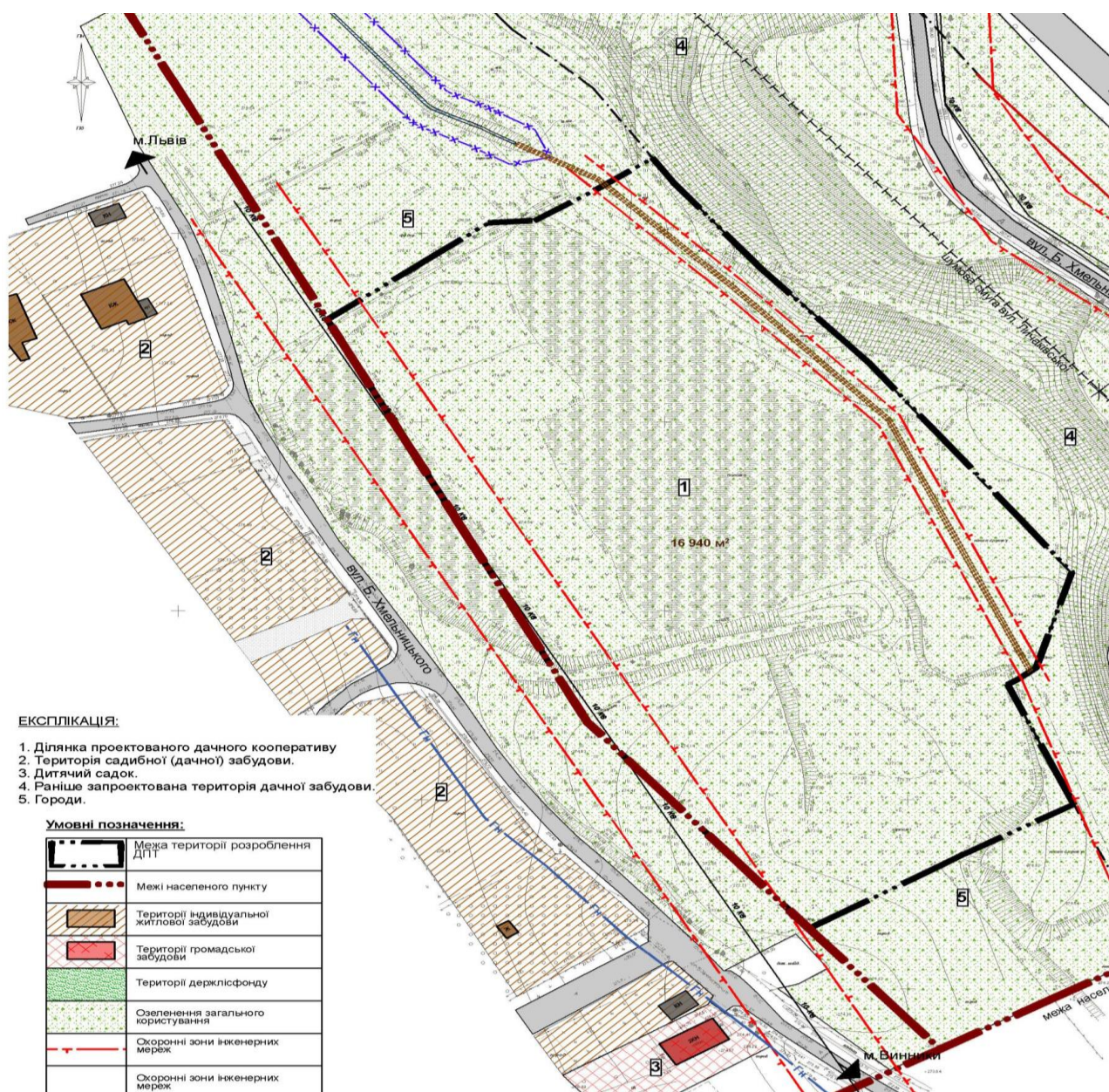


Рис. 2.3. – План існуючого використання території забудови.

Зона проєктування призначена для будівництва комплексів будівель змішаного призначення. Плани забудови даної території не потребують значних інвестицій у підготовку території, за винятком розвитку інженерних мереж. Екологічні умови для зони проєктування сприятливі.

3. ІНЖЕНЕРНА ПІДГОТОВКА, ІНФРАСТРУКТУРА ТА БЛАГОУСТРІЙ ТЕРИТОРІЇ ЗАБУДОВИ

3.1. Інженерна підготовка території забудови

Територія проєкту розташована поруч із населеним пунктом, де є певна соціальна інфраструктура. Середні школи – 80,0 %, ресторани – 128,3 % та бібліотеки – 193,3 % є досить добре розвиненими, в той час, як торговельні об'єкти, а саме не продовольчі магазини становлять 27,6 %, побутові послуги складають близько 29,6 %, що є дещо бідними, а медичні заклади розвинені слабко – лікарні 26,3 %, поліклініки – 34,6%.

Рівень природної та техногенної безпеки на території проєкту хороший. В околицях не має технічно не безпечних об'єктів. Загалом екологічна обстановка на території проєкту хороша, навколо території дослідження є достатня площа лісів.

На території детального плану території не має об'єктів, що забруднюють повітря, воду та ґрунт та відповідно створюють умови для санітарно-захисної зони. На разі територія детального плану території не використовується належним чином, основна частина її території є не забудованою. На території об'єкта дослідження не має жодної будівлі. У східній та південній частинах району знаходяться приватні сади

У районі дослідження детального плану території не було виявлено об'єктів культурної спадщини, також не має історичних земель.

Згідно з топографічною основою М 1 :5 00, інженерні мережі на території проєкту відсутні. На південний захід від території проєкту проходить ЛЕП 10 кВ з охоронною зоною 10 м у кожен бік. Тому, на наступному етапі проєктування забудови необхідно відзначити на карті наявність і розташування всіх інженерних комунікацій, узгодити їх використання з метою

отримання технічних умов. Близькість до автомагістралі та до кордону робить досліджувану земельну ділянку зручну для руху транспорту.

Доступ до території проєкту детального плану території проходить південно-західною стороною. Найближча зупинка громадського транспорту знаходиться не далеко від території дослідження. У районі ростуть переважно листяні дерева. Цінних зелених насаджень не має. Також відсутніми є об'єкти озеленення.

Планувальні обмеження для ділянок забудови на території детального плану території передбачають:

- червоні лінії доріг,
- охоронну зону ЛЕП 10 кВ, шириною 10 м,
- межу населеного пункту [5].

Дані планувальні обмеження показані на схемі інженерної підготовки території забудови та вертикального планування відображено на рис. 3.4. Також необхідно враховувати межі забудови, нормативні розриви між ділянками для передбачуваної забудови, червоні лінії планованих коридорів і охоронні зони для планованих інженерних мереж.

У табл. 3.1 подано відомість координат згідно з встановленими обмеження, показаними на схемі інженерної підготовки території забудови та вертикального планування (рис. 3.1).

Таблиця 3.1. – Відомість координат згідно з встановленими обмеження, відображеними на схемі інженерної підготовки території забудови території об'єкта дослідження

№ п/п	X	Y	Довжина	Дирекційний кут
1	XXXX921,15	XXXX037,40	28,12	153 ⁰ 58'
2	XXXX895,96	XXXX049,92	48,99	166 ⁰ 03'
3	XXXX848,43	XXXX061,74	19,98	156 ⁰ 56'
4	XXXX830,07	XXXX069,63	104,99	148 ⁰ 47'
5	XXXX740,11	XXXX123,75	82,46	136 ⁰ 54'

№ п/п	X	У	Довжина	Дирекційний кут
6	XXXX680,26	XXXX180,47	15,26	58 ⁰ 02'
7	XXXX680,26	XXXX197,00	40,24	331 ⁰ 44'
8	XXXX709,46	XXXX169,31	50,73	15 ⁰ 12'
9	XXXX736,19	XXXX212,42	187,69	337 ⁰ 52'
10	XXXX901,04	XXXX122,70	7,76	15 ⁰ 58'
11	XXXX908,53	XXXX124,73	46,91	337 ⁰ 08'
12	XXXX951,97	XXXX107,02	9,04	354 ⁰ 08'
13	XXXX960,97	XXXX106,21	6,67	11 ⁰ 58'
14	XXXX967,50	XXXX107,59	10,11	195 ⁰ 12'
15	XXXX970,20	XXXX098,96	8,8	174 ⁰ 58'
16	XXXX961,52	XXXX097,13	11,74	232 ⁰ 43'
17	XXXX949,82	XXXX098,17	45,22	346 ⁰ 03'
18	XXXX907,95	XXXX115,25	5,37	333 ⁰ 58'
19	XXXX902,76	XXXX113,85	56,40	166 ⁰ 03'
20	XXXX868,37	XXXX069,15	32,73	156 ⁰ 28'
21	XXXX900,13	XXXX061,25	29,43	148 ⁰ 58'
22	XXXX926,49	XXXX048,15	12,16	166 ⁰ 03'
23	XXXX858,84	XXXX071,52	6,78	156 ⁰ 76'
24	XXXX852,27	XXXX073,15	18,19	148 ⁰ 97'
25	XXXX835,56	XXXX080,33	102,87	136 ⁰ 56'
26	XXXX747,41	XXXX133,36	43,08	58 ⁰ 20'
27	XXXX716,13	XXXX162,99	37,20	331 ⁰ 44'
28	XXXX735,73	XXXX194,61	10,03	53 ⁰ 58'
29	XXXX745,43	XXXX197,14	168,57	331 ⁰ 44'
30	XXXX893,50	XXXX116,56	56,84	232 ⁰ 43'

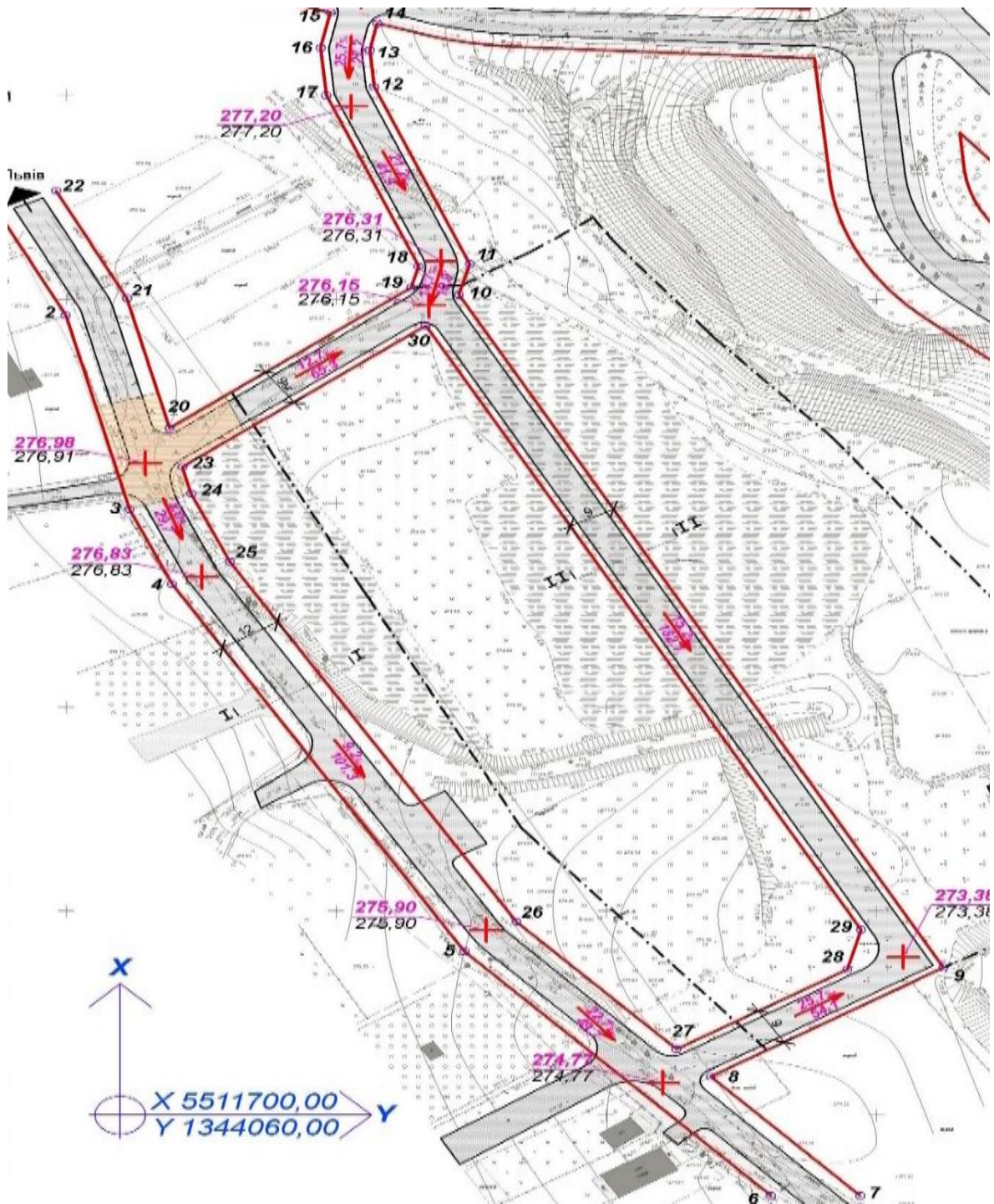


Рис. 3.1. – Встановлені обмеження, показані на схемі інженерної підготовки території забудови та вертикального планування.

Згідно з попередньо затвердженими містобудівними документами, дана територія є структурним елементом мікрорайону, де пропонується змінити функціональне зонування частини території з Р-3 на центральну зону ділової та громадської активності районного значення (Ж-2). Пропозиції щодо

функціонального використання території, викладено у запропонованих змінах до детального плану території, зміни функціонального зонування території, що ґрунтуються на наступному, враховуючи:

- фактичне використання території за основними типами забудови на кожній ділянці;
- врахування існуючої забудови з формально зареєстрованими земельними ділянками;
- встановлення планувальних обмежень та екологічних поліпшень;
- врахування потреб міста загалом, а також загальних інтересів його мешканців [11].

Проектні рішення з територіального планування засновані на врахуванні:

- наявної планувальної структури;
- містобудівних рішень;
- наявної дорожньої мережі;
- побажань та вимог адміністративного органу замовника, що визначаються в завданнях на проектування, робочих зустрічах у період реалізації проекту забудови;
- взаємного зв'язку між планувальною структурою проекту забудови та планувальною структурою вже існуючого району забудови [26].

У результаті складної містобудівної ситуації та вивчення наявної у проекті детальний плану території сформовано план території для $\frac{1}{4}$ ділянки, який складається з багатофункціональної будівлі з громадськими функціями для задоволення потреб мешканців, що ґрунтується на структурно-планувальних елементах території. Метою виділення земельної ділянки є цільове призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування інших громадських будівель.

Відповідно до регіонального зонування, детальний план території розташований у зоні Ж-2, яка є зоною центрів ділової та громадської

активності, що мають важливе значення для району. Дозволені типи забудови та їхні характеристики мають відповідати затвердженій містобудівній документації та відповідним правилам використання території.

Комерційні та сервісні зони регіонального значення Ж-2 – це зони центрів обслуговування, комерційної діяльності районного та регіонального значення, що виділено для забезпечення правових умов формування регіональних чи місцевих центрів із широким спектром комерційних, сервісних функцій, спрямованих на задоволення повсякденних і регулярних потреб населення. Такі комерційні та сервісні підприємства регіонального значення мають відповідати вимогам щодо завантаження, під'їзду та паркування [5].

Детальний план території уточнює, доповнює генеральний план міста, план зонування в містобудівних документах нового рівня щодо деталізації містобудівних, проектних рішень для регіону з урахуванням наявного містобудівного контексту, необхідності їхнього узгодження з містобудівними документами. Параметри та цілі виділення зон мають бути змінені відповідно до чинного законодавства.

Режим розвитку проєктованої зони передбачає, що зона використовуватиметься для розвитку багатофункціональної забудови, супутньої громадської інфраструктури для задоволення потреб населення згідно з цільовим призначенням – 03.15 для будівництва та обслуговування інших громадських будівель. У результаті, території, які виділено в детальних планах, мають використовуватися за своїм функціональним призначенням. Рішення детального плану мають враховуватися і використовуватися, як основа для ухвалення рішень органами місцевого самоврядування щодо використання території, включно з формулюванням, видачею містобудівних умов та обмежень, здійсненням контролю за реалізацією містобудівної документації на етапі подальшого проєктування [8].

На територіях наявної забудови, які не відповідають затвердженій містобудівній документації, або не мають необхідних містобудівних умов, у т. ч. санітарно-гігієнічних, протипожежних, побутових, встановлюють особливий обмежений вид міської забудови, де не допускають нового будівництва, або реконструкції шляхом його розширення. Такі території можуть використовуватися для наявних цілей й функцій, за умови приведення їх у відповідність до затвердженої містобудівної документації.

Землі, розташовані між червоними лініями, запланованими для розміщення транспортних, громадських об'єктів, або такі, що перебувають у не відповідному стані, можуть бути відчужені на користь місцевих органів влади в установленому законом порядку [11].

Зону Ж-2 виділено для забезпечення правових умов формування регіональних, місцевих центрів із широким спектром комерційних, сервісних функцій, спрямованих на задоволення повсякденних та регулярних потреб жителів.

Переважні форми забудови та інші види використання земельних ділянок у зоні Ж-2 передбачають місце будівництва для:

- представників органів влади;
- магазинів і торгових центрів;
- підприємств громадського харчування, до яких належать їдальні, кафе, бари, ресторани;
- офісів, відділення банків, рекламних агентств;
- залів, клубів, центрів спілкування та навчання багато цільового та професійного призначення;
- аптек, пунктів першої медичної допомоги;
- швейних ательє, майстерень з ремонту побутової техніки, перукарень, інших об'єктів обслуговування;
- комп'ютерних центрів;
- спортивно-розважальних комплексів;

- відкритих та закритих ринків;
- поштових відділень;
- гаражів та автостоянок, парковок;
- протипожежних споруд;
- об'єктів технічного забезпечення.

Дозволені види забудови та інші види використання земельних ділянок передбачають розміщення:

1. будинків змішаного призначення, у т. ч. житлових, ділових, культурних, сервісних та комерційних приміщень;
2. готелів, пансіонатів, центрів обслуговування туристів;
3. музеїв, виставкових залів;
4. кінотеатрів;
5. театрів;
6. бібліотек, архівів, інформаційних центрів;
7. судів, нотаріальних контор та інших юридичних установ;
8. тренажерних залів, плавальних басейнів, спортивних клубів;
9. поліклінік;
10. видавництв, редакцій;
11. спортивних майданчиків;
12. садків, у т. ч. дитячих, спортивних, громадського призначення, або відпочинку.

Приблизний розподіл частки територій за функціональним зонуванням на території детального плану має такий вигляд, враховуючи площу:

- забудови – 64 % (1,08 га).
- доріг і коридорів у межах червоної лінії – 13 % (0,2352 га).
- громадських територій – 2 % (0,0314 га).
- охоронних зон для інженерних мереж – 20 % (0,3310 га).
- інженерних мереж – 1 % (0,0124 га).

На рис. 3.2 показано схему зонування для району забудови.

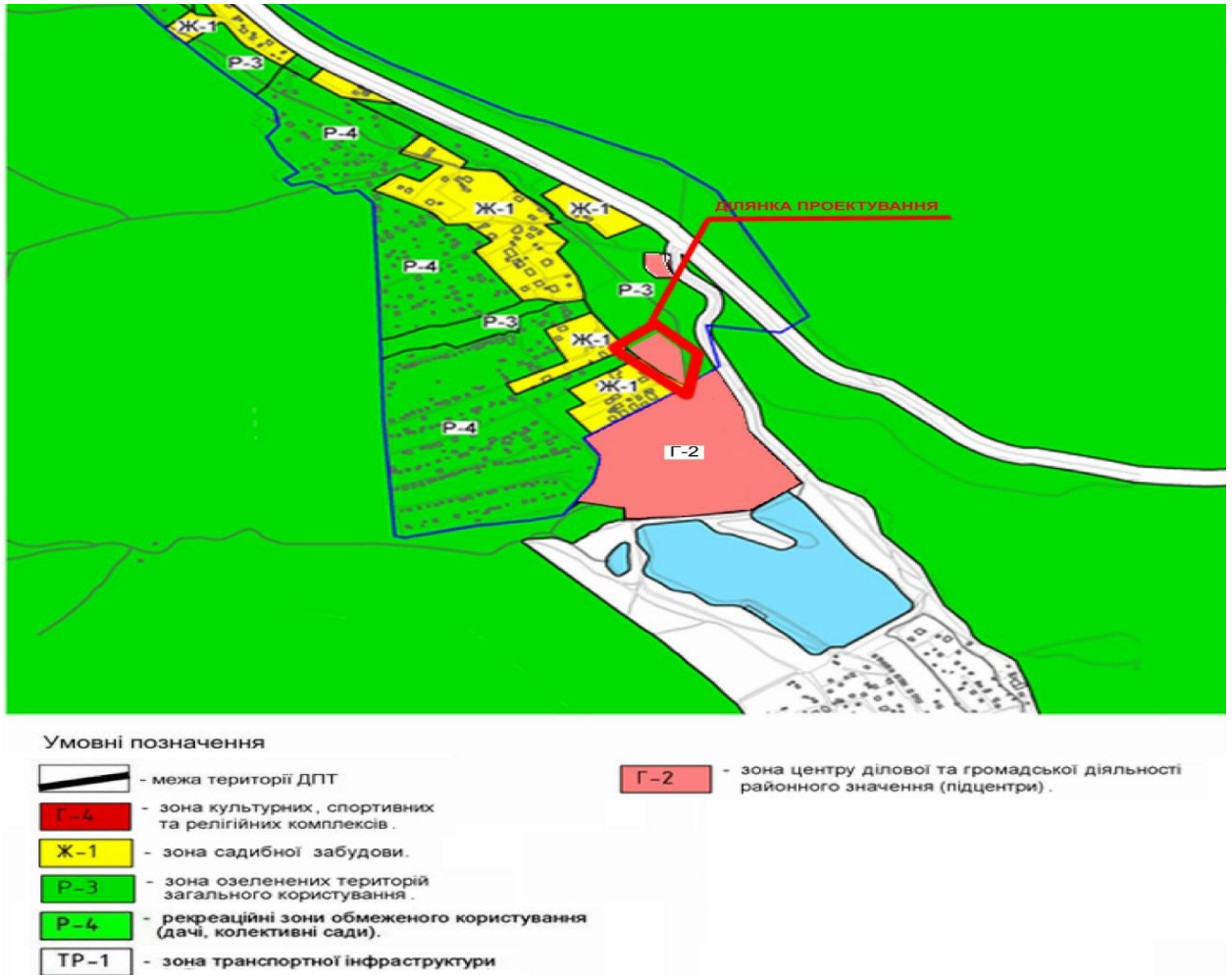


Рис. 3.5 – Схема зонування для району забудови.

Багатофункціональна забудова включає в себе до 4-ох поверхів при максимальній висоті 15 м. Зона транспортної інфраструктури включає в себе дорожню мережу доріг та площ у межах червоних ліній для вулиць.

Переважні типи забудови та інші види використання земельних ділянок передбачають території під:

- автомобільні дороги;
- тротуари;
- технічні смуги руху;
- велосипедні доріжки;
- маршрути громадського транспорту.

Супутня забудова та інші види використання включають в себе території, зайняті під:

- засобами регулювання руху, до яких належать дорожні знаки, світлофори, бар'єрні огороження;
- об'єктами дорожнього освітлення;
- підземними комунікаціями;
- підземними та наземними переходами;
- зупинками громадського транспорту.

Дозволені види забудови та інші види використання земельних ділянок становлять:

- наземні споруди зв'язку;
- рекламні щити, обладнання та банери;
- малі будівлі, кіоски;
- тимчасові автостоянки, автозаправні станції та парковки для велосипедів;
- пішохідні доріжки;
- тимчасові об'єкти та споруди інженерної інфраструктури [18].

Основне призначення земельної ділянки – це створення зони обслуговування багато функціональних будівель, а саме для будівництва та обслуговування інших громадських будівель. Досліджувана площа забудови становить 0,3524 га (32,7%). Крім того, на ній будуть розміщені підземний паркінг, гостьова парковка, спортивні та дитячі майданчики, а також зони для зберігання побутових відходів.

3.2. Інфраструктура території забудови

Детальний план земельної ділянки враховує наявну дорожню мережу, передбачає планування вулиць і тротуарів мікро району з урахуванням сучасних підходів до безпечного руху транспорту, велосипедистів і пішоходів.

Розташування проїжджих частин визначатиметься наявними ґрунтовими дорогами, необхідністю забезпечити автомобільний і пішохідний доступ до планованої території.

Конфігурацію, ширину вулиць обрано таким чином, щоб забезпечити комфортне використання вулиць і водночас заспокоїти рух для створення сприятливих, безпечних умов для пішоходів і велосипедистів. Ширина вулиць і проїжджої частини була обрана, виходячи з мінімальної ширини проїжджої частини. Це, а також навмисна відсутність довгих прямих ділянок між вулицями, дасть змогу знизити швидкість руху, зменшити шум і забруднення, заохочувати акуратніше керування автомобілем, перешкоджати не санкціонованим паркувальним майданчикам та загалом створити безпечне, спокійне вуличне середовище в гармонії з людьми та навколишньою природою.

Ширину доріг, проїжджої частини, виділену червоною лінією, відображають на поперечних перерізах вулиць. Індивідуальні автомобілі зберігаються в підземних паркінгах. На території детального плану територій передбачено гостьові паркувальні місця [3].

Інженерне забезпечення та розміщення інженерних мереж, відповідного обладнання виконано відповідно до чинних будівельних, санітарних, екологічних норм, правил на основі врахування архітектурно-планувального рішення. Для цього використовують такі нормативні документи, як:

- ДБН "Територіальне планування та забудова",
- ДБН "Планування і забудова сільських поселень" [11],
- СНиП "Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди",
- ДБН "Газопостачання" [4],
- ДБН "Проектування електроустановок приватних об'єктів".

Проектом детального плану території передбачено оснащення мікро району сучасними джерелами екологічно чистої альтернативної енергії за рахунок сонячних батарей та колекторів, теплових насосів, щоб бути

максимально енерго ефективним з мінімальним впливом на навколишнє середовище.

Водопостачання здійснюватиметься від наявної системи водопостачання і. Розрахункова витрата води в день найбільшого водоспоживання становить $17,4 \text{ м}^3$ на добу, з яких $3,5 \text{ м}^3$ на добу – це не зворотні витрати на полив. Пропонується встановити два пожежні гідранти в мережі прогнозованого водопостачання. Одночасно необхідно вжити заходів щодо встановлення в проєктованих і реконструйованих будівлях сучасної водоощадної арматури та енергоощадних систем водоспоживання, що дасть змогу знизити водоспоживання приміщень на об'єкті на 25-90 %.

Побутові стічні води будуть відводитися самопливною мережею на проєктовані локальні очисні споруди глибокого біологічного очищення та доочищення у східній частині території проєкту. Розрахунковий об'єм стічних вод у день найбільшого водоспоживання становить $13,2 \text{ м}^3$ на добу [2].

Потужність локальних очисних споруд розраховується, виходячи з розрахункових витрат. Пропонується використовувати блокову модульну підземну установку розміром $4,5 \times 6 \text{ м}$, глибиною 3 м . Санітарно-захисні зони від локальних очисних споруд приймається рівно навколо 15-ти м.

Передбачається, що вивезення твердих відходів здійснюватиметься щодня зі встановленого контейнерного майданчика. Обсяг утворення побутових відходів оцінюється в $0,01 \text{ млн т}$ на рік. Збір твердих відходів рекомендується здійснювати за схемою дворового збору. Вивезення твердих побутових відходів здійснюватиметься відповідно до наявної схеми санітарного очищення міста. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється один раз на день спеціальним автотранспортом на полігон твердих побутових відходів. Передбачувана багато квартирна забудова опалюватиме квартири за допомогою дво функціональних газових котлів [5].

Розрахунковий тепловий потік для багатоквартирного будинку становить: $0,24 \text{ МВт}$. Використання сучасних енерго ефективних газових

котлів, тепло ізоляція будівлі згідно з вимогами енерго ефективного будівництва, встановлення стандартних вікон й дверей з опором тепло передачі та рекуперативна вентиляція дадуть змогу знизити загальне споживання енергії на опалення приблизно на 20-25 %.

Для забезпечення електро постачання кварталу планується побудувати підстанцію 1 x 100 кВА. Проектна потужність прогнозованого району становить 80 кВт. Для зниження загального енерго споживання в майбутньому детальним планом району передбачено встановлення сонячних панелей на дахах, а також сонячних теплових колекторів на території для кожного об'єкта. З огляду на широке впровадження, підтримку альтернативних джерел енергії, а також національну політику щодо розвитку відновлювальних та екологічно чистих технологій і ресурсів, широке використання сонячних батарей для виробництва електроенергії, що може знизити споживання енергії на 30-95 % протягом розрахункового періоду дії детального плану території забудови [12].

3.3. Благоустрій території забудови

Залежно від цільового використання території, характеру планувальної організації до обсягу технічної підготовки території включаються такі заходи, як:

- вертикальне планування території,
- поверхневе водовідведення,

План технічної підготовки має бути підготовлено на основі топографічної карти М 1 : 1000, з горизонтальним розрізом 1 м. На ньому показано напрямки, величину проектного ухилу дороги, проектну та наявну висоту за віссю проїжджої частини для доріг, проїжджих частин на перехрестях, великих поздовжніх поворотах. Існуючі висоти проїжджої частини з твердим покриттям залишаються здебільшого без змін, а поздовжні

ухили в деяких місцях підвищуються до нормативних значень.

Відведення поверхневих вод здійснюватиметься за допомогою проєктованих закритих зливових каналізацій. Для відведення поверхневих вод з території передбачуваної забудови будуть встановлені додаткові зливові водоприймачі [18].

Підземна урбанізація на ділянці детального плану території представлена 5-ма підземними паркінгами, загальною площею 11 685 м². Ці об'єкти можуть бути використані, як сховища з розрахунковою місткістю 5 842 000 осіб. Проєктне рішення враховує наявний рельєф, що передбачає детальне планування доріг із мінімальними земляними роботами.

На території об'єкта дослідження також відсутніми є потенційно небезпечні об'єкти, хімічно небезпечні об'єкти та інші джерела надзвичайних ситуацій. Проєкт зони мікро району включатиме комплексне озеленення, зокрема, благоустрій проїжджої частини та доріг, а також озеленення в межах червоної лінії.

Зокрема, будівництво в межах пропонованої зони мікро району відбуватиметься з мінімальним втручанням у ландшафт, з максимальним збереженням наявних зелених насаджень. Частина озеленення становитиме щонайменше 40 %, а для паркування використовуватиметься трава [22].

Проєкт детального плану території передбачає комплексне озеленення відповідно до вимог ДБН "Озеленення" та конкретні ключові заходи, зокрема:

- проєктування нових проїздів стандартних перерізів, мощення проїздів асфальто бетоном та пішохідних доріжок, розміщення газонів та доріжок, обсаджених деревами в межах червоних ліній;

- збереження наявного озеленення, до якого належать газони, дерева, чагарники;

- пішохідні зони, місця тимчасового зберігання автомобілів, які мають бути вимощені екологічною сіткою для додаткового озеленення;

- посадити дерева та чагарники вздовж меж функціональних зон;

- висаджувати на вулицях декоративні дерева, стійкі до забруднення;
- створити зелені зони відпочинку поблизу реконструйованих торговельних та офісних приміщень [26].

Ці заходи дадуть змогу значно покращити ландшафт, а також загальну рекреаційну складову району.

Охорону довкілля має бути представлено у вигляді звіту, що визначає обсяг стратегічної екологічної оцінки детального плану території для досліджуваної земельної ділянки, площею близько 1,20 га, яка розташована поза межами населеного пункту. Його проєкт не передбачає створення на території детального плану території будь-яких об'єктів, які можуть мати негативний вплив на умови життя населення. Територія повинна бути озелененою та достатньо освітленою. Дороги та проїзди бути вимощеними асфальтобетоном, а пішохідні зони відповідно фігурним тротуаром.

Одним із найважливіших завдань під час реалізації рішення детального плану території для об'єкта дослідження є збереження якомога більшої кількості зелених насаджень та розміщення нових зелених зон. Проєктний коефіцієнт озеленення земельної ділянки має становити не менше 40 %. У межах даного детального плану території не виявлено територій та об'єктів природоохоронного фонду, екологічних мереж, а також не передбачено створення нових таких об'єктів [12].

Згідно з проєктним рішенням, територія детального плану території у межах населеного пункту буде використана для будівництва групи багато функціональних будівель, що потребує підготовки розділу стратегічної екологічної оцінки. Основні заходи з охорони та покращення довкілля на прогнозованій території має бути враховано в генеральному плані населеного пункту.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

Керівник будівельної бригади зобов'язаний бути присутнім при всіх роботах на висоті і особисто сам здійснювати керівництво процесами робіт. Щодня перед початком робіт він по-винен проводити огляд устаткування, інструментів, запобіжних пристосувань і вживати заходи по усуненню виявлених порушень.

Місце на землі, яке є небезпечним відносно випадкового падіння зверху будівельних матеріалів, інструментів, устаткування і т. д., має бути огорожене мотуззяними поручнями з установленням попереджувальних знаків і на весь час виконання верхових робіт знаходитися під спостереженням спеціально призначеного робітника.

На даху будівлі, де повинен споруджуватися геодезичний знак, і на даху сусіднього з ним більш низького будинку, якщо знак будується на зовнішній стіні, що примикає до нього, робиться щільне огороження з дощок, що оберігає від падіння будівельників даного геодезичного знака, будматеріалів та інструментів.

Робітники, які працюють на даху, повинні прив'язуватися ланцюгом пояса верхолаза до страхувального каната, який кріпиться до крокв даху або інших міцних деталей будівлі. Забороняється працювати на мокрому і оледенілому даху під час опадів у вигляді дощу, снігу та ожеледиці.

При наближенні грози, сильного вітру і дощу всі роботи зі спорудження або ремонту знаку на даху будівель мають бути припинені і робітники повинні бути відведені до безпечного місця.

Обстеження старих геодезичних знаків слід доручати найбільш досвідченим виконавцям, які пройшли спеціальний інструктаж з безпечного ведення даних робіт.

Обстеження старих дерев'яних знаків починається з ретельного огляду

із землі стану основних стовпів в основі знаку, углиб землі на 40-50 см і далі необхідно оглядати по всій поверхні стан стовпів, сходів, перехідних майданчиків, майданчика спостерігача і верху знаку. Якщо стовпи підгнили на величину, більшу ніж $1/7$ діаметра, подальше обстеження припиняється, і такі знаки підлягають або знесенню, або ремонту основних стовпів шляхом підведення до них дерев'яних або залізобетонних пасинків.

Підйом на старі геодезичні знаки, у яких основні стовпи підгнили більш ніж на $1/7$ їх діаметра, забороняється. Забороняється підійматися на старі геодезичні знаки, що мають: поламани сходи і сходові майданчики; деталі, які розсохлися до такої міри, що вилізли деякі цвяхи і порвало ті, якими скріпляються хрестовини і вінці. У всіх випадках забороняється підйом на знаки по шпонках, що врізані в основні стовпи.

Якщо підйом на знак за всіма попередніми умовами даного розділу правил можливий, перш ніж переходити з майданчика на майданчик знака, необхідно ретельно оглянути стан наступного сходового маршу. При підйомі триматися руками потрібно не за сходові рівні, а за стійки сходів.

Особа, що обстежила старий знак, зобов'язана перерахувати всі його технічні несправності (скласти дефектувальну відомість) і дати конкретні письмові вказівки виконавцям, які проводитимуть ремонт, про послідовність виконання робіт і умови забезпечення їх безпеки. Указівки обстеження затверджуються головним інженером експедиції, без цих документів проводити ремонт знаків забороняється. У тих випадках, коли виробничим завданням дозволяється і обстеження, і ремонт знаків проводити одному виконавцю робіт, він після обстеження знака і складання дефектувальної відомості повідомляє результати обстеження і запропоновані методи ремонту знака начальнику партії і відповідно до виробничого завдання приступає до його ремонту.

Знесення непридатних знаків слід проводити під безпосереднім керівництвом начальника партії, а при масовому знесенні знаків - під

керівництвом найбільш досвідченого виконавця, що отримав спеціальний інструктаж з безпечного ведення робіт. Усі робітники перед знесенням знака повинні отримати повторний інструктаж на місці.

Знесення дерев'яних знаків залежно від їх конструкції, висоти, місця розташування, погодних умов, наявності підйимальних механізмів і ступеня зношеності має проводитися відповідно до вимог чинного «Керівництва із спорудження геодезичних знаків». Інші методи знесення знаків забороняються.

Знесення геодезичних знаків, розташованих поблизу ліній електропередач, залізниць та інших інженерних споруд, слід проводити тим самим методом, що й у відкритих районах, але знесення має відбуватись в протилежну від зазначених об'єктів сторону. Щоб уникнути падіння верху знака в бік інженерної споруди, на рівні майданчика спостерігача прив'язується трос, який натягається другим воротом. Якщо на знак піднятися неможливо, трос накидається на можливу висоту за допомогою капронового або лляного шнура з вантажем.

Знесення геодезичних знаків у забудованій частині, коли повалення неможливе, слід про-водити шляхом послідовного демонтажу, починаючи з верху. Для цього використовуються автокрани, а в окремих випадках може споруджуватися риштування. Це питання в кожному окремому випадку вирішується головним інженером експедиції після попереднього об-стеження знака.

Земляні роботи при закладенні центрів і реперів, а також риття канав і траншей для маркування знаків слід проводити відповідно до окремих вимог. Закладання центрів полігонометрії і реперів у ґрунт необхідно виконувати після ретельної рекогносцировки, що передбачає їх розташування в найбільш безпечних і зручних для спостереження місцях.

Місця закладання знаків у ґрунт у населених пунктах мають бути узгоджені з відповідними управліннями міського господарства (водоканал,

електромережа та ін.) з отриманням письмового дозволу. До дозволу повинен бути прикладений план (схема) із зазначенням розташування і глибини залягання підземних інженерно-технічних комунікацій.

У разі необхідності проведення робіт по закладанню центрів і реперів на проїжджій частині вулиць і площах міста місце роботи має бути огорожене і забезпечене дорожніми знаками «Інші небезпеки».

Зовнішнє оформлення центрів і реперів, що закладаються в ґрунт, не повинне заважати вільному пересуванню пішоходів і транспорту. При закладенні знаків полігонометрії в містах бажано замість ґрунтових знаків закладати стінні.

Якщо при закладанні знаків у ґрунт буде виявлено не указаний на плані (схемі) електрокабель, роботу потрібно негайно припинити і викликати до місця роботи представника кабельної сітки для отримання відповідних вказівок. Місце закладення знака в цьому випадку потрібно змінити.

При проведенні робіт в обжитих районах, а також у всіх випадках можливої доставки бетонних центрів і реперів на місце закладки, потрібно виготовляти їх централізовано, що виключить важкі ручні роботи і забезпечить більш безпечні умови праці. З метою підвищення безпеки праці також потрібно централізовано виконувати роботи, пов'язані із захистом металевих центрів від корозії.

При механізованому виготовленні бетонних і металевих центрів і реперів силами експедицій (підприємств), робітники, які працюють на бетономішалках, вібростанках, піскоструминних апаратах з пневматичними або електричними механізмами і пристосуваннями, повинні пройти спеціальне навчання і мати відповідну кваліфікаційну групу з електробезпеки.

При приготуванні бетонного розчину, очищенні бетонних і металевих поверхонь від бруду, іржі і т. д., робітники повинні одягати захисні окуляри і брезентові рукавиці і розташовуватися так, щоб вітер відносив пил і дрібні частинки щебеню вбік.

При хімічному очищенні металевих поверхонь розчинами кислот необхідно дотримувати вимоги щодо приготування розчинів. Очищення слід проводити на відкритому повітрі або в добре провітрюваному приміщенні, робітники при цьому мають бути забезпечені захисними окулярами, гумовими рукавичками і фартухами.

При роботі з бітумно-бензиновими розчинами і бітумними сумішами слід керуватися інструкціями безпеки, викладеними в «Керівництві зі спорудження геодезичних знаків». Роботи з нанесення захисного покриття на бетонні і металеві центри і репери потрібно проводити на спеціально обладнаних і провітрюваних майданчиках.

Бетонні моноліти необхідно опускати в котлован автокранами або механічними лебідками за допомогою канатів. До закінчення спуску моноліту не дозволяється знаходитися в котловані кому-небудь з працівників для встановлення моноліту на посадочне місце. Також не дозволяється знаходитися в котловані при підйомі з котловану старих монолітів при перезакладенні центру [10].

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Земельний фактор, як і повітря, вода, біосфера, сонячна енергія, є найважливішою складовою навколишнього природного середовища. Існування, соціальне благополуччя і здоров'я народу нерозривно пов'язані із землею. Земельні ресурси по праву вважаються первинним фактором виробництва, фундаментом економіки. В громаді, як і в цілому по країні, спостерігається значний рівень освоєння земельного фонду для господарського використання.

Значної екологічної шкоди земельні ресурси зазнають через забруднення ґрунтів викидами промисловості (важкі метали, кислотні дощі тощо) та використання засобів хімізації в аграрному секторі. Інтенсивне сільськогосподарське використання земель призвело до зниження родючості ґрунтів через їх переущільнення, втрати грудкувато-зернистої структури, водопроникності та аерозійної здатності з усіма екологічними наслідками.

Тому, охорона земельних ресурсів від деградаційних процесів – це одна з найважливіших проблем громади. Землекористування нерозривно пов'язане з іншими аспектами природокористування: водоспоживанням, використанням лісових ресурсів, видобутком корисних копалин, рекреаційним та оздоровчим використанням тощо. Земля була і залишається основним надійним ресурсом зміцнення економіки регіону.

Територіальний розвиток житлової та громадської забудова в межах населених пунктів, а також спорудження об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури здійснюють з урахуванням вимог раціонального використання земель. Розміщення та будівництво об'єктів житлово-комунального, промислового, транспортного, іншого призначення здійснюють відповідно до затвердження у встановленому порядку містобудівної документації та проєктів цих об'єктів.

Забудову земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб,

здійснюють після виникнення права власності чи користування, зокрема на умовах оренди, земельних ділянок, у порядку, передбаченому законом. Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб та спорудження конкретних об'єктів здійснюють на підставі затвердженої містобудівної документації, документації із землеустрою, схем планування територій переважно на землях несільськогосподарського призначення.

У процесі містобудівної діяльності передбачають заходи щодо такого:

- максимального збереження площі земельних ділянок із ґрунтовим і рослинним покривом;
- зняття та складування у визначених місцях родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон;
- недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок;
- дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України, у проектування, розміщенні та будівництві об'єктів;
- вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб здійснюють з урахуванням необхідності максимального збереження сільськогосподарських і лісових угідь та ґрунтового покриву в установленому законом порядку.

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

Характерною ознакою земель житлової та громадської забудови є їхнє розташування у межах населених пунктів (міських та сільських). Межею населеного пункту є зовнішня межа, яка відокремлює його від земель іншого призначення. Вона охоплює як забудовані земельні ділянки, так і не забудовані, але призначені для містобудування, обслуговування потреб господарства та жителів населеного пункту.

Міська межа визначається проектом планування забудови міста або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста. Землі житлової та громадської забудови складаються із територій, які вже забудовані або підлягають забудові. Крім земель, які знаходяться під будівлями, до цих земель належать дворові та садибні ділянки, які обслуговують будівлі.

Житловою забудовою вважається земельна ділянка, у межах якої розміщується житловий фонд. При житловій забудові передбачається здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту та благоустрою об'єктів житлового фонду.

Громадською забудовою вважається земельна ділянка, на якій розташовані будинки та споруди громадського призначення: будинки дитячих дошкільних закладів, будинки навчальних закладів, будинки та споруди для охорони здоров'я й відпочинку; будинки підприємств торгівлі та громадського харчування, будинки підприємств побутового обслуговування населення тощо.

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти загального користування. Це шляхи сполучення (вулиці, проїзди, майдани, набережні); земельні ділянки для задоволення культурно-побутових потреб населення (парки, сквери, бульвари, пляжі, кладовища); земельні ділянки для схову, знешкодження та утилізації промислових та побутових відходів, розміщення об'єктів, необхідних для населеного пункту загалом. Ці земельні ділянки перебувають у комунальній власності й не передаються у приватну власність. Вони можуть надаватись у постійне користування підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної або комунальної власності. Експлуатацію цих земель здійснюють, як правило, спеціалізовані підприємства житлово-комунального господарства.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної

документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Суб'єктами права власності або користування (оренди) на землях житлової та громадської забудови виступають юридичні особи і громадяни. Громадянами земельні ділянки можуть використовуватись для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. Юридичними особами – житлово-будівельними (житловими) і гаражно-будівельними кооперативами – для житлового та 35 гаражного будівництва, а підприємствами, установами, організаціями – для управління багатоквартирними жилими будинками.

Використання земельних ділянок для забудови здійснюється відповідно до містобудівної документації. Така документація являє собою затверджені текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій. Вона є основою для вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення; підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації тощо.

Основним містобудівним документом, що визначає порядок використання земель житлової та громадської забудови, є генеральний план населеного пункту. На його підставі визначаються межі міст, селищ та сіл. Він передбачає співвідношення забудованих та незабудованих частин міських та сільських поселень.

Генеральний план населеного пункту визначає принципові питання розвитку, планування, забудови та іншого використання населеного пункту, а саме: потреби у зміні меж населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання території; планувальну структуру, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного й санітарно-гігієнічного стану; межі функціонування зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій тощо [1].

ВИСНОВКИ

У кваліфікаційній роботі представлено проектні рішення детального плану території, що формують планувальну структуру досліджуваної території. Планування для такої проєктованої території передбачає розміщення на ній будівель змішаного призначення. Відповідну територію передбачається використовувати для постійного проживання жителів. Ця пропозиція може бути уточнена в процесі проєктування та експлуатації запропонованої земельної ділянки.

Таким чином, на ділянці детального плану території заплановано побудувати вісім будівель змішаного призначення. Площа забудови становить 0,3524 га.

На території детального плану передбачено такі цілі та функціональні завдання, як будівництво та обслуговування інших громадських будівель. Для цього необхідні заходи з благоустрою для наближення параметрів доріг і коридорів до нормативних показників.

Детальні плани є основою для розроблення проєктів землеустрою населених пунктів, що уточнюють та деталізують положення плану землеустрою населених пунктів, забудованих відповідно до затвердженого генерального плану. Містобудівні та планувальні вимоги та обмеження відображають інформацію про:

- 1) гранично допустиму висоту будівлі 15 м;
- 2) відстані від об'єкта, який проєктується, до меж червоних ліній, ліній регулювання забудови;
- 3) мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проєктується, до меж земельної ділянки згідно проектних рішень детального плану територій, але не менше 1 м до межі земельної ділянки та не менше 3 м до червоної лінії вулиці від будинку;
- 4) мінімально допустимі відстані від об'єкта, який проєктується, до

існуючих будинків та споруд згідно проєктних рішень детального плану території, але не менше проти пожежних розривів;

5) інженерне забезпечення об'єкта будівництва, у разі наявності технічних умов згідно технічних умов;

8) інші вимоги та обмеження використання земельної ділянки.

Проєкти землеустрою для містобудування належать до місцевого рівня землевпорядної документації, що ґрунтуються на детальних планах у межах населеного пункту. У них детально описуються проєктні рішення. Проєкти землеустрою для містобудування є основою для підготовки проєктів землеустрою для надання земельних ділянок. Таким чином, мета підготовки проєкту землеустрою для містобудування полягає в досягненні таких завдань, як:

- розроблення, уточнення положень плану, що стосуються земельно-господарського устрою населеного пункту, частин його території, у т. ч. районів, кварталів, промислових зон, інших районів, плану землеустрою району та техніко-економічного обґрунтування за наявності використання та охорони земель адміністративного поділу;

- уточнення функціонального призначення, параметрів розвитку окремих територій з різним функціональним використанням за межами населеного пункту відповідно до відповідної містобудівної документації, або окремих земельних ділянок для розміщення об'єктів будівництва;

- виділення зон після визначення місця розташування об'єктів, масштабів реконструкції будівель, містобудівних умов, обмежень, формування екологічних мереж;

- визначення необхідності, місця розташування новоутворених земельних ділянок;

- встановлення меж і площ, зміни цільового призначення, параметрів для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

- складання планів організації території для раціонального

використання, вибору найефективнішого виду використання землі інвестором, раціоналізації меж землекористування, підготовки пропозицій щодо передачі, надання, вилучення, відчуження, обміну земельних ділянок;

- підготовка пропозицій щодо поліпшення та організації території ландшафту, охорони довкілля, уточнення містобудівних обмежень та визначення зон обмеженого використання земельних ділянок.

У межах населених пунктів проекти землеустрою з благоустрою території для цілей містобудування розробляють за окремими частинами, а саме елементами місцевого планування, що мають загальний планувальний характер. До таких планувальних елементів належать округи, райони та зони ,наприклад, рекреаційні, промислові, комунально-складські, спеціальні об'єкти, транспортна та інженерна інфраструктура. Проекти землеустрою розробляють для територій, обмежених магістралями, дорогами, великими інженерними мережами та елементами ландшафту, до яких належать водойми, ліси, заповідники, рекреаційні та оздоровчі об'єкти.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Афанасьєв О. В., Касьянов В. В. Раціональне використання та охорона земель: конспект лекцій для студентів денної форми навчання першого (бакалаврського) рівня вищої освіти за спеціальністю 193 – Геодезія та землеустрій). Харків, 2021. 77 с.
2. Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди: ДБН В.2.5-74:2013. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3196682710340863636?doc_type=2.
3. Вулиці та дороги населених пунктів: ДБН В.2.3-5:2018. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199686959802877315?doc_type=2
4. Газопостачання: ДБН В.2.5-20:2018. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/04/DBN-V2520-18_Gas.pdf.
5. Державні санітарні правила по плануванню і забудові населених пунктів: Наказ Міністерства охорони і здоров'я України № 173 від 19.06.1996 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>.
6. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
7. Міністерство розвитку громад та територій України. URL: <https://atu.decentralization.gov.ua/#karta>.
8. Мороз А.М. Містобудівна документація: законодавчі вимоги в контексті проблеми масового житлового будівництва та дефіциту будівництва соціальної інфраструктури. Юридичний науковий електронний журнал. 2019. №3. С. 96-101.
9. Новаковський Л., Новаковська І. Концептуальні положення впорядкування території для містобудівних потреб. Землевпорядний вісник. 2015. № 1. С. 22-26. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2015_1_8.
10. Пістун І. П., Хом'як В. В., Хом'як Й. В. Охорона праці в сільському господарстві: технічне обслуговування і ремонт машин

сільськогосподарського виробництва. Суми, 2018. 455 с.

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. Правове регулювання планування територій як об'єкта забудови. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u211/tema_3.pdf.

14. Про Генеральну схему планування території України: Закон України № 3059-III від 07.02.2002 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

15. Про доступ до публічної інформації: Закон України № 2939-VI від 13.01.2011 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text>.

16. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні: Постанова Кабінету Міністрів України № 555 від 25 травня 2011 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

17. Про затвердження Порядку розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту: Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 64 від 02.07.2011 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

18. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації: Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 290 від 16.11.2011 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

19. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та 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>.

20. Про основи містобудування: Закон України № 2780-XII від 16.12.1992 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

21. Про Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами: Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 556 від 25.02.2011 р. URL: <http://zakon1.rada.gov.ua>.

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

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

24. Рижок З. Р. Застосування геоінформаційних систем для формування сталого просторового розвитку територій. Просторовий розвиток територій: традиції та інновації: матеріали I Міжн. наук.-практ. Конференції (10-11 жовтня 2019 р., м. Київ). Київ: ДКС Центр, 2019. С. 153-155.

25. Рижок З. Р., Поляковська Л. Л., Ступень Р. М., Колодій П. П. Математична обробка геодезичних вимірів: навч. посібник. Львів: «Галицька видавнича спілка», 2020. 179 с.

26. Склад та зміст детальних планів територій: ДБН Б.1.1-14:2012. URL: <https://document.vobu.ua/wp-content/uploads/DBN/18.1.-DBN-B.1.1-142012.-Sklad-ta-zmist-detalnogo-planu.pdf>.

27. Stupen R., Ryzhok Z., Stupen N., Stupen O., Dudych H. Methods of Building a Digital Relief Model Using the Application of Geoinformation. International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2022», Oct 2022, Vol. 2022, p. 1-5. URL: <https://doi.org/10.3997/2214-4609.2022590013>.