

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

**Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру**

На правах рукопису

**ШИМАНСЬКИЙ ІГОР СТАНІСЛАВОВИЧ**

**ІНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧНІ ВИШУКУВАННЯ ДЛЯ ПРОЕКТУ ЗМІН  
ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ С. ПРИЛІСНЕ**

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій  
Освітня програма Геодезія та землеустрій  
Робота на здобуття другого (магістерського) освітнього рівня

Науковий керівник:  
Радзій Володимир Феофілович  
кандидат географічних наук,  
доцент

**РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ**

Протокол № 8  
засідання кафедри геодезії,  
землевпорядкування і кадастру  
від \_\_\_\_\_ 2024 р.

Завідувач кафедри  
д.т.н., проф. Анна УЛЬ

**ЛУЦЬК - 2024**

### **Анотація**

*Шиманський І. С. Інженерно-геодезичні вишукування для проєкту змін генерального плану с. Прилісне. Кваліфікаційна робота на правах рукопису. Луцьк. ВНУ імені Лесі Українки. 2024.*

*В магістерській роботі розглянуто проєкт зміни генерального плану с. Прилісне на предмет розробки детального плану території планованої діяльності – ділянка масиву під садибне будівництво. Проаналізовано сучасний стан містобудівної документації, розроблено детальний план території з метою внесення змін до існуючого генерального плану с. Прилісне.*

**Ключові слова:** *детальний план території, генеральний план, садибне будівництво, благоустрій території.*

### **Annotation**

*Shymansky I. S. Engineering and geodetic surveys for the project of changes to the general plan of the village of Prilisne. Qualification work in the form of a manuscript. Lutsk. Lesya Ukrainka University. 2024.*

*The master's thesis considers the project of changes to the general plan of the village of Prilisne for the purpose of developing a detailed plan of the territory of the planned activity - a plot of land for estate construction. The current state of urban planning documentation is analyzed, a detailed plan of the territory is developed in order to make changes to the existing general plan of the village of Prilisne.*

**Keywords:** *detailed plan of the territory, general plan, estate construction, improvement of the territory*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТЕРИТОРІЇ .....	6
РОЗДІЛ 2. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ПРИ ФОРМУВАННІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	15
2.1. Функціональне зонування .....	15
2.2. Загальні вимоги до території населених пунктів .....	20
РОЗДІЛ 3. СТАДІЇ ТА ВИМОГИ ДО ПЛАНУВАЛЬНОГО ПРОЕКТУВАННЯ	27
3.1. Проект районного планування .....	27
3.2. Генеральний план населеного пункту.....	29
3.3. Проект детального планування території (ДПТ) .....	31
3.4. Стратегічна екологічна оцінка (СЕО) .....	38
3.5. Проект забудови (ПЗ).....	40
РОЗДІЛ 4. ПРОЕКТ ЗМІНИ ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ С. ПРИЛІСНЕ СУМЩЕНИЙ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ .....	42
4.1 Підстава для розроблення детального плану території .....	42
4.2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов ..	43
4.3. Оцінка існуючої ситуації.....	47
4.5. Основні принципи планування та забудови території.....	50
4.6. Житловий фонд та розселення .....	51
4.7. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови .....	51
4.8. Система обслуговування населення .....	51
4.10. Інженерне забезпечення. Розміщення магістральних інженерних мереж та споруд .....	52
4.11. Інженерна підготовка та інженерний захист території. Вертикальне планування.....	52
4.12. Комплексний благоустрій з організацією зелених зон .....	52
4.13. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності.....	53
4. 14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 10 років до 15 років .....	54
4. 15. Перелік вихідних даних .....	54
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ .....	55
ВИСНОВКИ.....	60
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ .....	63
ДОДАТКИ .....	65

## ВСТУП

Протягом останніх десятиліть країни світу усвідомили особливу роль міст у процесі розбудови сучасної держави, беззаперечним доказом чого є визнання Європейським Союзом міської політики як гаранта ефективного й збалансованого розвитку територій. Заслужують на увагу проблеми містобудування і в Україні в епоху становлення ринкових відносин, які визначаються соціально-економічними, політико-правовими, функціонально-територіальними, екологічними факторами і умовами інвестиційного процесу, суттєвими змінами в структурі суб'єктів містобудівної діяльності і їх взаємозв'язків, а звідси - зміни акцентів і концепції містобудівного управління. Зокрема, складаються нові умови землекористування та розвитку міської території; змінюються цілі, мотивації, інтереси до питань містобудівного розвитку у суспільстві, а відтак зазнають змін і перерозподілу ролі, задачі й функції кожного з учасників процесу містобудівного розвитку. Ці зміни вимагають зміни підходів щодо законодавчо-нормативної бази регулювання містобудівної діяльності.

Містобудування визначають як різнобічну діяльність, що спрямована на комплексну організацію матеріально-просторового середовища суспільної життєдіяльності і яка включає прогнозування розвитку та планування населених пунктів і територій, забудову й інше використання земельних ділянок, створення інженерної, транспортної та природоохоронної інфраструктури. При цьому, містобудування характеризує широке коло різних за характером та масштабом об'єктів і залучення до нього великої кількості суб'єктів місцевого розвитку – органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб.

Сьогодні зрозуміло, що основною задачею містобудування є створення певного матеріального середовища, у якому потреби людей повинні задовольнятися у найкращий спосіб шляхом проведення містобудівної політики, яка полягає у розробці державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з плануванням, забудовою й іншим використанням території; у

підготовці і впровадженні містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів, а також у створенні системи моніторингу і контролю за дотриманням містобудівного законодавства та документації.

**Метою роботи є:** є закріплення отриманих знань та їх застосування на практиці при розробці проектів детального планування території, оформлення технічної документації та їх погодження.

Для досягнення поставленої мети необхідно виконати наступні **завдання:**

1. Закріпити отримані знання та навчитись їх застосовувати на практиці при розробці проектів детального планування території, геодезичного забезпечення, оформлення технічної документації та їх погодження.

2. Дотримання вимог містобудівного законодавства в частині дотримання порядку розробки детального плану території як документу державного планування та його громадське обговорення.

3. На основі отриманих вихідних даних розробити проект детального плану території об'єкту планування.

**Об'єкт дослідження** — територія (19,8 га) на східній околиці с. Прилісне Камінь-Каширського району Волинської області.

**Предмет дослідження** — детальний план території.

**Методи дослідження.** Для досягнення поставленої мети в роботі використані природничо-наукові погляди на формування планувальної структури території адміністративної одиниці, статистичні та математичні методи прогнозування та розвитку природних явищ і процесів.

**Практичне значення одержаних результатів.** Проведено аналіз нормативно-методичних засад розробки документів державного планування, та проаналізовано сучасний стан використання земель, розроблено детальний план території.

## РОЗДІЛ 1. ФОРМУВАННЯ ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ТЕРИТОРІЇ

Генеральний план розвитку населеного пункту розроблявся, виходячи із запланованого розвитку виробництв на території населеного пункту та необхідної чисельності трудових ресурсів. Відповідно до вирішень генерального плану в проектах детального планування, схемах планування промислових зон визначалось відповідне функціональне зонування та планувальна організація території, розраховувались обсяги житлово-громадського будівництва. Реалізація будівництва підпорядковувалась п'ятирічним планам розвитку народного господарства.

Зазначена система містобудівної документації реалізовувалась перш за все завдяки організації служби єдиного замовника, функцію яких виконували управління капітального будівництва міськвиконкомів.

Однак при цьому навіть в умовах жорсткого планування генеральні плани реалізовувались приблизно на 50% в першій половині розрахункового періоду. Поступово накопичувались відхилення від рішень генеральних планів. Перш за все прояви цього визначались в перевазі обсягів нового будівництва, значному відставанні реконструкції центральних районів, зростанні територій нового житлового будівництва та екстенсивне забудованих промислових і комунально-складських зон. Проекти детального планування районів нового житлового будівництва як правило реалізовувались із значним відставанням об'єктів соціальної сфери.

В цілому містобудівне планування здійснювалось за рахунок коштів державного бюджету. В 90-роках відбувся значний спад обсягів будівництва, що відбилось на темпах розроблення містобудівної документації. За останні десять років практично зупинилось розроблення схем та проектів районного планування, генеральних планів, проектів детального планування.

Жорстка система містобудівної документації з відсутністю зворотних зв'язків між окремими стадіями практично виключала оперативне коригування генерального плану та проекту детального планування на

протязі періоду реалізації і не відповідала потребам інвесторів щодо найбільш прибуткового використання земельних ділянок з існуючою та новостворюваною нерухомістю.

Внаслідок бурхливого розвитку індивідуального житлового та дачного будівництва ресурси для територіального розвитку, передбачені генеральними планами, затвердженими в 70—80 – роках, в цілому вичерпані. На відміну від попереднього періоду значних темпів набули обсяги реконструкції, особливо центральних історичних районів міст. При цьому неконтрольована вибіркова забудова здійснювалась виключно за пропозиціями інвесторів без урахування історичних особливостей та необхідності комплексного розвитку чи реконструкції територій. Реконструкція територій існуючої забудови є чи не найскладнішим видом містобудівної діяльності. Під час здійснення реконструкції необхідно знаходити взаємоузгодження інтересів територіальної громади в цілому, населення, яке мешкає безпосередньо на реконструйованій території, інтересів інвесторів та завдань збереження культурної спадщини.

Нагальними завданнями з метою поліпшення інвестиційного клімату, урахування державних, суспільних і приватних інтересів, забезпечення взаємозбалансованого комплексного містобудівного розвитку територій стало створення нової правової бази містобудування з урахуванням нових соціально-економічних та політичних умов України.

Тому останні роки ознаменувались прийняттям Верховною Радою України важливих нормативно-правових актів у сфері містобудування. Прийняття нових Законів України “Про основи містобудування” [19], “Про планування та забудову територій” [20], “Про архітектурну діяльність” [18], “Про охорону культурної спадщини” [21], “Концепції сталого розвитку населених пунктів України” [27] та інших нормативно-правових актів створило основу сучасного містобудівного законодавства.

В умовах формування місцевого самоврядування в Україні нагальним завданням є визначення основних напрямів державної політики для

забезпечення сталого розвитку населених пунктів, принципів скоординованих дій органів виконавчої влади та місцевого самоврядування на державному, регіональному і місцевому рівнях, спрямованих на покращання умов проживання сучасного та наступних поколінь.

Найважливішою віхою у визначенні нових підходів до містобудівної діяльності стало затвердження в 1999 році Концепції сталого розвитку населених пунктів України [27]. В Концепції сформульовано основні принципи сталого розвитку населених пунктів та відповідні напрями державної політики і пріоритетні завдання із урахуванням принципів, проголошених у заключних документах Конференції ООН з населених пунктів (ХАБІТАТ-II), яка відбулася у 1996р. у м. Стамбулі, та рекомендаціям Європейської економічної комісії ООН.

Концепція сталого розвитку населених пунктів визначила на правовому рівні нові ідеологічні підходи до розвитку населених пунктів.

Ключова ідея сталого розвитку поселень полягає у динамічній і збалансованій єдності економіки, соціальної сфери, екології, ефективного територіальне-просторового планування і землекористання на основі ресурсного підходу з урахуванням інтересів сучасного та майбутніх поколінь замість домінанти розвитку виробництва.

В Концепції сформульовані критерії стійкого розвитку населених місць, а також поняття про такі ключові аспекти ефективності міста, як:

висока екологічна ефективність, що досягається шляхом оптимального сполучення компонентів природи і митецького середовища;

висока техніко-економічна ефективність, яка обумовлюється оптимальною економічною структурою виробництва і ресурсоспоживання;

висока соціальна ефективність, що повинна залежати від рівнів забезпечення населення місцями прикладання праці, прийняттого житла, рівним доступом усіх шарів населення до сфери послуг.

Відповідно до Концепції у поселеннях також повинен бути реалізований принцип культурної ефективності, що передбачає:



- збереження та розумне використання історико-культурної та архітектурної спадщини;

- високі естетичні якості міського середовища;

- накопичення сталих культурних традицій, формування і постійний розвиток міської культури, що передбачає високу громадську відповідальність за збереження матеріального і духовного середовища населених пунктів.

Не менш важливим є те, що поселення повинні характеризуватися ефективністю міської планувальної структури, що забезпечує:

- комплексне будівництво усіх підсистем поселення у відповідності до нормативних документів;

- раціональне функціональне зонування і мінімальне ресурсоспоживання, що дає економію території, енергоресурсів, фінансових і матеріальних ресурсів та суспільного часу;

- можливість адаптування структури поселень при виникненні нових потреб, функцій і транспортного розвитку поселень.

Поселення має бути керованим з високим рівнем ефективності управлінських рішень на підставі створення механізму єдиної системи планування та управління процесами міського розвитку на макро-, мезо- і мікрорівнях шляхом:

- удосконалення і розвитку законодавчої бази з посиленням ролі місцевих нормативно-правових документів;

- перспективного планування і прогнозування;

- економічного стимулювання;

- нормування простору і витрачання ресурсів;

- автоматизованого регулювання контролю і управління процесами;

- демократичного самоврядування з високим ступенем автономності.

Досягнення цих критеріальних вимог в умовах сучасної економічної, соціально-політичної ситуації в Україні повинне виступати як основні цілі розробки генеральних планів міст.

Закон України “Про основи містобудування” [19], прийнятий у 1991 встановив правові, економічні і соціальні засади містобудівної діяльності в тому числі визначив компетенцію органів виконавчої влади та самоврядування в цій сфері.

Найважливішим кроком у вдосконаленні містобудівного законодавства є прийняття 20 квітня 2000 року Закону України “Про планування і забудову територій” [20].

В законі визначено правовий механізм забезпечення державних, суспільних та приватних інтересів під час планування територій на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях, узгодження та реалізації спільних інтересів територіальних громад. Встановлено правовий статус основних видів і завдання містобудівної документації, компетенцію місцевого самоврядування та органів державної влади щодо порядку її розроблення та затвердження.

Особливу увагу приділено завданням планування територій на місцевому рівні, яке полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації і організується відповідними місцевими радами та їх виконавчими органами. Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за рахунок коштів місцевих бюджетів. Таким чином фінансове забезпечення завчасного розроблення містобудівної документації на місцевому рівні передано до компетенції місцевого самоврядування.

Схеми планування територій на місцевому рівні визначають потреби у зміні меж населених пунктів та в територіях, планувальну структуру і зонування територій для забудови. Зазначеними документами в разі необхідності може визначатись доцільність розроблення генеральних планів окремих населених пунктів.

Генеральним планом населеного пункту, як і в його класичній моделі, визначаються потреби в територіях для забудови та іншого використання, у

зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови територій, межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання і забудови територій, планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту.

Однак перш за все генеральний план набуває функції важливого стратегічного управлінського документу як правова основа для вирішення місцевими радами питань встановлення та зміни меж населених пунктів, розроблення землевпорядної документації, вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок, розвитку ринку землі в населених пунктах, питання розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування та надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування.

Серед нових завдань генерального плану виділяються питання взаємоузгодження забудови та іншого використання зони спільних інтересів, тобто територій в яких зацікавлені суміжні територіальні громади на підставі укладених угод. На основі генерального плану місцеві ради встановлюють на відповідних територіях, передбачених для містобудівних потреб, відповідний режим використання земель. Це особливо важливо для забезпечення перспективного розвитку населених пунктів під час розпаювання прилеглих територій, створення фермерських господарств та акціонерних сільсько-господарських підприємств.

Детальний план території розробляється згідно з генеральним планом населеного пункту і відображає розташування червоних ліній, ліній регулювання забудови, окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, інженерних мереж, транспортної інфраструктури, щільність, поверховість, інші параметри забудови.

Детальний план також стає важливим регулятивним документом, оскільки визначає межі земель комунальної власності, до яких відносяться

вулиці, дороги, зелені насадження загального користування, території громадських центрів тощо, землі державної форми власності — залізниць, органів державного управління, для потреб оборони тощо та землі приватної власності для підприємницької діяльності, розміщення житла, ведення особистого господарства.

Таким чином на основі детального плану місцеві ради та їх виконавчі органи вирішують оперативні питання надання конкретних земельних ділянок інвесторам для містобудівних потреб, а також встановлюють на відповідній території єдині умови та обмеження використання земель, визначають технічні умови для розміщення та утримання інженерно-транспортної інфраструктури.

Генеральний план разом з детальним планом стають основою для встановлення правового зонування відповідної території як складової місцевих правил забудови. В світовій містобудівній практиці місцеві правила забудови з правовим зонуванням території є головним інструментом регулювання містобудівного розвитку, встановлення прозорих правил діяльності для інвесторів, населення і органів влади.

Проект забудови території є формою поєднання містобудівної та проектної документації, яка розробляється в разі будівництва комплексу будинків і споруд. Проект забудови є основним ланцюжком між містобудівною та безпосередньо проектно-будівельною діяльністю.

Цей документ визначає розташування окремих об'єктів нерухомості, місцевих проїздів відносно червоних ліній, архітектурно-просторове вирішення, призначення, щільність, поверховість та інші показники конкретних об'єктів містобудування, показники, а також трасування інженерно-транспортної інфраструктури, обсяги інженерної підготовки території, місця та технічні вирішення підключення інженерного обладнання споруд до зовнішніх інженерних мереж і споруд, організацію будівництва, техніко-економічні показники.

Крім того проект забудови є основою для кредитування замовників

фіскальних потреб, визначення дольової участі замовників в інвестуванні загальноміських мереж.

Крім того на відміну від класичної радянської моделі у складі проекту забудови кварталу (мікрорайону) обов'язково розробляється план розподілу на прибудинкові території земельних ділянок окремих житлових і громадських будинків.

Проект розподілу території може розроблятися для кварталів існуючої забудови також як окремий містобудівний документ.

Проект розподілу території є основою для розроблення відповідної землевпорядної документації і оформлення в установленому законодавством порядку правовстановлюючих документів власникам, співвласникам (та їх об'єднанням) конкретних об'єктів нерухомості, а також установлення меж земельних ділянок в натурі.

При цьому розміри земельних ділянок визначаються згідно з державними будівельними нормами, санітарними та протипожежними вимогами на основі детального плану території (проекту забудови території).

Містобудівне законодавство визначило також важливий принцип урахування державних, громадських і приватних інтересів при розробленні і реалізації містобудівної документації для забезпечення сталого розвитку поселень.

Встановлено, що планування територій на місцевому рівні здійснюється з урахуванням державних інтересів, зокрема стосовно створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, охорони довкілля, здоров'я населення, пам'яток історії та культури, а також забезпечення потреб у територіях, необхідних для розміщення, утримання і обслуговування об'єктів містобудування загальнодержавного значення. Законом створено також механізм забезпечення сталого розвитку, урахування державних і громадських інтересів.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється з урахуванням державних інтересів, зокрема стосовно створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, охорони довкілля, здоров'я населення,

пам'яток історії та культури, а також забезпечення потреб у територіях, необхідних для розміщення, утримання і обслуговування об'єктів містобудування загальнодержавного значення.

Для врахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні у чітко встановлені терміни надаються відповідні вихідні дані, здійснюється експертиза містобудівної документації. Крім того органи виконавчої влади повинні повідомити у засобах масової інформації про початок її розроблення, широко оприлюднити її основні положення, а також про форми, місце і строк подання пропозицій (зауважень) до змісту цієї документації, порядок їх обговорення і врахування.

Територіальні громади, громадяни та юридичні особи для захисту к законних інтересів мають право на інформацію про планування території його правові, економічні та екологічні наслідки, участь у розгляді містобудівної документації, внесення пропозицій) до рішень з планування території та їх оскарження, а також інформування органів, уповноважених здійснювати контроль та нагляд про правопорушення з боку громадян та юридичних осіб у сфері містобудування.

Крім того законодавчо визначено правовий статус і обов'язковість затвердження в областях України – регіональних правил забудови, а в містах – місцевих правил забудови, в яких повинні бути чітко викладені процедури надання земельних ділянок, юридичним особам і громадянам, отримання дозволу на будівництво, прийомки до експлуатації та інших актуальних питань містобудівної і архітектурної діяльності.

Визначення правового статусу містобудівної діяльності сприяло поживленню містобудівної та проектно-будівельної діяльності за останні роки. Хоч при цьому основна активізація в першу чергу відмічається в інвестуванні будівництва це АЗС, об'єктів сервісу, малих об'єктів для підприємницької діяльності, житлових і дачних котеджів.

## **РОЗДІЛ 2. ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ПРИ ФОРМУВАННІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

### *2.1. Функціональне зонування*

Планувальна структура населених пунктів утворюється основними елементами міста, до яких належать:

- житлові будинки, об'єднані в житлові мікрорайони і квартали;
- будівлі адміністративно-громадських закладів, заклади і підприємства культурно-побутового обслуговування населення;
- позаквартальні зелені насадження (парки, сади, бульвари, сквери) і спортивні споруди загального користування;
- вулиці, площі, набережні, мости і тунелі;
- промислові підприємства;
- пристрої зовнішнього транспорту: залізничного, водного, повітряного, автодорожнього;
- комунальні підприємства і споруди: засоби міського транспорту, міського водопроводу і каналізації, електростанції і теплоцентралі;
- кладовища і крематорії;
- водоймища природні й штучні;
- санітарно-захисні зони (СЗЗ).

Для створення найбільш зручних і сприятливих в санітарно-гігієнічному відношенні умов проживання населення проводиться функціональне зонування території, що визначає раціональне взаємне розміщення окремих елементів населеного пункту.

Функціональне зонування – це розподіл території за характером переважаючого використання, тобто за типом функціонального призначення тієї чи іншої території.

Виділення функціональних зон дозволяє створити найкращі умови для праці, побуту та відпочинку населення.

Чітке розмежування на функціональні зони не завжди було характерним для організації міських поселень. Допромислове місто мало в своїй основі просторове суміщення функцій праці, побуту і відпочинку жильців.

Промислова революція ХІХст. та концентрація виробництва дали визначення новим принципам зонування.

У 1933 році в місті Афіни (Греція) відбувся ІV Інтернаціональний конгрес нової архітектури, який сформував принцип функціонального зонування як одне з головних положень сучасного містобудування. Підсумковий документ конгресу, що отримав назву Афінської хартії, став, «азбукою сучасного містобудування».

Згідно з ДБН Б.2.2–12:2019 «Планування та забудова територій» [11], при містобудівному проектуванні території на місцевому рівні визначаються території:

сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають

бути планувально об'єднані у такі функціональні зони:

- житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багатоквартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;

- виробничої забудови, на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;

- комунально-складської забудови, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів;

- ландшафтні та рекреаційні;



- курортно-оздоровчі;
- озелених територій, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень обмеженого користування та зелених насаджень спеціального призначення;
  - природоохоронного призначення;
  - історико-культурного призначення;
  - транспортних комунікацій(транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;
    - інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж;
    - спеціального призначення, яка включає території закладів і організацій органів державної влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, пенітенціарних установ, режимних об'єктів зв'язку [11].

Загальне функціональне зонування територій поселень в Україні здійснюється згідно з опрацьованими для кожного міста, селища міського типу чи села генеральними планами. Генеральний план міста – це документ, який визначає призначення міських територій для потреб житла, виробництва, відпочинку, розташування основних громадських комплексів, трасування вуличної і транспортної мережі, заходи з охорони довкілля та ефективного використання міських земель.

До сельбищної зони входять ділянки житлових будинків, громадських установ, у т.ч. науково-дослідних, проектних, навчальних та інших інститутів, внутрішньосельбищна вулично-дорожна і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари та інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

Сельбищні зони розміщуються у взаємозв'язку з ландшафтом, з навітряної сторони щодо вітрів переважних напрямків, а також вище за течією річок по відношенню до промислових та сільськогосподарських підприємств з технологічними процесами, які є джерелами викидів у навколишнє

середовище шкідливих та неприємних за запахом речовин. Територія сельбищної зони повинна розташовуватися на ділянках з ухилом до 10% з напрямком схилів на південний схід, південь, південний захід, бажано біля зелених насаджень та водного простору.

У межах сельбищних зон розміщується переважно житлова та громадська забудова, яка повинна мати зручний зв'язок з місцями прикладення праці, центром міста та зонами відпочинку.

Виробнича зона призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, у т.ч. комунально-складських, санітарно-захисних зон промислових підприємств, споруд зовнішнього транспорту і шляхів сполучення, внутрішньоміської вулично-дорожньої і транспортної мережі.

Виробничі зони розміщуються з урахуванням забезпечення зручних транспортних та пішохідних зв'язків із сельбищними зонами. Промислові території повинні розміщуватися з підвітряної сторони, відносно сельбищної території, та мати добрий зв'язок із залізницею, автомобільними дорогами та водним шляхом, які б забезпечували підвезення сировини та вивезення готової продукції.

Комунально-складська зона повинна розміщуватися, як і промислова, з підвітряного боку по відношенню до сельбищної зони. Склади повинні мати зв'язок із залізницею та транспортний зв'язок з сельбищною зоною.

Зона зовнішнього транспорту. призначається для обслуговування пасажирських та вантажних перевезень дальнього міжміського та приміського транспорту.

До ландшафтно-рекреаційної зони входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити лісопарки, ландшафти, що охороняються, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, позаміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, та курортні зони.

Ландшафтно-рекреаційні зони розміщуються на території природних комплексів міста, тісно пов'язуються з сельбищними територіями та зеленою зоною приміської зони.

В умовах крупного сучасного міста чітка диференціація міських територій за типом функціонального використання часто викликає труднощі з огляду на тісне переплітання різноманітних функцій.

У свою чергу, функціональні території підрозділяються на функціонально-правові райони. Так, соціально-ділова включає адміністративно-діловий, комерційно-діловий, культурно-видовищний, соціально-культурний, виробничо-діловий, історико-комерційний райони. В основі такої класифікації лежить спроба переходу від чисто функціональних ознак використання території до типології територій, що характеризують критерії, які описують досить широкий спектр ознак земельної ділянки, а також фактори управління землекористуванням і забудовою.

Функціональне зонування міста залежить від його розміру, функціональної характеристики та природних умов.

Виходячи зі створення найкращих умов праці, побуту й відпочинку населення, планувальна структура міста означає розміщення на його території зон для виробництва, житла, громадських центрів і відпочинку, зв'язку між ними і структурною організацією кожної із зон. Питання нормування планувальної структури міста можна підрозділити на загальні - стосовно до міста в цілому, і локальні - стосовно до структури кожної зони .

Загальне завдання формування планувальної структури становить погоджене розміщення основних функціональних частин міста – місць праці, проживання та відпочинку відносно один одного. Серед аспектів цього завдання виділяються:

- раціональне розміщення промисловості й місць розселення;
- зручне для жителів просторове сполучення сельбищних місць і місць масового відпочинку;
- формування системи громадських центрів, їх функціональних і

структурних одиниць;

- створення системи магістральних зв'язків між зонами міста; взаємна погодженість загальної структурної побудови міста з архітектурно-просторовою його композицією на основі розкриття й використання природних особливостей ландшафту.

До локальних завдань формування планувальної структури відноситься організація: у сельбищній зоні – системи житлових районів і мікрорайонів (житлових комплексів); у виробничій – промислових районів, науково-технічних комплексів, полігонів; у зоні відпочинку – районів і комплексів короткочасного й тривалого відпочинку і т.д.

Загальні й локальні проблеми планувальної структури тісно пов'язані один з одним, тому що виділення житлових районів і мікрорайонів, планувальна організація виробничої зони та інших локальних завдань вирішуються на основі загальної структурної побудови міста. У свою чергу, від їхнього вирішення залежить накреслення системи магістралей, формування громадських центрів і архітектурної композиції міста.

Траси магістралей повинні відповідати головним, найбільш масовим напрямкам потоків пересування населення. Основними центрами тяжіння в місті звичайно є загальноміські й районні громадські та торгові центри, великі промислові підприємства, адміністративні й господарські установи, місця масового відпочинку, вищі навчальні заклади, великі стадіони, театри, вокзали, порти, аеропорти. Своїм розташуванням у місті ці центри тяжіння визначають систему вулиць і площ, утворюють основу, "кістяк" планувальної організації міста.

Одне з основних завдань планувального структурування є забезпечення оптимальних функціональних зв'язків між місцями розселення, прикладення праці та рекреації, установами громадського обслуговування з урахуванням частоти їх відвідування та попиту населення.

## *2.2. Загальні вимоги до території населених пунктів*

Сприятливі природні умови є однією з найважливіших передумов для створення здорового, зручного і приємного для життя населення міста, що

відповідає одночасно вимогам економіки його будівництва і експлуатації. Розумне використання природних умов може бути досягнуто лише на основі ретельного вивчення території, її природних водоймищ, зелених насаджень, рельєфу та інженерно-геологічних особливостей.

Основними вимогами до території населеного пункту є такі:

1. Рельєф території має відповідати вимогам забудови, організації міського транспорту і нормального водовідведення, по можливості, без станцій перекачування.

2. Територія має бути незаболоченою і не затоплюватися повеневими водами.

3. Ґрунти за своїм розрахунковим опором мають відповідати наміченому типу забудови.

4. Території житлових районів мають розташовуватися з навітряного боку відносно джерел забруднення повітря або, в крайньому разі, домінуючий вітер може бути дотичним до житлової території, а при наявності річки – вище за течією річки відносно підприємств, що викликають забруднення водоймищ.

5. Територія повинна бути забезпечена якісними, достатніми за своєю потужністю джерелами водопостачання та місцями для відводу каналізації.

6. Територія повинна мати розміри, що забезпечують можливість перспективного розвитку населеного місця.

7. Територія має бути забезпеченою зовнішніми автомобільними і залізничними дорогами або, в разі відсутності таких, надавати можливість їхнього влаштування без особливих ускладнень.

8. На території, що відводиться під населене місце, не повинно бути корисних копалин, що мають промислове значення, але бажано, щоб вона була забезпечена місцевими будівельними матеріалами.

Органічна єдність природи і міської забудови досягається безпосередньо в процесі створення планувальної структури міста і всієї його

об'ємної композиції.

Основними природними факторами, що впливають на вибір території для населеного пункту, є такі:

- кліматичні умови в поєднанні зі зеленими насадженнями;
- рельєф;
- гідрологія пролягаючих річок і водойм;
- інженерно-геологічні умови.

Клімат – це закономірна послідовність метеорологічних процесів, яка визначається комплексом фізико-географічних умов і виявляється в багаторічному режимі погоди, що спостерігається в даній місцевості.

Погода – це стан метеорологічних елементів за невеликий проміжок часу.

Для отримання достатньо повної кліматичної характеристики необхідно мати таку інформацію:

- середньомісячні температури і відносні вологості повітря;
- середньомісячні максимуми добової температури повітря;
- середній хід температури повітря по годинах доби за червень, липень, серпень і вересень;
- абсолютні максимуми температури повітря для літніх місяців і мінімуми для зимових;
- середньодобовий хід відносної вологості повітря по годинах доби за червень, липень, серпень, вересень;
- рози вітрів – векторні діаграми, що характеризують повторність протягом року напрямків і швидкостей вітрів, з виділенням повторності штилів;
- середню швидкість і повторність румбов вітрів за спостереженнями о 13 годині за січень, червень, липень і вересень;
- дані, що характеризують мікрокліматичні особливості окремих частин міської території.

Ці дані одержують з метеостанцій, і вони містяться в кліматичних

довідниках.

При аналізі кліматичних умов будь-якої місцевості розрізняють макроклімат, що визначається факторами великого масштабу: загальноциркулярними повітряними процесами, географічною широтою місцевості, віддаленістю від океанів, морів, макрорельєфом; і мікроклімат, що визначається кліматоутворювальними факторами місцевого масштабу: мікрорельєфом, зеленими масивами, характером ґрунту, міською забудовою і под. Кліматичні умови впливають на вибір території у поєднанні з рельєфом, гідрологічними та інженерно-геологічними умовами і природними зеленими насадженнями. Мікрокліматичні умови впливають як на вибір території для усього населеного пункту в цілому, так і на планувальне рішення міської території, особливо на його функціональне зонування. Поєднання кліматичних умов з іншими природними чинниками створює сприятливий чи несприятливий мікроклімат.

Рельєф. У середніх широтах перевагу слід віддавати схилам, зверненим на південь, південний-схід і південний-захід, тому що мікрокліматичні умови схилів цієї орієнтації будуть сприятливими відносно сонячного освітлення. Складний рельєф ускладнює функціональне і будівельне зонування міської території, вибір місцеположення загальноміського і районних центрів, вертикальне планування території, інженерну підготовку, прокладання вулиць й інженерних мереж. Це спричиняє додаткові витрати на будівництво і експлуатацію міста. Разом із тим складний рельєф сприяє мальовничості міста, яка може бути посилена при творчому використанні природного рельєфа засобами архітектури й інженерного мистецтва. Багато проблем створює проектувальнику слабовиявлений плоский рельєф, при якому утруднюється будівництво самопливної міської каналізації побутових і промислових вод і відведення атмосферних вод. Доводиться прокладати підземні мережі на великій глибині та споруджувати напірні колектори з системою насосних станцій. Плоский рельєф є несприятливим з точки зору створення мальовничості міста.

У практиці планувального проектування рельєф місцевості за своїм характером поділяється на рівнинний, середній і складний.

Рівнинний рельєф характеризується малою різницею висотних відміток підвищених і знижених місць, відсутністю горбів і ярів.

Середній рельєф характеризується поєднанням водорозділів, долин, горбів, невеликих ярів і косогорів.

Складний рельєф визначається різко виявленими крутими схилами, глибокими долинами і ярами, іноді горами. Різновидом складного рельєфу є гірський рельєф, що є поєднанням високих гір і ущелин із крутими схилами.

Для будівництва міста найзручнішим є рельєф із нахилами, що не перевищують 6%. При таких нахилах можливе трасування магістральних вулиць з досить пологими поздовжніми уклонами; спорудження будівель будь-якого виду і призначення не зустрічає утруднень з боку вертикального планування прилеглої території і самих будівельних майданчиків.

Ділянки територій з нахилами в межах 6 – 12% можуть бути використані під житлову забудову, що обслуговується, головним чином, мережею вулиць з місцевим рухом.

Території з нахилами понад 12%, як правило, використовуються під зелені насадження.

У гірських умовах доводиться використовувати під житлову забудову території з дуже великими нахилами – до 30%. У цих випадках застосовуються особливі засоби планування і забудови (однобічна забудова вулиць та ін.).

Для нормального відведення поверхневих вод територія повинна мати ухил не менше 0,4%; при таких ухилах використовуються асфальтобетонні та цементобетонні дорожні покриття.

При розробці проекту планування і забудови міста необхідно ретельно дослідити рельєф території як за картографічними матеріалами, так і в натурі. Виявляються найцікавіші у висотному відношенні ділянки територій, які можуть бути використані для розміщення найважливіших елементів міста:



загальноміського і районних центрів, міських парків, спортивних комплексів, житлових районів, промислових підприємств.

При виборі території для розміщення міста слід мати на увазі, що великі міста самі створюють особливі мікрокліматичні умови. Мікроклімат міст відрізняється від клімату позаміських територій і має такі особливості:

- взимку і влітку в містах тепліше, а тому середньорічна температура вища;
- абсолютна і відносна вологість менша;
- вітер, зменшуючи свою швидкість, змінює напрямки, часто створюючи завихрення;
- сонячна радіація менша, оскільки атмосфера, що забруднена аерозолями і газами промислових підприємств і автомобільного транспорту, має меншу прозорість.

Активно діючими кліматичними чинниками є інсоляція і радіація.

Інсоляція – опромінення предмета прямими, невідбитими сонячними променями. Радіація – енергетична дія прямих і розсіяних сонячних променів.

При проектуванні житлових районів і промислових підприємств велике значення має напрямок домінуючих вітрів. Напрямок і швидкість їх повинні також враховуватися при встановленні трас міських вулиць, що є основними каналами для провітрювання міста.

Гідрологія має дуже велике значення при виборі території для розміщення населеного пункту. Природні водоймища – річки, озера, ставки – це важливі компоненти, що формують план міста, створюють спільно з зеленими насадженнями сприятливі мікрокліматичні умови. Водоймища використовують для водопостачання, організації водного транспорту, водноспортивних споруд і місць відпочинку населення.

Необхідно ретельно вивчати заболочені території, виникнення і режим яких тісно пов'язані з кліматичними умовами, рельєфом території, гідрологією відкритих водоймищ, режимом ґрунтових і поверхневих вод.

Гідрологічні дослідження повинні встановлювати ступінь обводнення району: густину і конфігурацію гідрографічної мережі, басейни і умови живлення річок, характеристики річок (у тому числі характеристику повеней), сучасне використання водоймищ, якісну характеристику води, запаси води для різних потреб тощо.

Інженерно-геологічні умови в поєднанні з характером залягання ґрунтових вод визначають умови стійкості споруд і будівель, конструкції фундаментів. Освоєння території під міське будівництво потребує проведення цілої низки комплексних планувальних і будівельних заходів, що значною мірою робить дорожчим міське будівництво і несприятливо позначається на загальній економіці будівництва і експлуатації міста. Тому інженерно-геологічні умови відіграють значну роль при проектуванні населеного пункту.

### **РОЗДІЛ 3. СТАДІЇ ТА ВИМОГИ ДО ПЛАНУВАЛЬНОГО ПРОЕКТУВАННЯ**

По планувальній організації території міста, плануванні та забудові міст та сіл і окремих їх частин передбачені наступні види проектної документації :

- Проект районного планування;
- Генеральний план (міста, села);
- Проект детального планування території (ДПТ);
- Стратегічна екологічна оцінка (СЕО);
- Проект забудови (ПЗ).

Перечисленні види проектної документації відрізняються по змісту, складу і масштабами креслень, але всі вони повинні задовольняти вимогам по охороні навколишнього середовища.

#### *3.1. Проект районного планування*

Проектна документація з районного планування поділяється на:

1. Схеми районного планування.( розробляються в 1-шу чергу).
2. Проект районного планування.( розробляється у 2-гу чергу ).

Схеми районного планування виконують для досить великих територій таких як: країна, область, район, зони впливу великої ГЕС, великий лісопромисловий район і т.д.

Основною задачею схем районного планування являється виявлення природних і економічних ресурсів планувального району і розробка загальних принципових рекомендацій по комплексному використанню цих ресурсів і розміщенню важливих об'єктів народного господарства (підприємств будіндустрії, будівництва промислових та енергетичних комплексів, магістральних транспортних та інженерних комунікацій, формування рекреаційних зон, створення національних та природних парків та інше).

Схеми розробляються на підставі аналізу:

- природних умов;
- територіальних особливостей;

- природних ресурсів;
- мережі населених пунктів;
- транспортно-дорожньої мережі;
- рівня розвитку н/господарства.

В схемах районного планування намічаються економіко – планувальне районування, по якому виділяються райони різної господарської спеціалізації, які і будуть розроблятися в наступних стадіях планування.

В складі схем районного планування розробляються графічні і текстові матеріали.

1. Проектний план.
2. Схема комплексної оцінки території.
3. План сучасного використання території.
4. Схема охорони природи і захист від шкідливих геологічних і гідрогеологічних процесів.
5. Карта–схема розміщення пам’ятників історії, культури, архітектури та містобудування.
6. Схема розміщення проєкуючої території в системі економічного району.
7. Пояснююча записка і ТЕП.

Проект районного планування базується на схемі районного планування.

Розробляється, як правило, на територію одного адміністративного району і являється основою для розробки генпланів міст, сіл, будівництва промислових комплексів та підприємств.

Основними задачами цієї стадії проектування являється :

- аналіз території, природних і трудових ресурсів;
- розробка функціонального зонування району і конкретних рішень по розміщенню об’єктів промисловості і сільського господарства;
- розселенню населення;
- створенню приміських і зелених зон міста;

- інженерному обладнанню;
- організації зон відпочинку;
- заходи по охороні навколишнього середовища, пам'ятників історії і культури.

Принципові рішення проєкта районного планування являються основою при розробці генпланів міст та інших населених місць.

Різниця схем від проєкта районного планування полягає в тому, що в схемах ставиться задача розкрити можливості плануючої території, а в проєкті районного намічаються шляхи конкретного виконання цих можливостей.

Склад графічного матеріалу проєкта районного планування аналогічний кресленням схем районного планування, але з детальною і поглибленою проробкою даних. Креслення виконуються в крупнішому масштабі.

### *3.2. Генеральний план населеного пункту*

Генеральний план (генплан) розробляється на основі проєкту районного планування. Генплан являється основним містобудівним документом в якому визначається напрями довгострокового (20 років і більше) функціонального і об'ємно-планувального розвитку міста.

Ціль генплану - визначити перспективу розвитку містоутворюючої бази і розрахункову чисельність населення, розробити архітектурно-планувальну структуру міста з врахуванням природно-кліматичних умов; створити раціональне розміщення місць прикладення праці і розселення; визначити систему магістральних вулиць і транспорту, інженерного обладнання і благоустрою; розробити містобудівельні заходи по охороні і покращенню навколишнього середовища, пам'ятників історії і культури.

Генплан міста передбачає:

1. Вирішення планування.
2. Вирішення забудови.
3. Розміщення транспортних зв'язків - магістральних та місцевих вулиць.
4. Розміщення інженерних мереж.

5. Розміщення підприємств промисловості.
6. Організація системи культурно-побутового обслуговування.
7. Розміщення підприємств енергопостачання.
8. Упорядкування - благоустрій.
9. Розміщення складських територій.

Генплан одночасно і взаємопов'язано вирішує завдання :

1. Народногосподарські - розрахунок і розміщення промислових підприємств, вузлів зовнішнього транспорту, науково – виробничих комплексів.

2. Соціально – культурні - розрахунок, розміщення і планування житлових районів , громадських центрів , мереж культурно-побутового обслуговування, зелених насаджень загального користування, вулично–транспортної мережі, експлуатації і очистки міст.

3. Екологічні - розрахунок і розміщення зелених зон , охорони і очищення водного і повітряного басейнів, збереження рельєфу і ландшафту.

4. Економічні - забезпечення економічності будівництва і експлуатації.

5. Естетичні - цілісність композиції, формування великих містобудівних ансамблів тощо.

Генеральні плани крупних міст (500 тис.чол. і більше) розробляється у дві стадії :

1-ша стадія - ТЕО ( техніко-економічне обґрунтування ) розвитку міста:

- основні показники розвитку міста;
- порівняння варіантів його територіального розвитку;
- функціональне зонування;
- планувальна організація ( М1:25 000 – М1:10 000 )

2-га стадія - Генеральний план міста:

- схеми функціонального зонування і планувальної організації;
- схема транспорту;
- схеми інженерних мереж;

- охорона навколишнього середовища ( М1:10 000 – М1:5 000 ).

Для міст з проектною чисельністю населення менше 500 тис.чол. генплан розробляється в одну стадію, при цьому, ТЕО виконується як розділ генплану.

Розробка генерального плану передбачає такі основні етапи :

1. Підготовку і затвердження завдання на розробку проекту;
2. збирання вихідних даних про економічні, природні, демографічні та інші умови;

3. підготовку топографічної і геологічної підоснов;

4. рекогносцирувальне обстеження;

5. розробка і порівняння варіантів проектних рішень;

6. оформлення графічних і текстових матеріалів;

7. погодження проекту із зацікавленими відомствами;

8. затвердження проекту;

Генеральний план - основний документ, який визначає:

1. Планувальну структуру міста.

2. Функціональне зонування.

3. Розташування центрів обслуговування.

4. Організацію транспортних зв'язків.

5. Інженерне обладнання.

Спеціальним розділом генерального плану є проект розташування 1-ої черги будівництва.

Генеральний план є основою для усіх наступних стадій містобудівельного і архітектурного проектування – проектів детального планування ( ДПТ) і проектів забудови (ПД).

Генплан орієнтований за сторонами світу і доповнюється розою вітрів.

### *3.3. Проект детального планування території (ДПТ)*

Проект детального планування (ДПТ) розробляється на окремі частини сельбищної зони, або інші функціональні зони міста [9]. Це може бути проект житлового району, наукового, медичного чи спорткомплексу, зони відпочинку і т.д. ДПТ виконується в крупному масштабі ( М1:20000; М1:10000; М1:5000,

M1:1000) і служить для уточнення планувальної структури, для забудови з встановленням червоних ліній вулиць і площ. В проекті детального планування визначається тип будинків, поверховість, уточняється необхідність в закладах обслуговування і їх розміщенні, уточняється характер транспортного обслуговування, інженерного обладнання, озеленення.

Затверджений ДПТ являється основою для видачі завдання на виконання проектів будівництва будинків, споруд, вулиць, площ, транспортних розв'язок, інженерних мереж цілого району або його частин.

Проект детального планування території розробляється в такому складі:

1. Схема розміщення проєктуючої території в плані міста.
2. Підоснова (план сучасного використання території).
3. Ескіз забудови з планом червоних ліній (основне креслення).
4. Розбивочне креслення червоних ліній.
5. Макет забудови і планування.
6. Схема організації руху транспорту і пішоходів.
7. Схема розміщення магістральних інженерних мереж і споруд.
8. Схема інженерної підготовки і організація рельєфу.
9. Поперечні профілі вулиць.
10. Пояснююча записка.

Детальний план розробляється з метою:

- уточнення у більш крупному масштабі положень генерального плану населеного пункту, схеми планування території району;
- уточнення планувальної структури і функціонального призначення території, просторовий детальний план території зразок композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту або території за його межами;
- визначення функціонального призначення та параметрів забудови окремої земельної ділянки за межами населеного пункту з метою розміщення об'єкта будівництва;
- формування принципів планувальної організації забудови;



- встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- виявлення та уточнення територіальних ресурсів для всіх видів функціонального використання території;
- визначення всіх планувальних обмежень використання території згідно з державними будівельними нормами та санітарно-гігієнічними нормами;
- визначення параметрів забудови окремих земельних ділянок;
- уточнення містобудівних умов та обмежень згідно з планом зонування у разі його наявності;
- визначення містобудівних умов та обмежень у разі відсутності плану зонування;
- обґрунтування потреб формування нових земельних ділянок та визначення їх цільового призначення, зображення існуючих земельних ділянок та їх функціонального використання;
- визначення потреб у підприємствах та установах обслуговування, місць їх розташування;
- забезпечення комплексності забудови території;
- визначення доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови;
- створення належних умов охорони і використання об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду, інших об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства;
- визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
- створення транспортної інфраструктури;
- організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
- охорони та поліпшення стану навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки;
- комплексного благоустрою та озеленення;

- використання підземного простору тощо.
- Детальний план розробляється: .
- на структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають цілісний планувальний характер, на основі затвердженого генерального плану цього населеного пункту
- відповідно до чинного законодавства, плану зонування (за наявності) з використанням матеріалів 'містобудівного та земельного кадастрів;
- на окрему територію за межами населеного пункту з певним функціональним використанням (житлова, курортна, оздоровча, рекреаційна, дачна або садова, виробнича тощо) або кількох таких територій - на основі затвердженої містобудівної документації відповідно до чинного законодавства з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастрів;
- на земельну ділянку за межами населеного пункту для розміщення окремого об'єкта будівництва - на основі затвердженої містобудівної документації відповідно до чинного законодавства з використанням матеріалів містобудівного та земельного кадастрів.
- Затверджений детальний план є основою для визначення вихідних даних для:
- розроблення проектів забудови територій мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, окремих земельних ділянок;
- відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміни їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва, реконструкції забудови;
- визначення (уточнення) містобудівних умов та обмежень;
- проектування будинків і споруд різного призначення;
- проектування мереж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення території;
- проведення гідравлічних розрахунків інженерних мереж;
- проведення містобудівних розрахунків у разі інвестиційних намірів

щодо забудови або зміни

- допустимого виду використання об'єкта нерухомого майна;
- розроблення схеми санітарного очищення і прибирання територій;
- розроблення проектів земельних відводів окремих земельних ділянок;
- розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

У детальному плані враховуються інвестиційні наміри будівництва для відповідної території на етап реалізації від 3 років до 7 років та надаються орієнтовні показники на розрахунковий етап генерального плану населеного пункту.

Графічні матеріали детального плану території. На схемі розташування території у планувальній структурі населеного пункту (району) зображуються:

- планувальна структура населеного пункту, району (відповідно до генерального плану населеного пункту або схеми планування території району), межі території, щодо якої здійснюється детальне планування;
- функціональне використання (призначення) території, що проектується, та суміжних територій, розміщення основних існуючих та проектних громадських центрів, головних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, інших об'єктів, які впливають на детальне планування території.

На плані існуючого використання території зображуються:

- існуюча планувальна структура території;
- існуюча забудова та споруди усіх видів із зазначенням їх поверховості, у тому числі установи, заклади і підприємства обслуговування, автомобільні стоянки, гаражі, автозаправні станції, пішохідні переходи в різних рівнях, транспортні споруди (шляхопроводи, мости, тунелі тощо), вид покриття вулиць, доріг, визначені червоні лінії вулиць, доріг, майданів;
- земельні ділянки, на яких розташована забудова, а також земельні

- ділянки, відведені для будівництва об'єктів, із зазначенням їх функціонального призначення;
- нерухомі об'єкти культурної спадщини, території історичних ареалів населених пунктів, землі історико-культурного призначення;
  - зелені насадження загального користування, водні об'єкти;
  - основні магістральні та розподільні (крім внутрішньоквартальних) мережі та споруди інженерного обладнання.
  - На опорному плані зображають складові, що визначені у [9, п. 5.1.2], які пропонуються для збереження та подальшого використання. '
  - На схемі планувальних обмежень зображають існуючі та прогнозовані:
  - території зі складними інженерно-геологічними умовами (підвищеної сейсмічності, підтоплення, затоплення, зсувів, просідань поверхні внаслідок гірничих виробок тощо);
  - основні джерела забруднення навколишнього середовища (у т.ч. на прилеглих територіях);
  - зони з перевищенням нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами, радіаційного забруднення;
  - ділянки та санітарно-захисні зони (встановлені відповідно до законодавства або нормативні) виробничих і комунально-складських підприємств, цвинтарів, охоронні зони інженерних комунікацій, ділянки території, що використовувались під скотомогильники, звалища відходів, склади токсичних речовин, вибухівки, зони відвалів, териконів;
  - зони санітарної охорони об'єктів інженерного обладнання та інших об'єктів (встановлені відповідно до законодавства або нормативні);
  - прибережні захисні смуги річок, морів із визначенням пляжної зони, інших водойм та водних об'єктів, смуги відведення каналів;
  - території історичних ареалів населених пунктів; .

- нерухомі об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення;
- території зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- території заповідників, заказників, регіональних ландшафтних парків, інших об'єктів природно-заповідного фонду, а також природоохоронною, курортне-оздоровчого та рекреаційного призначення з відповідними охоронними зонами.

Проектний план є основним кресленням детального плану, який включає:

- елементи планувальної структури та забудови території, зазначені у [9, п. 5.1.3], які пропонується залишити без змін;
- запропоноване функціональне використання території та розміщення забудови різних видів (у т.ч. шляхом реконструкції) з відокремленням об'єктів на етап від 3 років до 7 років реалізації з відображенням режиму та параметрів забудови земельних ділянок;
- межі існуючих земельних ділянок;
- пропозиції щодо розміщення нової та реконструкції існуючої забудови (обсяги, послідовність);
- громадські та торговельні центри, інші об'єкти масового користування (заклади освіти, основні підприємства торгівлі та обслуговування, зупинки зовнішнього та швидкісного транспорту, пересадочні вузли тощо);
- нерухомі об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення, території
- історичних ареалів;
- червоні лінії з позначенням назв проектних та існуючих вулиць, доріг, майданів тощо;
- лінії регулювання забудови;
- транспортні та інженерні споруди (шляхопроводи, мости, дамби, тунелі тощо), транспортні вузли і розв'язки, пішохідні переходи у різних рівнях; .

- зелені насадження загального користування та спеціального призначення, водні об'єкти;
- основні існуючі та запропоновані елементи благоустрою та озеленення на територіях кварталів, мікрорайонів, проїзди, автостоянки, гаражі;
- підземні споруди цивільного призначення.

### *3.4. Стратегічна екологічна оцінка (CEO)*

Одним з інструментів реалізації екологічної політики є екологічна оцінка. Екологічна оцінка заснована на простому принципі: легше виявити і запобігти негативним для довкілля наслідкам діяльності на стадії планування, ніж виявляти та виправляти їх на стадії її провадження. Системи екологічної оцінки планованої діяльності нині використовуються практично в усіх країнах світу і багатьма міжнародними організаціями як превентивний, попереджувальний інструмент екологічної політики. Екологічна оцінка зосереджена на всебічному аналізі можливого впливу запланованої діяльності на довкілля і використанні результатів цього аналізу для запобігання або пом'якшення екологічних наслідків. Такий підхід стає особливо актуальним з огляду на поширення уявлень про збалансований (сталій) розвиток, оскільки він дає можливість враховувати, поряд з економічними, екологічні фактори вже на стадії формулювання цілей, планування та прийняття рішень про провадження тієї чи іншої діяльності.

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» розроблено на виконання: пунктів 158, 160 Національного плану дій з охорони навколишнього природного середовища на 2011-2015 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 року № 577; пункту 239 плану заходів з імплементації Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським Співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони на 2014-2017 роки, затвердженого розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17 вересня 2014 року №847.

Впровадження стратегічної екологічної оцінки (далі – CEO)

дозволятиме здійснити таку оцінку до прийняття рішення про затвердження документів державного планування відповідно до вимог Директиви 2001/24/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 27 червня 2001 р. про оцінку наслідків окремих планів та програм для довкілля.

Метою імплементації цього Закону є встановлення сфери застосування та порядку здійснення стратегічної екологічної оцінки, механізму проведення транскордонних консультацій, інформування про прийняте рішення та моніторингу впливу виконання документа державного планування на довкілля.

Передбачається встановлення механізму стратегічної екологічної оцінки та внесення змін до деяких законодавчих актів спрямованих для забезпечення охорони навколишнього природного середовища під час планування суспільного розвитку та господарської діяльності із врахуванням пріоритетності факторів впливу на довкілля, в тому числі здоров'я населення, та забезпечення сталості екосистем у процесі прийняття стратегічних рішень.

Основні завдання стратегічної екологічної оцінки, що мають поетапно вирішуватись у наступні роки:

а) інтеграція екологічних цілей а пріоритетів, що пов'язані із забезпеченням сталого розвитку до розробки визначених документів державного планування;

б) узгодження процедур з проведення СЕО згідно з аналогічними процедурами держав Європейського Союзу на основі відповідних міждержавних угод, міжнародних конвенцій тощо;

в) поширення практики СЕО на місцеві проекти й програми;

г) удосконалення механізмів реалізації СЕО та контролю її ефективності.

Стратегічна екологічна оцінка (далі – СЕО) – це інструмент стратегічного планування, направлений на включення екологічних пріоритетів в програми, плани, політики.

Метою СЕО є забезпечення високого рівня захисту навколишнього

середовища та сприяння інтеграції екологічних заходів у підготовку планів з метою просування сталого розвитку. Це системний інструмент оцінки який підтримує та інформує про процес прийняття рішень.

Відповідно до пункту 3 частини першої статті 1 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку», документи державного планування – стратегії, плани, схеми, містобудівна документація, загальнодержавні програми, державні цільові програми та інші програми і програмні документи, включаючи зміни до них, які розробляються та/або підлягають затвердженню органом державної влади, органом місцевого самоврядування підлягають проведенню стратегічної екологічної оцінки.

Звіт про стратегічну екологічну оцінку складається до затвердження документа державного планування та повинен містити з урахуванням змісту і рівня деталізації документа державного планування, сучасних знань і методів оцінювання інформацію згідно статті 11 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку»

### *3.5. Проект забудови (ПЗ)*

Проект забудови (ПЗ) розробляється на територію нового чи реконструкцію житлового району (мікрорайону), кварталу на основі затвердженого проекту детального планування (ДПТ).

Проект забудови мікрорайону ( кварталу ) виконується в дві стадії.

1. Проект із загальним кошторисом вартості.
2. Робоча документація з кошторисами.

На першій стадії розробляється:

- схема генплану всього мікрорайону;
- інженерні мережі;
- схема організації рельєфу;
- уточнюються межі містобудівельних комплексів або черги будівництва;
- типи житлових будинків і громадських споруд;
- розробляються макети забудови всього мікрорайону.

На другій стадії розробляються робочі креслення і кошториси на об'єми



робіт передбачених на першій стадії проектування.

Допускається розробляти проект забудови в одну стадію – робочий проект із загальним кошторисом вартості. Робочий проект розробляється на ділянки житлового району (кварталу) при розміщені на ньому одного або декількох нескладних споруд з прив'язкою типових проектів. Робочий проект також розробляється на проектування міських вулиць.

## **РОЗДІЛ 4. ПРОЕКТ ЗМІНИ ДО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ С. ПРИЛІСНЕ СУМІЩЕНИЙ З ДЕТАЛЬНИМ ПЛАНОМ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

### **Перелік матеріалів Детального плану території (ДПТ)**

1. Пояснювальна записка.
2. План існуючого використання території та планувальні обмеження  
М 1: 1000.
3. Проектний план території (основне креслення) - М 1: 1000.
4. Схема організації руху транспорту та пішоходів - М 1: 1000.

#### *4.1 Підстава для розроблення детального плану території*

Детальний план території (ДПТ) в с. Прилісне загальною площею 19,8 га для розташування житлового будівництва розробляється згідно рішення Прилісенської сільської ради про надання дозволу на розроблення детального плану території від 25 лютого 2018 року №4/10. Метою детального плану є уточнення планувальної структури, функціонального призначення, визначення параметрів забудови, встановлення меж та лінії регулювання забудови, виявлення планувальних обмежень використання земельної ділянки згідно з державними будівельними та санітарними нормами, визначення містобудівних умов та обмежень з врахуванням інвестиційних намірів наступного освоєння території.

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 20-25 років.

У проекті детального плану території представлені основні рішення для обґрунтування зміни цільового призначення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будівництва в районі вулиць Садова та Ковальчука в с. Прилісне Камінь-Каширського району.

Проект розроблений у відповідності з:

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

ДБН Б.1.1-14:2012      Склад та зміст детального плану території

ДБН Б.2.2-12:2019	Планування та забудова територій
ДБН В.2.3-15:2007	Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів
ДБН В.1.1-7:2016	Пожежна безпека об'єктів будівництва
ДБН В.2.3-5:2018	Вулиці та дороги населених пунктів
ДБН Б.2.2-5:2011	Благоустрій територій
ДСП 173-96	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів

#### *4.2. Стислий опис природних, соціально-економічних і містобудівних умов* Загальна характеристика району планування

Село Прилісне розташоване на правому березі річки Маневка (Безим'янка) на північ від селища Маневичі, яке знаходиться в східній частині Волинської області на північному заході України. Відстань від адміністративного центру с. Прилісне до райцентру – Камінь-Каширська становить 69,1 км., обласного центра - м. Луцька – 84,2 км. Село розташоване поміж Любешівською, Камінь-Каширською та Маневицькою територіальними громадами Волинської області та Вараською міською територіальною громадою Рівненської області.

Назва села Маневичі (Моневичі). У «Литовській метриці. Книга 561. Ревізії українських замків 1545р.» вперше згадується назва села Моневичі. В описі Луцького замку зазначено, що село Моневичі було присілком Чернеч Городка (ЧЕРНЧГОРОДКА), і в ньому нараховувався 21 дворище. Населення села платило данину і грошовий оброк на користь Луцького замку, що належав Литві. У зв'язку із будівництвом залізниці в районі сучасного селища Маневичі назву Маневичі перенесли на однойменну станцію Маневичі (1902 р.). Село Маневичі проіснувало ще до 1964 року коли його перейменували на с. Прилісне.

До складу Прилісенської територіальної громади входять села Галузія, Городок, Замостя, Карасин, Лишнівка, Нові Червища, Прилісне, Рудка-Червинська, Серхів, Старі Червища, Тоболи. Територія Прилісенської ТГ

займає 523,6 км.кв., що становить біля 11,2 % від території Камінь-Каширського району.

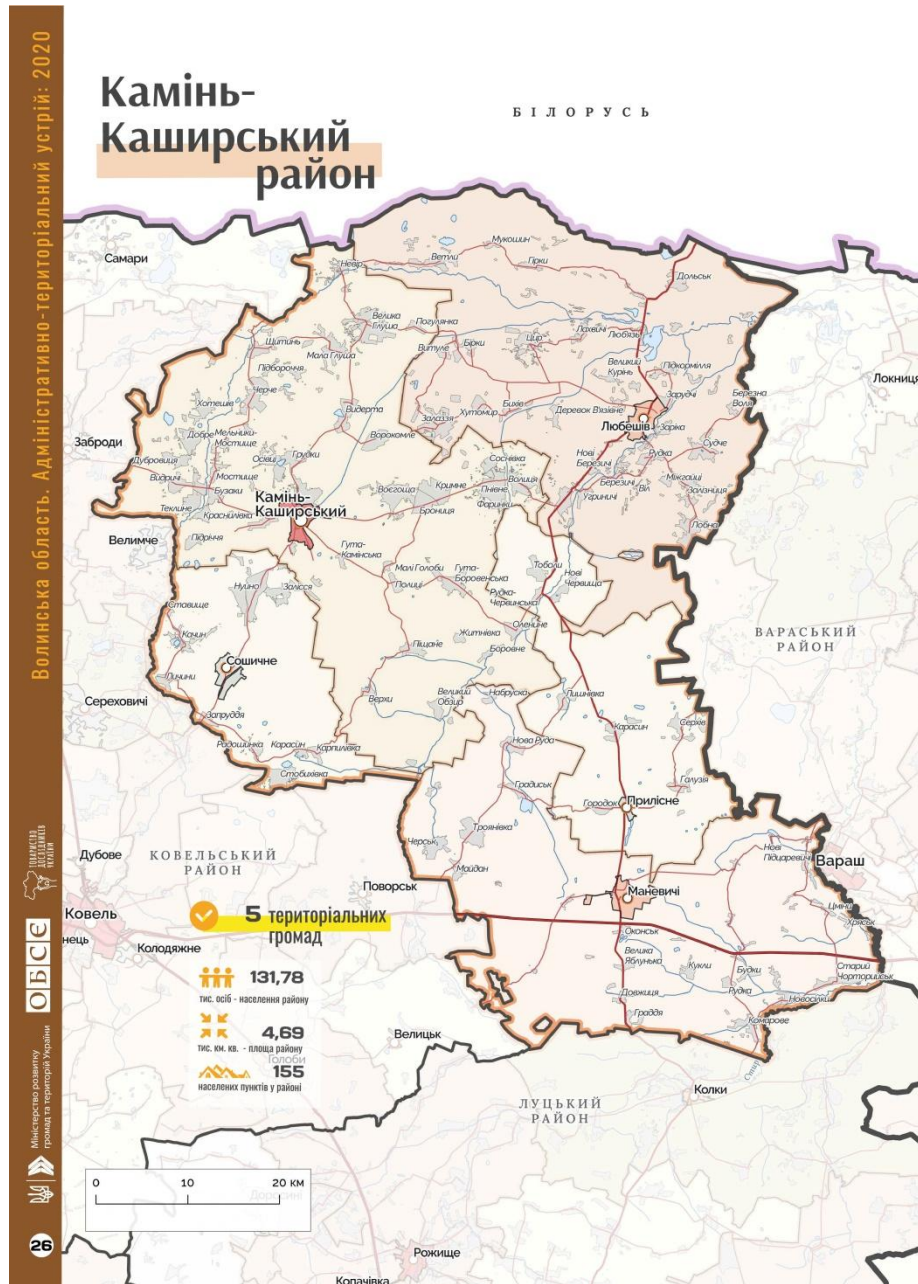


Рис. 1. АТУ Камінь-Каширського району

Загальна кількість населення громади становить 10008 осіб (<https://prylisnenska-gromada.gov.ua/structure/>).

На території працює 4 різних підприємств і компаній. Найбільшими, що здійснюють діяльність на території громади, є ТзОВ «Агробіостандарт», ДП «Городоцьке лісове господарство», ТОВ «Надровидобування» та зареєстровано понад 50 фізичних осіб-підприємців.

Аграрний сектор громади спеціалізується на вирощуванні зернових та технічних культур. Населення громади активно розвивають ягідництво та городництво.

Прилісне має вигідне територіальне місцезнаходження. Зокрема, через село проходить автошлях Р14 Луцьк–Дольськ та проходять маршрути автотранспортних засобів, що здійснюють міжміське та міжрегіональне перевезення пасажирів (на Львів, Луцьк, Любешів тощо). Завдяки цьому задовольняються потреби жителів громади на міжобласні пасажирські перевезення.



Рис. 2. Територія масиву ДПТ (сучасний стан)

Природні та інженерно-геологічні умови

Ділянка знаходиться у кліматичному районі І - Північно-західний (Полісся, Лісостеп) (згідно рис. 1. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія").

Нормативна глибина промерзання ґрунту – 0,9 м (згідно ДБН В.2.1-10:2018 "Основи та фундаменти споруд");

Нормативні навантаження (згідно дод. Е ДБН В.1.2-2:2006. "Навантаження і впливи"):

- снігове - 1200 Па.                      - вітрове - 460 Па.

Розрахункова зимова температура повітря (згідно табл. 2. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія.")

- найбільш холодної п'ятиденки - 20С;

- найбільш холодної доби                      - 24С;

Напрямок пануючих вітрів (згідно табл. 4. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 "Будівельна кліматологія"):

- в січні - південно-західний,

- в липні - західний;

#### Соціально-економічні та містобудівні умови

Земельна ділянка, визначена для розгляду ДПТ під будівництво житлового кварталу розташована в південно-східній частині с. Прилісне на виїзді із населеного пункту в напрямку на Галузію, і обмежується з півночі землі для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій; на сході – землі для ведення особистого селянського господарства; на півдні – землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд; на заході – землі для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

На даний момент громада не отримує від даної ділянки жодного зиску. На даній території знаходиться самозаліснена ділянка. Ґрунти – дернові оглеєні супіщані ґрунти.

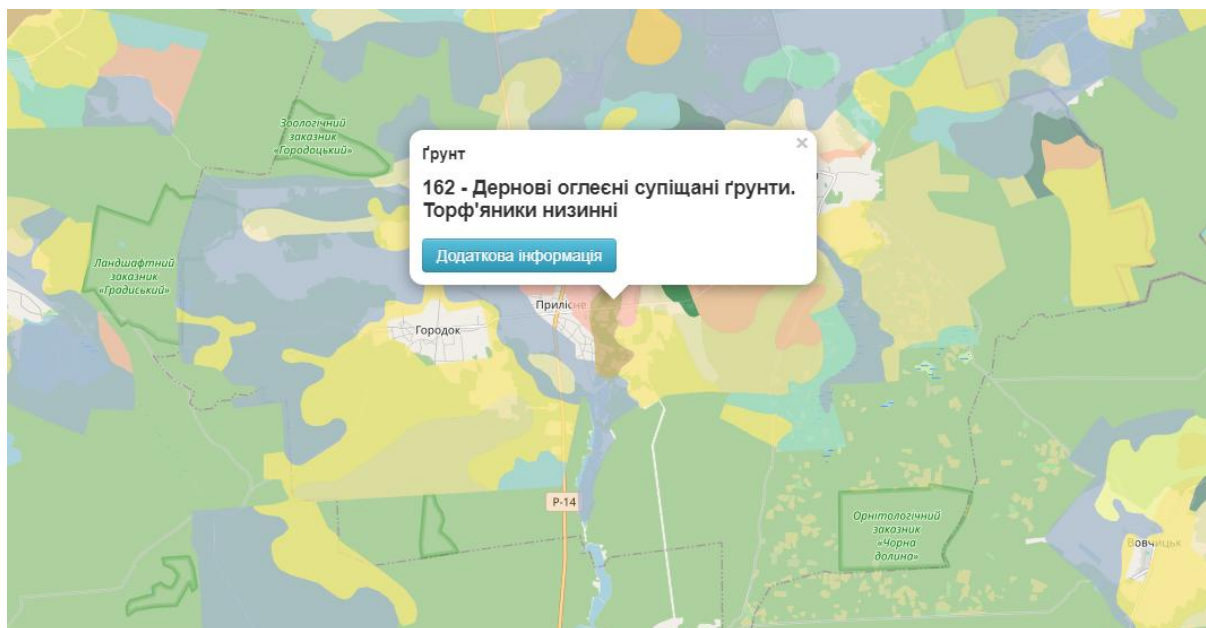


Рис. 3. Карто-схема ґрунтів

#### 4.3. Оцінка існуючої ситуації

##### Використання території

На даний час земельний масив, що розглядається детальним планом території, складається самозалісненої ділянки площею 19,8 га. Землі цього масиву відносяться до комунальної власності.

Детальним планом території розглядається земельний масив площею 19,8 га складної конфігурації. Пропонується ДПТ розбити на 90 земельних ділянок для будівництва садибних будинків. Поряд з земельним масивом проходить ЛАП 110 кВ. Озеленення на ділянці не окультурені. На ділянці ДПТ та поряд з нею відсутні відкриті природні водойми та об'єкти природно-заповідного фонду (1,5 км лісовий заказник місцевого значення «Березовий гай»).

##### Охорона навколишнього середовища

Відповідно ідентифікації об'єкта господарської діяльності садибна забудова не є потенційно небезпечним об'єктом з об'єктовим рівнем надзвичайної ситуації, клас наслідків (відповідальності) прийнято СС1, за санітарною класифікацією об'єкт не класифікується.

В цілому стан навколишнього середовища на території, що розглядається детальним планом можна характеризувати як добрий, чому сприяє відсутність

поруч забудови і кількість зелених насаджень навколо території проєктування. В межах прилеглих земельних ділянок відсутні території з природоохоронним статусом за адміністративними даними. Територія, що прилягає до ділянки з східної сторони використовується під городництво, з інших сторін землі комунальної власності населеного пункту. Фактори, що впливають негативно на місце розташування житлового масиву: у північно-східному напрямку розташоване кладовище (СЗЗ витримана) та торфозавод ТОВ«Агробіостандарт» (СЗЗ витримана).

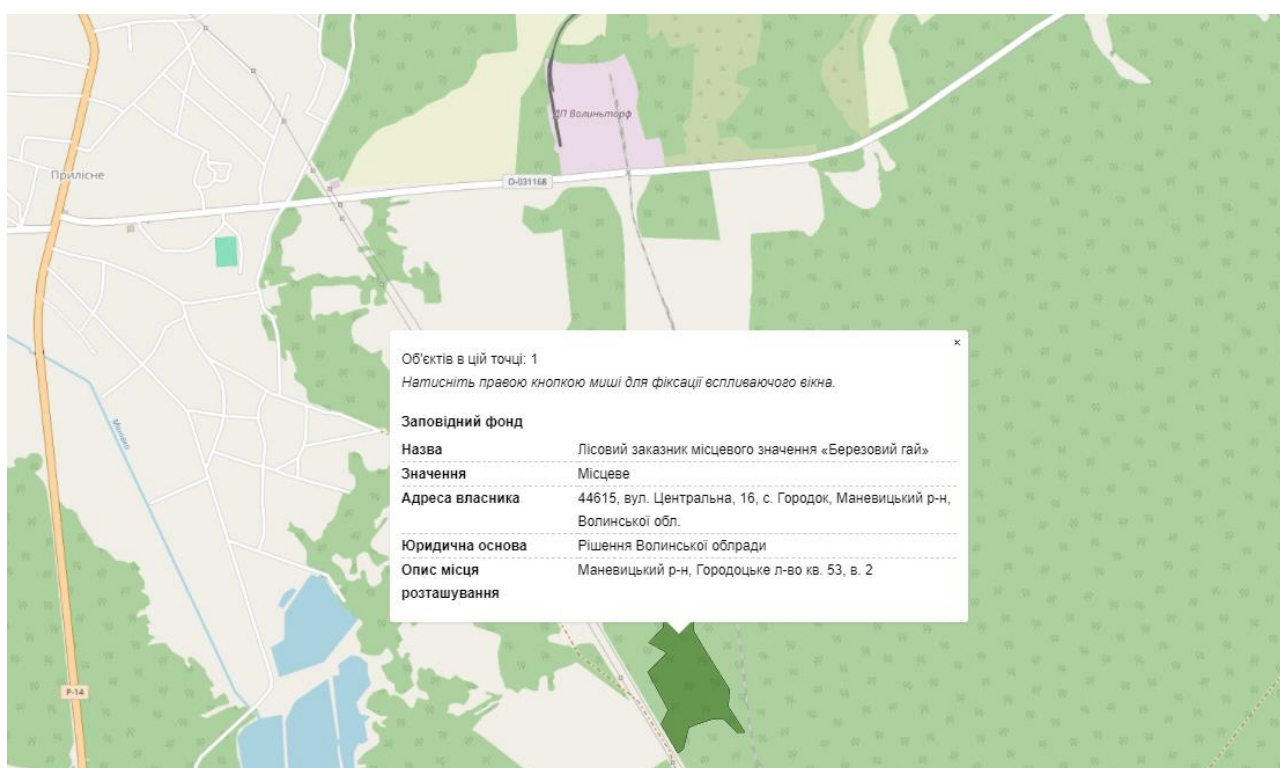


Рис. 4. Положення найблищого об'єкту ПЗФ

Ділянка ДПТ знаходиться за межами санітарних зон об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів та іонізуючих випромінювань. Ділянка, що розглядається ДПТ знаходиться за межами зони санітарної охорони підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних споруд, та об'єктів оздоровчого призначення.

#### Характеристика будівель



Земельний масив не забудований.

#### Характеристика об'єктів культурної спадщини

На території опрацювання та прилеглий до земельного масиву об'єкти культурної спадщини відсутні.

#### Характеристика земель історико-культурного призначення

На території опрацювання та прилеглий до земельного масиву землі історико-культурного призначення відсутні

#### Характеристика інженерного обладнання

Зі східної сторони поблизу земельного масиву проходить ЛЕП 110 кВ охоронною зоною 20 м.

#### Характеристика транспорту

З західної сторони земельного масиву, на якій планується реалізація планованої діяльності, проходить вулиця Садова, що сполучається з автодорогою місцевого – автошлях О031168 — автомобільний шлях довжиною 28,0 км, обласна дорога місцевого значення у Волинській області. Пролягає від села Градиськ до села Серхів.

#### Характеристика озеленення і благоустрою

На ділянці ростуть переважно хвойні дерева, чагарники, самосійні трави. Озеленення не окультурені, без догляду. Частина дерев потребує санації та заміни.

На ділянці відсутнє мощення з твердим покриттям.

#### Планувальні обмеження

Ділянка, на якій пропонується будівництво садибного типу, має наступні планувальні обмеження відповідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»:

- охоронні зони інженерних мереж;
- червоні лінії вулиць;
- протипожежні та санітарні розриви від існуючих будівель і споруд.

Планувальні обмеження подані в графічній частині.

#### 4.4. Характеристика інших видів використання території

Інші види використання земельного масиву, який розглядається ДПТ, не передбачено.

#### 4.5. Основні принципи планування та забудови території

##### Формування планувальної структури та архітектурної композиції.

Проектне рішення детального плану території базується на:

- врахуванні оточуючої території та меж земельного масиву;
- врахуванні існуючої мережі вулиць;
- врахуванні планувальних обмежень та охоронних зон інженерних мереж;
- врахуванні санітарних та протипожежних вимог;
- побажаннях та вимогах замовника визначених у завданні на проектування та у ході робочих нарад під час роботи над проектом;
- врахуванні інтересів власників та користувачів сусідніх земельних ділянок;
- взаємозв'язках планувальної структури об'єкту з планувальною структурою села Прилісне.

Для дотримання пожежних і санітарних норм передбачається влаштування водопровідної мережі с. Прилісне та будівництво мережі водовідведення. Підключення електроенергії передбачається від повітряної ЛЕП на 10 кВ. Стічні побутові води планується відводити в септики з подальшим скидом сільську систему водовідведення.

На території планованої діяльності передбачається розміщення майданчиків збору ТПВ, що передбачає внесення змін у Схему видалення ТПВ.

Розпланування будівель, споруд, проектується з дотриманням протипожежних і санітарних відстаней згідно вимог нормативних документів. Відстані від будівель і споруд до підземних та наземних інженерних мереж, що прокладатимуться в межах земельних ділянок закріплюються сервітутами (обмеженням права користування).

**Проектні рішення ДПТ не вносять суттєвих змін до планувальної структури навколишніх територій та існуючої забудови.**

#### Планувальний регламент

Планувальним регламентом передбачається:

- визначення принципової планувальної структури будівництва житлового масиву відповідно до затверджених містобудівних документів;
- раціональне використання вільної території і формування об'ємно-просторової композиції забудови;
- створення дорожньої та пішохідної мережі;
- формування забудови відповідно нормативам.

#### Функціональний регламент

У відповідності до ДБН Б.1-1-22-2017 режим використання та забудови, визначений детальним планом даної території, відповідає використанню земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

#### *4.6. Житловий фонд та розселення*

На земельній ділянці планується будівництво житлових будинків.

#### *4.7. Розподіл території за функціональним використанням, розміщення забудови на вільних територіях, структура забудови*

Розмір земельної ділянки, що розглядається детальним планом, унеможливує розподіл території за іншим функціональним використанням.

При зміні містобудівної ситуації будуть внесені пропозиції про зміну забудови з дотриманням вимог ДБН.

#### *4.8. Система обслуговування населення*

На земельній ділянці, що розглядається ДПТ передбачається влаштування благоустрою та освітлення.

#### *4.9. Вулична мережа. Транспортне обслуговування*

Детальним планом території передбачено поперечний профіль вулиці відповідно до вимог ДБН. Ширина вулиці у межах червоних ліній становитиме 15,0 м.

#### *4.10. Інженерне забезпечення. Розміщення магістральних інженерних мереж та споруд*

##### Водопостачання

Постачання води планується від існуючої водопровідної мережі с. Прилісне.

Розрахункова потреба у воді розраховується згідно ДБН В.2.5-74:2013 “Водопостачання зовнішні мережі та споруди”.

##### Каналізація

Стічні побутові води планується відводити в існуючу мережу водовідведення з подальшою передачею на очисні споруди населеного пункту.

##### Електропостачання

Підключення електроенергії до об’єкта передбачається від КТП повітряної ЛЕП на 10кВ, розташованої з протилежного боку вулиці Садова.

##### Теплопостачання

Передбачається система індивідуального опалення (тверде паливо).

#### *4.11. Інженерна підготовка та інженерний захист території. Вертикальне планування*

На земельному масиві передбачаються роботи з вертикального планування для забезпечення в’їздів-виїздів з нормативними ухилами.

При проєктуванні проїздів і доріжок прийняті нахили, які забезпечують безпеку руху і відповідають нормативним показникам.

#### *4.12. Комплексний благоустрій з організацією зелених зон*

При проєктуванні передбачено комплексний благоустрій території.

Мощення проїздів та вулиць. Обов'язковий перелік елементів благоустрою передбачається згідно вимог пунктів ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

#### *4.13. Пропозиції щодо встановлення режиму використання територій, передбачених для перспективної містобудівної діяльності*

Основні містобудівні вимоги, які слід врахувати при оформленні документів на землекористування та на наступних стадіях проєктування:

- забезпечити відступ від будівель до проїзної частини – не менше 10 м;
- гранична поверховість забудови – одно- та двоповерхова;
- при проєктуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями, спорудами та обладнанням;
- територія повинна бути належним чином благоустроєна, озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням.

При наступному проєктуванні проєктне рішення може уточнюватись і доповнюватись за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Сільська рада забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується сільською радою протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською радою.

Детальний план території не підлягає експертизі.

#### *4. 14. Заходи щодо реалізації детального плану на етап від 10 років до 15 років*

Розрахунковий термін реалізації ДПТ – 10-15 років. Послідовність реалізації ДПТ наступна: підготовка території, встановлення надземного обладнання, підключення до інженерних мереж, влаштування благоустрою.

#### *4. 15. Перелік вихідних даних*

1. Технічне завдання на проведення топографо-геодезичних робіт для розроблення детального плану території, загальною площею 19,8 га.
2. Рішення Прилісненської сільської ради про надання дозволу на розроблення Проекту зміни генерального плану с. Прилісне.
3. Топооснова на ділянку ДПТ М 1:500.
4. Фрагмент аерозйомки плану с. Прилісне.

## РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ

Виконання топографо-геодезичних робіт пов'язане з переїздом на автотранспорті, з місцями переходу по автомобільних дорогах, з підвезенням вантажів в кузовах автомобілів.

Невиконання вимог охорони праці та техніки безпеки може призвести до травмування робітників під час навантажень та розвантаження, а також створення аварійних ситуацій під час роботи біля автомобільних доріг. Недотримання вимог при обладнанні кузова автомобіля може призвести до травми робітників, які знаходяться в цьому транспорті при переїздах.

В передбачених проектом роботах найбільш небезпечним є виготовлення і закладка пунктів полігонометрії 2 розряду та межових знаків, спостереження на пунктах триангуляції, встановлення віх і щогл, знімання підземних інженерних комунікацій.

Узгодження термінів виконання робіт проводиться під керівництвом начальника (відділу, бюро) і затверджується в технічній схемі виконання робіт. В цій же схемі вказуються зони комунікацій, параметри, затверджені знаки тощо.

В маршрутах чи переходах рух бригад спеціалістів повинен бути організований і здійснюватися під керівництвом керівника бригад. Маршрути пересування повинні бути затверджені в технологічній схемі виконання робіт чи узгоджені з керівником відділу земельних ресурсів та керівництвом сільської ради. Умови і порядок проведення проектно-пошукових робіт необхідно довести до відома всіх працівників бригади.

Переходи і виконання робіт повинні здійснюватися тільки в денний час і закінчуватись до настання темряви. Відхилення від умов і розпорядку виконання проектно-пошукових робіт можуть допускатися тільки з дозволу керівника робіт, який безпосередньо відповідає за техніку безпеки і охорону праці.

Особи, які приймаються і зараховуються на роботу в проектно-розвідувальні організації і підприємства, повинні мати спеціальну технічну підготовку, пройти навчання з правил техніки безпеки та охорони праці, здати іспит і отримати допуск на право виконання певних видів проектно-пошукових робіт. Забороняється прийом на роботу в топографічно-геодезичні організації на польові роботи людей, яким не виповнилося 18-ти років.

До виконання проектно-пошукових робіт допускається особи, які пройшли відповідний інструктаж та вивчення правил і безпеки праці і інструктаж на робочому місці по виконанню виробничих завдань. Відмітки вступного інструктажу на робочому місці вносяться в спеціальний журнал згідно з п.1.3.16 ПТБ-88.

Перед виїздом в поле складається схема маршруту на якій показується особливо важливі небезпечні місця і порядок руху бригади. При виконанні польових робіт згідно п.2.1 ПТБ-88 переходи і переміщення працюючих в населених пунктах допускається лише у випадках необхідності. Самовільне відлучення не дозволяється. Виконання проектно-пошукових робіт дозволяється тільки групою з 2-3 чоловік.

У відповідності з п.2.3.13 ПТБ-88 автомашини повинні бути обладнані:

- справними дверима, які відчиняються назовні;
- фіксованими відкидними дверима, відкидними сходами, лавками висотою 40 см від рівня підлоги, які міцно зафіксовані, на висоті не менше 15 см. від верхнього краю борта кузова;
- рівною герметичною підлогою;
- освітленням, вентиляцією, звуковими сигналами;
- дзеркалом заднього виду.

Кількість людей, яких перевозять в машині не повинна перевищувати кількості обладнаних в машині місць. При перевезенні людей в кузові призначаються старші, які разом з водієм відповідають за безпеку перевезень.

При виконанні пошукових робіт на полотні доріг на робітниках повинна бути одягнена сигнальна оранжева форма. При виконанні зйомочних робіт на



проїзній частині дороги необхідно встановити регулювальника за 50-100 метрів з обох сторін від місця роботи і поставити знаки обмеження швидкості. Забороняється залишати інструменти і обладнання на проїзній частині дороги без нагляду.

При проведенні проектно-пошукових робіт на території сільської ради зв'язок здійснюватиметься за допомогою телефону, а в польових умовах рацією. Також зв'язок між робітниками бригад при виконанні робіт може здійснюватись особисто голосом, жестами, прапорцями.

Всі інженерно-технічні працівники при польових роботах забезпечуються спецодягом і спецвзуттям за затвердженими нормативами. Спецодяг повинен бути демаскуючого характеру. Виробнича бригада забезпечується аптечкою з повним набором медикаментів, які необхідні при роботі в польових умовах, а також робітники бригади при собі повинні мати індивідуальні медикаменти. Вибір місця проживання інженерно-технічних працівників партії чи бригади проводиться по вказівці керівництва експедиції, бригад, партії. В приміщенні на видному місці повинна бути вивішена інструкція по обслуговуванню нагрівних засобів.

В сонячну погоду робочий день інженера-геодезиста починається в 6:00 год. Обідня перерва з 11:00-17:00 год. Закінчується робочий день в 21:00 год. Але якщо погода хмарна і температура повітря менше 18 С, то обідню перерву можна зробити з 12:00 до 13:00 год. з метою раціонального використання робочого часу. Повинен дотримуватись режим роботи. Тривалість робочого часу дня становить 7-8 год.

Однією із найважливіших умов збереження здоров'я і працездатності людини під час організації і проведенні топографо-геодезичних робіт є своєчасне і правильне збалансоване харчування працівників. Вживання їжі – одна із основних умов продуктивності праці людини і запобігання різних захворювань. Оптимальний розпорядок дня повинен передбачати триразовий прийом їжі у визначені години. Їжа добового раціону за калорійністю поділяється наступним чином: сніданок – 35 %, обід – 45-50 % і вечеря – 20-

25% загального обсягу, який повинен бути не менше 4500 ккал/добу (якщо виконуються легкі роботи, то потрібно 2500-3000 ккал/добу для особи, при середніх – 4500-5000 ккал/добу, при важких – 5500-6000 ккал/добу). Інтервал між вживанням їжі не повинен бути більшим ніж 5-6 годин.

Перед початком робіт (після сніданку чи обіду) слід пити чай або воду до повного задоволення спраги. Прийнято рахувати, що добова потреба води при нормальних умовах складає 35 грам на один кілограм ваги здорової людини. В дуже жарку погоду добову потребу вживання води слід збільшити в 2 рази. Забороняється вживати воду із неперевірених водних об'єктів з метою уникнення отруєння.

Згідно з п.3.6.2 ПТБ-88 закладка центрів полігонометрії та реперів в ґрунті виконується після рекогностування, яке передбачає їх розташування в найбільш безпечних місцях. До виїзду на місця проведення робіт керівники бригад повинні мати план обстежуваних ділянок із нанесеними мережами комунікації (телефонні та радіолінії, водопроводи, газопроводи та інші комунікації). Зовнішнє оформлення центрів та реперів, які були закладені в ґрунт, не повинні заважати вільному пересуванню пішоходів і транспорту. Якщо закладанню знаків на вказаному на схемі місці перешкоджає електрокабель, роботи терміново припиняються і викликаються працівники електромережі.

До роботи з електронними тахеометрами і світлодалекомірами повинні допускатися особи, які пройшли спецпідготовку і здали іспит з техніки безпеки і технології роботи на приладах .

Потрібно дотримуватись особливих правил безпеки при роботі в сиру погоду і необхідно стежити за тим, щоб волога не потрапляла в електричні вузли і блоки приладів.

При виконанні робіт передбачених проектом, виникає необхідність розведення вогнища, що може служити причиною виникнення пожеж. Неправильний вибір та необладнане місце для вогнища може призвести до пожежі. У відповідності з п.1.7.15, п.1.7.17, п.1.7.18 ПТБ-88 не рекомендується

розбивати табір в густих кущах, деревах. В суху погоду такі місця є пожежонебезпеці. Забороняється розводити вогнища в заростях очерету. Площадки для вогнищ повинні бути відокремлені від дерев на відстані не менше 150см. мають бути обкопані канавою глибиною не менше 15 см. За вогнищем потрібно встановити постійний нагляд. Технікою безпеки передбачено наявність в експедиційній бригаді вуглекислотних вогнегасників типу ОУ-5, ОУ-8 та інших засобів.

## ВИСНОВКИ

Сучасний стан містобудівного процесу в Україні визначається змінами в методиках аналізу і прогнозу розвитку містобудівних систем, оцінки наслідків управлінських рішень, які тісно взаємопов'язані із соціально-економічними, політико-правовими, функціонально-територіальними, екологічними факторами і умовами функціонування і розвитку міст, то складаються нові умови розвитку міської території, що, потребують змін методів її аналізу, оцінки й прогнозування ефективності землекористування.

Проведене дослідження дозволяє зробити висновок та запропонувати, з метою усунення причин виникнення будівельних конфліктів і поліпшення містобудівної ситуації, - кодифікувати містобудівне законодавство (ухвалити Містобудівний кодекс), чітко дотримуватись затвердженої містобудівної документації, посилити інформування громадськості про плани відведення земельних ділянок під будівництво, запровадити громадський моніторинг планування територій населених місць.

Закономірним є й посилення значення соціально-економічних, екологічних прогнозів розвитку населених пунктів. На перший план мають вийти проблеми галузевого і територіального планування - визначення і прогнозування оптимальної галузевої структури, комплексне розміщення населення, виробництва, елементів соціальної й інженерної інфраструктури з максимальним залученням внутрішніх і зовнішніх інвестицій при постійному моніторингу рівня життя населення.

При проектуванні змін до генерального плану с.Прилісне передбачено комплексний благоустрій території. Мощення проїздів, майданчиків передбачається твердим. Планується висаджування нових газонів та кущів, які не виділяють пухнасте насіння. Обов'язковий перелік елементів благоустрою передбачається згідно вимог пунктів ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій».

Основні містобудівні вимоги, які слід врахувати при оформленні документів на землекористування та на наступних стадіях проектування:

- забезпечити відступ від споруд та обладнання до проїзної частини – не менше 10 м;
- гранична поверховість забудови – одно- та двоповерхова;
- при проектуванні забезпечити нормативні відстані між будівлями, спорудами та обладнанням;
- територія повинна бути належним чином благоустроєна, озеленена, забезпечена зовнішнім освітленням.

При наступному проектуванні проектне рішення може уточнюватись і доповнюватись за умови дотримання діючих нормативних вимог та вимог даного ДПТ.

Згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» Детальний план території підлягає розгляду на громадських слуханнях. Порядок проведення громадських слухань визначено постановою Кабінету міністрів України.

Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується шляхом його розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих засобах масової інформації, а також у загальнодоступному місці у приміщенні такого органу, крім частини, що належить до інформації з обмеженим доступом відповідно до законодавства. В матеріалах даного ДПТ зазначена інформація відсутня.

Сільська рада забезпечує оприлюднення детального плану території протягом 10 днів з дня його затвердження.

Детальний план території розглядається і затверджується сільською радою протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською радою.

Проект детального плану території для будівництва житлового кварталу садибного типу на території на території С. Прилісне розробляється з метою

визначення територіального розвитку на проєктний період з урахуванням перспектив, обґрунтованих раціональним використанням територіальних та природних ресурсів, встановлення меж земельної ділянки, а також з метою оптимізації функціональної організації населеного пункту, яка має забезпечувати розвиток сільської території та створення умов для економічного зростання та удосконалення механізмів управління розвитком громади на засадах ефективності, відкритості та прозорості, посилення інвестиційної та інноваційної активності, забезпечення належного функціонування транспортної та комунальної інфраструктури, дотримання високих екологічних стандартів, що сприятиме підвищенню конкурентоспроможності громади, доступності широкого спектра соціальних послуг та зростання добробуту населення.

На підставі проведеного всебічного аналізу встановили, що детальний план території на території с. Прилісне відповідає державним та регіональним стратегічним документам. Реалізація заходів планової діяльності здійснюватиметься у відповідності ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» ЗУ «Про стратегічну екологічну оцінку», діючому законодавству України у галузі містобудування та вимогам Державних будівельних норм ДБН Б.1.1–14:2012 «Склад та зміст детального плану території» та ДБН Б.2.2–12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1–15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту», ДБН В.2.3–5–2001 «Вулиці та дороги населених пунктів», Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (наказ №173 від 19.06.96) тощо. Об'єкт планованої діяльності не справлятиме значного негативного впливу на стан довкілля та здоров'я населення.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Богіра М.С. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. пос./ М. Богіра, В.І. Ярмолюк; за ред. к.е.н. М.С. Богіри. – Аграрна освіта, 2022. – 416 с.
2. Возняк Р.П. Земельне право. Практикум : Нвчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів / Р.П. Возняк та ін. – Львів: Ліга-Прес, 2012.-220с.
3. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М.Г. Ступень, Р.Й. Гулько, О.Я. Микула та ін.; За заг. ред. М.Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий світ-2000», 2006. - 336 с.
4. Петрович І.Л. Кадастр територій: нав. посібник /І.Л. Петрович, В.М. Сай. – Львів : Видавництво Львівської політехніка, 2012. - 264с.
5. Земельний кодекс України: правова основа управління земельними ресурсами. -Львів: НВФ "Українські технології", 2001. - 88с.
6. Земельний кодекс України, 2001.- Режим доступу: <http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/2768> – 14
7. Закон України «Про земельний кадастр», 2011.- Режим доступу:<http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/3613-17>
8. Закон України «Про землеустрій», 2003. Режим доступу: [:http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/](http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/)
9. Закон України «Про охорону земель», 2003. – Режим доступу: [:http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/](http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/)
- 10.Закон України від 20 квітня 2000 р. «Про планування і забудову територій» // Відомості Верховної Ради України. - 2000. - № 31. - Ст. 250.
- 11.
- 12.Інструкція з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми NN 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем).- Режим доступу:<http://zakon4/rada/gov/ua/laws/show/z0788-98>

13. Землевпорядне проектування: Навчальний посібник/ Т.С. Одарюк та ін.. – К.: Аграрна освіта, 2010. – 292 с.
14. Лісова Т. В. Питання землеустрою при формуванні адміністративно-територіальних утворень // Проблеми законності. Республіканський міжвідомчий науковий збірник. Випуск 91. - Харків, 2007. - С 86-93.
15. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. - К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2009. - 712 с.
16. Перепелиця М. Як подолати проблеми, що гальмують встановлення меж на-селених пунктів // Землевпорядний вісник. - 2009. - № 2. - С 42-43.
17. Сохнич А.Я. Оптимізація землекористувань в умовах реформування земельних відносин. - Львів, 2000 - 107 с.
18. Третьяк А.М. Основи планування землекористування в населених пунктах // Землевпорядний вісник. - 1998. - №1. - С. 5-10.



## **ДОДАТКИ**

## ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

### на проведення топографо - геодезичних робіт

Замовник : Прилісненська сільська рада.

Повна назва об'єкту : "Проект зміни генерального плану с. Прилісне Маневицького району Волинської області суміщений з детальним планом житлової забудови"

Місце розташування об'єкту по адміністративному поділу : с. Прилісне  
Маневицького району Волинської області

Стадія проектування : Р. К.

Загальна характеристика об'єкту будівництва, що проектується, реконструюється ( підприємства , цеху, селища і ін.), мета і призначення топографо-геодезичних робіт: "Проект зміни генерального плану с. Прилісне Маневицького району Волинської області суміщений з детальним планом житлової забудови"

Види і об'єми топографо - геодезичних робіт, що підлягають виконанню : опорні геодезичні мережі , топографічні зйомки на забудованих і незабудованих територіях, зйомки існуючих комунікацій із складанням суміщених планів. Площі зйомок , категорії складності, масштаби і висоти січення рельєфу по окремих ділянках трас, довжини трас.

II кат. складності. Площею 30 га . М 1: 1000 висота перерізу рельєфу 0,5м

Інші роботи (перенесення в натуру і планово-висотна прив'язка інженерно-геологічних розробок, геодезичних і інших точок, виміри глибин водойм, визначення швидкостей течій) :

Ні

Специфічні види окремих робіт і особливі вимоги до їх точності : Ні

Перелік топографо - геодезичних матеріалів, що повинні бути пред'явлені в результаті виконання робіт на об'єкті :

Звіт з інженерних вишукувань

Почерговість виконання робіт , терміни видачі проміжних матеріалів і випуску технічного звіту по всіх видах робіт:

Згідно контракту

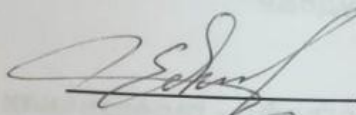
11 Почерговість виконання робіт , терміни видачі проміжних матеріалів та випуску технічного звіту по всіх видах робіт:

Згідно контракту

12. Графічний додаток-схема або копія плану з показом межі ділянки, що належить замовнику, напрямки трас інженерних мереж.


13 При проведенні польових інженерно – геодезичних робіт дотримуватися правил техніки безпеки , вимог охорони праці та “ Правил охорони здоров'я зв'язку “.

Головний інженер проекту



О. П. Шуляк

Пров. інж.



В. В. Сеник

