

Міністерство освіти і науки України  
Національний університет водного господарства  
та природокористування

Навчально-науковий інститут агроекології та землеустрою

Кафедра землеустрою, кадастру, моніторингу земель та  
геоінформатики

**05-05-116М**

## **МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ**

до виконання практичних робіт  
з навчальної дисципліни  
«Управління урбанізованими територіями»  
для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського) рівня  
за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій»  
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
денної та заочної форм навчання

Рекомендовано  
науково-методичною радою  
з якості ННІ агроекології та  
землеустрою  
Протокол № 13 від 18.02.2025 р.

Рівне – 2025

Методичні вказівки до виконання практичних робіт з навчальної дисципліни «Управління урбанізованими територіями» для здобувачів вищої освіти першого (бакалаврського рівня) за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форм навчання. [Електронне видання] / Бухальська Т. В. – Рівне : НУВГП, 2025 – 42 с.

Укладач: Бухальська Т. В., к.т.н., доцент, доцент кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Відповідальний за випуск: Ліщинський А. Г., к.т.н., доцент, завідувач кафедри землеустрою, кадастру, моніторингу земель та геоінформатики.

Керівник групи забезпечення спеціальності:

Янчук Р. М., к.т.н., доцент, завідувач кафедри геодезії та картографії.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
1. Тематика практичних занять.....	4
2. Методичні рекомендації до практичних занять .....	4
3. Рекомендована література.....	33
5. Додатки.....	36

© Т. В. Бухальська, 2025

© НУВГП, 2025

## ВСТУП

Метою вивчення дисципліни «Управління урбанізованими територіями» є набуття студентами теоретичних знань та практичних навичок з територіального планування урбанізованого землекористування та регулювання земельних відносин та використання земель у межах населених пунктів на основі земельного і містобудівного законодавства.

У процесі виконання практичних завдань передбачено формування навичок щодо розробки землевпорядного забезпечення планувальних містобудівних документів на місцевому рівні, заходів щодо раціонального використання та охорони земель у межах населених пунктів, застосування практичних інструментів для формування територіальних і планувальних обмежень, планування використання земель та розвитку урбанізованих територій.

У методичних вказівках наведено послідовність виконання практичних робіт, нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали щодо територіально-просторового планування розвитку урбанізованих територій.

У результаті студент повинен

### **знати:**

- принципи та структуру управління територіями і земельними ресурсами населених пунктів;
- сучасні методи планування забудови та використання земель населених пунктів;

### **вміти:**

- проводити аналіз сучасного використання урбанізованих територій та давати йому належну оцінку;
- аналізувати існуючу планувально-функціональну структуру населеного пункту та сформулювати пропозиції щодо її вдосконалення;
- обґрунтувати регламентацію використання земель з урахуванням територіальних обмежень;
- проводити територіальне планування землекористувань населених пунктів;
- працювати з сучасними програмними продуктами при створенні цифрової картографічної основи населеного пункту.

## 1. Тематика практичних занять

№ з/п	Назва	Кількість годин
1	Аналіз сформованої системи землекористувань та сучасного використання земель населеного пункту	2
2	Формування територіальних обмежень у межах населеного пункту	4
3	Територіальне планування землекористувань населеного пункту	4
4	Землевпорядні заходи перспективного використання земель	2
5	Територіально-просторовий розвиток та перспективне використання земель населеного пункту	2
<b>В С Ь О Г О</b>		14

## 2. Методичні рекомендації до практичних занять

### Практична робота № 1

#### Аналіз сформованої системи землекористувань та сучасного використання земель населеного пункту

**Мета:** навчитись на основі створеної картографічної основи, складеної експлікації земель виконувати аналіз сучасного стану використання земель населеного пункту.

**Завдання:** створити цифрову картографічну основу території населеного пункту відповідно до завдання, скласти експлікацію земель населеного пункту та проаналізувати сучасний стан використання земель.

#### 1.1. Створення цифрової картографічної основи території населеного пункту

Цифрова картографічна основа території населеного пункту будується у вигляді моделей та баз геопросторових даних на основі формування багатоцільового базового набору просторових даних та його інтегруванням з різноманітними розділами атрибутивних даних. На геопорталах органів місцевого самоврядування – територіальних громад забезпечується доступ користувачів до

деталізованих наборів базових геопросторових даних в масштабах 1:2000 та 1:500 і тематичних геопросторових даних і метада-них про геопросторові об'єкти, що розташовані на території рай-онів, міст, селищ або сіл, держателями яких є органи місцевого самоврядування [14].

Під час створення цифрової картографічної основи населеного пункту масштабу 1:500 – 1:2000 *базовий набір геопросторових даних* повинен містити відомості про:

- межу населеного пункту;
- вулично-дорожню мережу;
- залізниці;
- інженерні комунікації;
- аеропорти, морські та річкові порти;
- реєстри вулиць та адреси об'єктів;
- будівлі та споруди;
- земельні угіддя:
  - сільськогосподарські угіддя;
  - землі без рослинного покриву або з незначним рослин-ним покривом;
  - ліси та інші лісовкриті землі;
  - землі населених пунктів;
  - землі, що використовуються для транспорту;
  - землі, що використовуються для технічної інфраструк-тури;
  - землі під промисловою забудовою;
  - землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво;
  - землі під сільськогосподарськими та іншими господарсь-кими будівлями і дворами;
  - землі, що використовуються для відпочинку та оздоров-лення;
  - землі під об'єктами та спорудами спеціального призна-чення);
- ґрунти;
- земельні ділянки та кадастрове зонування;
- обмеження у використанні земель;
- гідрографічні об'єкти та гідротехнічні споруди;

- водні об'єкти (річки, струмки, озера, водосховища, ставки, канали, водоносні горизонти);
- болота;
- водогосподарські системи (меліоративні канали);
  - географічні назви (власні назви географічних об'єктів: орографічних, гідрографічних, адміністративно-територіальних, соціально-економічних, природно-заповідних та інших);
  - цифрову модель рельєфу (з точністю масштабу 1:2000 на територію населених пунктів);
  - ортофотоплани.

Тематичний набір геопросторових даних формується шляхом розширення атрибутивних даних певних об'єктів базових наборів національної інфраструктури геопросторових даних та створення координатних та атрибутивних описів нових геопросторових об'єктів, які мають координатно-просторову та топологічну сумісність з певними об'єктами із базових наборів геопросторових даних

*Тематичні геопросторові дані про населений пункт повинні містити відомості про:*

- типи землекористування;
- територіальні зони, зони регулювання та облікові одиниці;
- земельні ділянки, що перебувають у запасі;
- природоохоронні території та об'єкти (території та об'єкти природно-заповідного фонду, території, зарезервовані з метою наступного заповідання, території та об'єкти екомережі, території Смарагдової мережі, водно-болотні угіддя міжнародного значення);
- виробничі, логістичні об'єкти, водозабірні споруди, споруди гірничодобувної промисловості, складські об'єкти;
- об'єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони, об'єкти культурної спадщини, історичні ареали населених місць, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї.

За формою та змістом картографічна основа населеного пункту має відповідати вимогам законів України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [18], «Про регулювання містобудівної діяльності» [19] та іншим нормативно-правовим актам.

Об'єктний склад та атрибутивна інформація картографічної основи повинні відповідати Класифікаторам інформації, яка відображається на топографічних планах та топографічних картах відповідних масштабів [13].

Картографічна основа населеного пункту повинна складатись з базових та тематичних наборів геопросторових даних про сучасний стан використання території та бути цифровою моделлю цієї місцевості, актуальною на дату її виготовлення.

На основі створеної картографічної основи студент оформляє *«План сучасного використання земель населеного пункту»* у масштабі 1:5000.

## 1.2 Аналіз сучасного стану використання земель у межах населеного пункту

Аналіз сучасного використання земель населеного пункту включає аналіз за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, у тому числі наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, не сформованих в земельні ділянки [23].

На основі побудованої картографічної основи населеного пункту студент вираховує площі землекористувань та угідь і створює експлікацію земель населеного пункту (табл. 1). Площі контурів визначають у гектарах з точністю до 0,0001 га.

Таблиця 1

Експлікація земель \_\_\_\_\_ району  
\_\_\_\_\_ області

Код виду цільового призначення	№ п/п	Категорія земель	Площа, га
01	1	Землі сільськогосподарського призначення, всього, у тому числі:	
	1.1	Сільськогосподарські угіддя, всього у тому числі:	
	1.1.1	Рілля	
	1.1.2	Сіножаті	
	1.1.3	Пасовища	
	1.1.4	Багаторічні насадження	

Код виду цільового призначення	№ п/п	Категорія земель	Площа, га
	1.2	<i>Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами</i>	
<b>02</b>	<b>2</b>	<b>Землі житлової та громадської забудови, всього, у тому числі:</b>	
	2.1	<i>Землі під житловою забудовою, всього у тому числі:</i>	
	2.1.1	<i>малоповерхова забудова</i>	
	2.1.2	<i>багатоповерхова забудова</i>	
<b>03</b>	2.2	<i>Землі під громадською забудовою, всього, у тому числі:</i>	
	2.2.1	<i>землі під соціально-культурними об'єктами</i>	
	2.2.2	<i>вулиці та бульвари, набережні, площі</i>	
<b>04</b>	<b>3</b>	<b>Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення</b>	
<b>06</b>	<b>4</b>	<b>Землі оздоровчого призначення</b>	
<b>07</b>	<b>5</b>	<b>Землі рекреаційного призначення всього, у тому числі:</b>	
	5.1	<i>землі під об'єктами рекреаційного призначення</i>	
	5.2	<i>землі під об'єктами фізичної культури і спорту</i>	
	5.3	<i>зелені насадження загального користування</i>	
	5.4	<i>земельні ділянки загального користування відведені під місця поховання</i>	
<b>08</b>	<b>6</b>	<b>Землі історико-культурного призначення</b>	
<b>09</b>	<b>7</b>	<b>Землі лісгосподарського призначення</b>	
<b>10</b>	<b>8</b>	<b>Землі водного фонду</b>	
	<b>9</b>	<b>Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, всього, у тому числі:</b>	
<b>11</b>	9.1	<i>Земельні ділянки промисловості, всього, у тому числі:</i>	
<b>12</b>	9.2	<i>Землі ділянки транспорту</i>	
<b>13</b>	9.3	<i>Землі ділянки електронних комунікацій</i>	
<b>14</b>	9.4	<i>Земельні ділянки енергетики</i>	
<b>15</b>	9.5	<i>Земельні ділянки оборони</i>	
<b>Всього у межах населеного пункту:</b>			



**У висновках до роботи** на підставі отриманої інформації проаналізувати сучасний стан використання території населеного пункту, визначити проблеми та недоліки у системі землекористування, а також запропонувати шляхи подальшого територіально-просторового розвитку населеного пункту.

**Рекомендована література:** основна – [1, 3, 4, 9, 12], допоміжна – [13, 14], нормативно-правова – [15-17, 20]

## **Практична робота № 2** **Формування територіальних обмежень** **у межах населеного пункту**

**Мета:** навчитись ідентифікувати режимоутворювальні об'єкти на території населеного пункту та встановлювати обмеження у використанні земель навколо них.

**Завдання:** визначити режимоутворювальні об'єкти на території населеного пункту. Встановити навколо цих об'єктів територіальні обмеження щодо використання земель. Побудувати план існуючих територіальних обмежень щодо використання земель у межах населеного пункту.

Обмеження у використанні земель встановлюються відповідно до затвердженої «Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території» [31]. Відповідно до постанови [31] обмеження розбито на два класи:

*Клас 1.* Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території щодо територій в червоних лініях, територій в зелених лініях, територій в блакитних лініях, територій в жовтих лініях та територій в лініях регулювання забудови.

*Клас 2.* Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пун-

кту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами:

- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту;
- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта зв'язку;
- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;
- санітарно-захисної зони навколо об'єкта;
- санітарної відстані (розриву) від об'єкта;
- санітарно-захисної смуги об'єкта водопостачання;
- першого поясу зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму);
- водоохоронної зони;
- прибережної захисної смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах;
- прибережної захисної смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах;
- пляжної зони;
- території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійсню примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності [31].

## **2.1 Ідентифікація режимоутворювальних об'єктів на території населеного пункту**

Законом України «Про Державний земельний кадастр» [20] визначено, що: *«режимоутворювальний об'єкт – це об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини (пам'ятка культурної спадщини та її територія, об'єкт культурної всесвітньої спадщини, буферна зона, історичний ареал населеного місця, історико-культурний заповідник, історико-культурна заповідна територія), акваторія морського порту, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель».*

*Студенту необхідно визначити режимоутворювальні*

об'єкти на території населеного пункту згідно варіанту та навести їх у вигляді таблиці 2.

Таблиця 2

### Реєстр режимоутворювальних об'єктів

№ п/п	Режимоутворювальні об'єкти	Площа, га
1.		
2.		
3.		
<b>Всього у межах плану</b>		

#### 2.2. Встановлення охоронних зон

*Охоронна зона* – територія з особливим режимом використання земель та природокористування, яка виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони та захисту від несприятливих антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, електропередач, магістральних трубопроводів, земель транспорту - для забезпечення нормальних умов експлуатації та запобігання випадків можливого ушкодження. Правовий режим охоронних зон визначається законодавством України (ст. 112 ЗКУ [15]).

#### *Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини*

Навколо *об'єкта культурної спадщини* встановлюється охоронна зона згідно розроблених та затверджених в установленому порядку науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування у межах відстані, що дорівнює подвійній висоті цих пам'яток, але у будь-якому разі – не менше 50 м.

#### *Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту*

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони (ст. 73 ЗКУ [15]). Розміри охоронних зон магістральних газо-, нафто- та продуктопроводів, а також об'єктів на них встановлюються відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Правила охорони магістральних трубопроводів» від 16 листопада 2002 року за № 1747 [28].

*Охоронна зона об'єктів магістрального трубопровідного транспорту* – це земельна ділянка, прилегла до об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, обмежена умовними лініями з обох боків трубопроводу паралельно його осі (об'єкту), на якій обмежується провадження господарської діяльності для забезпечення безпечної експлуатації трубопроводів.

На багатониткових лінійних частинах об'єктів магістрального трубопровідного транспорту розміри охоронної зони визначаються від осі крайніх магістральних трубопроводів [28].

#### ***Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку***

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони (ст. 75 ЗКУ [15]).

Уздовж повітряних, кабельних ліній електрозв'язку та навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки. Розміри земельних ділянок, у тому числі охоронних зон та просік, що надаються особам, визначаються відповідно до норм відведення земель для цього виду діяльності та проектно-кошторисною документацією, затверджених в установленому порядку (ст.10. ЗУ «Про телекомунікації»).

Встановлення охоронних зон вздовж ліній зв'язку регламентує Постанова Кабінету Міністрів України «Правила охорони ліній електрозв'язку» від 29 січня 1996 року за № 135 [29]. На трасах кабельних і повітряних ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони:

- для підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку – це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метрів з кожного боку;

- для кабелів електрозв'язку на переходах через моря, судноплавні річки, озера, водосховища та канали - це ділянка водного простору за всією глибиною від поверхні води до дна, обмежена паралельними площинами, віддаленими від траси морського кабелю на відстані 0,25 милі, а від траси кабелю на переходах через річки, озера, водосховища та канали – на відстані 100 метрів з ко-

жного боку для наземних і підземних необслуговуваних регенераційних (підсилювальних) пунктів кабельних ліній електрозв'язку - це ділянка землі, обмежена замкненою лінією, віддаленою від стінок контейнера регенераційного (підсилювального) пункту чи межі його обкладення на відстані 2 метрів;

– для випромінюючих споруд електрозв'язку - це ділянка землі, розміри якої визначаються проектом залежно від технічних характеристик цих споруд [29].

### ***Охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи***

*Охоронні зони магістральних електромереж та об'єктів на них* встановлюються у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України «Правила охорони електричних мереж» від 27 грудня 2022 р. № 1455 [30]. Охоронні зони електричних мереж встановлюються уздовж повітряних ліній електропередачі у вигляді земельної ділянки та повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх проводів за умови їх невідхиленого положення на таку відстань по горизонталі:

- 2 метри - до 1 кВ;
- 10 метрів - 3-20 кВ;
- 15 метрів - 35 кВ;
- 20 метрів - 110 кВ;
- 25 метрів - 150 кВ, 220 кВ;
- 30 метрів - 330 кВ, 400 кВ, 500 кВ;
- 40 метрів - 750 кВ [23].

*Охоронні зони електричних станцій і підстанцій, струмопроводів та пристроїв* встановлюються на певній відстані за периметром земельної ділянки, на якій ці об'єкти розміщені у залежності від потужності: 2 метри - до 1 кВ; 10 метрів - 3-20 кВ; 15 метрів - 35 кВ; 20 метрів - 110 кВ; 25 метрів - 150 кВ, 220 кВ; 30 метрів - 330 кВ, 400 кВ, 500 кВ; 40 метрів - 750 кВ [30].

### **2.3 Формування санітарно-захисної зони**

*Санітарно-захисна зона* – це територія, що відокремлює від житлової забудови об'єкти, які є джерелом виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвуку та інших шкідливих випромінювань. Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України (ст. 114 ЗКУ [15]).

Розміри санітарно-захисних зон встановлюються у залежності від класу шкідливості джерела забруднення згідно Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року за № 173 [25] та відповідно до Державних будівельних норми ДБН-В-2.2-12-2019 Планування та забудова територій (додаток А) [22].

*Санітарно-захисна (шумова) зона* встановлюється від бровки земляного полотна автомобільних доріг I, II і III категорій та залізниць на відстані не менше 100 м до житлової забудови і садівницьких товариств, для доріг IV категорії – 50 м.

Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сільбищної території і прирівняних до них об'єктів [22].

## **2.4 Встановлення зон санітарної охорони**

*Зона санітарної охорони* – це територія, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозбірних і водоочисних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення з метою забезпечення їх санітарно – епідеміологічної надійності.

Правовий режим зон санітарної охорони визначається водним законодавством (ст. 53, 93 ВКУ [16]). Встановлення зон санітарної охорони регулюється постановою Кабінету Міністрів України «Правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» від 18 грудня 1998 р. за № 2024 [27].

Зони санітарної охорони поверхневих та підземних водних об'єктів входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси особливого режиму:

*перший пояс (суворого режиму)* включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;

*другий і третій пояси (обмежень і спостережень)* включають територію, що призначається для охорони джерел водопостачання від забруднення.

*Перший пояс (суворого режиму)* включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу [27].

*Межі першого поясу ЗСО підземних джерел водопостачання*

слід встановлювати від одиночної водозабірної споруди (свердловина, шахтний колодязь, каптаж тощо) або від крайніх водозабірних споруд, розташованих у групі, на відстані:

- для захищених – 30 м;
- для недостатньо захищених – 50 м.

Межі першого поясу ЗСО складають від *інфільтраційних споруд*:

- закритого типу (свердловин, шахтних колодязів) – 50 м;
- відкритого типу (басейнів та інших) – 100 м.

*Межі першого поясу ЗСО поверхневого джерела* водопостачання, у тому числі водопідвідного каналу або ковша, слід встановлювати від водозабірної споруди на відстані:

а) для водотоків (річки, канали):

- вгору за течією – не менше ніж 200 м;
- вниз за течією – не менше ніж 100 м;
- по прилеглому до водозабірної споруди берегу – не менше ніж 100 м (від урізу води під час літньо-осінньої межені).
- у напрямку до протилежного берега:

➤ при ширині водотоку менше ніж 100 м – вся акваторія та протилежний берег шириною 50 м від урізу води під час літньо-осінньої межені;

➤ при ширині водотоку більше ніж 100 м – смуга акваторії шириною не менше ніж 100 м;

б) для водойм (водосховище, озеро, море):

- по акваторії в усіх напрямках – не менше ніж 100 м;
- по прилеглому до водозабірних споруд берегу – не менше ніж 100 м (від урізу води при нормальному підпірному рівні у водосховищі та під час літньо-осінньої межені в озері).

Для водозабірних спорудах ковшового типу в межі першого поясу включається вся акваторія ковша та територія навколо нього смугою не менше ніж 100 м [24]. Усі водозабори повинні мати обладнання для систематичного контролю відповідності об'єму фактичної подачі води проектній потужності водозабору та дозволу на спеціальне водокористування.

Для *водоводів зону санітарної охорони* встановлюють у вигляді ширини смуги по обидва боки від крайніх ліній:

– за відсутності ґрунтових вод або руху їх від водоводів за діаметра близько 1000 мм – 10 м, за діаметра більше 1000 мм – 20 м,

– за руху ґрунтових вод у напрямку до водоводів незалежно від їх діаметра – не менше 50 м.

## 2.5 Встановлення водоохоронних обмежень

До *водоохоронних обмежень* відноситься:

- водоохоронна зона;
- прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах; прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах;
- берегова смуга водних шляхів;
- смуга відведення.

Розміри водоохоронних зон визначаються за проектами землеустрою. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» від 8 травня 1996 року за № 486 [26] водоохоронна зона має внутрішню і зовнішню межі. Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті.

У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом використання відповідно до статей 88-91 ВКУ [16].

*Прибережні захисні смуги* встановлюються по берегах річок та навколо водойм вздовж урізу води (у меженний період) шириною (ст. 60 ЗКУ [15]):

- а) для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- б) для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- в) для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

Прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках всіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. Розмір та межі прибережної захисної смуги у межах населених пунктів встановлюються з урахуванням містобудівної документації [15].

Для забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування каналів зрошувальних та осушувальних систем, гідротехнічних споруд, водойм і гребель на берегах річок виділяються земельні ділянки *смуг відведення з особливим режимом використання*. Розміри та режим використання земельних ділянок смуг відведення визначаються за проектами землеустрою [15].



## **2.6 Встановлення існуючих обмежень у використанні земель на території населеного пункту**

Існуючі обмеження у використанні земель містять інформацію щодо обмежень у використанні земель, що визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення заходів щодо управління земельними ресурсами (генерального плану, плану зонування або іншими документами), а також інформацію щодо режимоутворювальних об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень.

До інших *планувальних обмежень*, що встановлюються на території населеного пункту відносяться:

- зони підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м;
- зони затоплення паводковими та повеневими водами більше 0,5 м при 1 % забезпеченості;
- зони затоплення паводковими та повеневими водами при 4 % забезпеченості;
- зони значної заболоченості, торфовища шаром 2 м;
- зони поширення активних зсувів великих потужностей;
- зони розповсюдження воронок активного карсту завглибшки понад 10 м та зони з наявністю підземних пустот;
- зони просідання ґрунтів II;
- зони інтенсивного розвитку та утворення ярів;
- зони гірських виробок (розроблювані території, де очікується утворення провалів та зсувів);
- зони великих денудаційних порушень (великі кар'єри, каменоломні понад 4 га, глибина воронок обвалення до 50 м);
- зони прояву селів (дуже сільноносні з винесенням до 25 тис. м<sup>2</sup> твердого стоку з 1 км<sup>2</sup> басейну).

За результатами встановлення планувальних та територіальних обмежень студент буде **«План існуючих територіальних обмежень щодо використання земель у межах населеного пункту»** у масштабі 1:5000.

Студент оформлює результати роботи у вигляді таблиці «Існуючі територіальні та планувальні обмеження у межах населеного пункту», що наведена у додатку Б.

У висновках до роботи студент виявляє обмеження, які переважають на території та визначає їх вплив на перспективний територіально-просторовий розвиток населеного пункту. Аналізує використання земель у межах встановлених територіальних обмежень, виявляє порушення режиму землекористування у їх межах та надає пропозиції щодо усунення цих порушень.

**Рекомендована література:** основна – [1-12], допоміжна – [13], нормативно-правова – [15-17, 19, 20, 22-31].

### **Практична робота № 3** **Територіальне планування землекористувань** **населеного пункту**

**Мета:** навчитись розробляти та реалізовувати проектні рішення генерального плану.

**Завдання:** сформувати земельні ділянки для наведених об'єктів на плані згідно завдання. Встановити проектні обмеження щодо використання земель. Побудувати проектний план та схему проектних обмежень щодо використання земель у межах населеного пункту.

#### **3.1 Обґрунтування проектних рішень**

Проектні рішення генерального плану базуються на:

- аналізі вихідних даних щодо сучасного стану використання території та інших ресурсів територіальної громади;
- обґрунтуванні проектних меж населеного пункту
- просторово-планувальній організації його території;
- існуючого та перспективного функціонального зонування;
- розміщенні житлових територій (розміщення проектних ділянок житлової забудови);
- формуванні мережі об'єктів громадського обслуговування (розміщення ділових центрів, установ та організації громадського обслуговування);
- пропозиції щодо формування проектних виробничих та комунальних територій (розміщення промислових, сільськогосподарських, лісогосподарських, рибогосподарських, транспортно-складських, комунальних та інших підприємств);

—формуванні рекреаційних територій, у тому числі проектні рішення щодо створення та збереження озелених територій загального користування (парків, рекреаційних зон, садів, скверів тощо);

—розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки та благоустрою території.

Проектні рішення включають також визначення об'єктів та території, які через невідповідність санітарним нормам та недотриманню санітарного розриву потребують закриття, перепрофілювання або винесення за межі сільбищних територій.

При прийнятті проектних рішень *необхідно враховувати* [12]:

- заходи щодо збереження та охорони нерухомих пам'яток культурної спадщини, захисту традиційного середовища;
- санітарно-захисні відстані від об'єктів виробничої забудови та комунально-складських об'єктів;
- проходження транспортних та інженерних мереж.

*Зона житлової забудови* складається із ділянок територій:

- ✓ багатоквартирної забудови;
- ✓ садибної забудови, у тому числі блокованої;
- ✓ житлово-громадської забудови, тобто житлових будинків, будинків з приміщеннями громадського призначення у вбудовано-прибудованих частинах;

✓ існуючих будівель, що використовуються або запроектовані для декількох видів призначення (житлового, адміністративного, громадського) [22].

*Садибну забудову слід передбачати* у межах населеного пункту переважно на вільних територіях, на ділянках, потенційно придатних для будівництва. З метою збереження масштабу планування і забудови історичного населеного пункту у зонах існуючої індивідуальної садибної забудови слід забезпечувати збереження історичного характеру середовища.

Проектні рішення щодо формування мережі об'єктів громадського обслуговування включають аналіз існуючих об'єктів обслуговування: чи достатньо їхньої площі та місткості для обслуговування існуючої та проектної кількості населення, чи є потреба у їх розширенні. Адміністративний центр громади має надавати більш широкий спектр соціально-культурних послуг, що також враховується при розрахунках [12].

*Установи та організації громадського обслуговування* слід

розміщувати на територіях, наближених до місць проживання і роботи населення, у складі громадських центрів та в ув'язці з системою громадського пасажирського транспорту, з урахуванням транспортної доступності до об'єктів громадського обслуговування.

*Підприємства III—IV класів із санітарними розривами 300... 100 м, а також підприємства V класу і підприємства без шкідливих викидів, але такі, що потребують залізничного транспорту необхідно розташовувати біля меж сельбищної території міста. Промислові райони цієї групи можуть бути як спеціалізовані, так і багатогалузеві і мати заводи машинобудування, будівельної індустрії, легкої і харчової промисловості.*

*Підприємства V класу і такі, що не виділяють шкідливих викидів і не потребують залізничного транспорту можна розмістити на території сельбищної зони. Це підприємства легкого машинобудування, радіоелектроніки, приладобудування, легкої, харчової і місцевої промисловості, друкарні.*

Розміщення виробничих територій *не допускається* [22]:

— у першому та другому поясі зони санітарної охорони джерел водопостачання;

— у межах прибережних захисних смуг річок та водойм;

— у першій зоні округу санітарної охорони курортів, а для кліматичних курортів – в усіх зонах округу санітарної охорони, якщо об'єкти, які проєктуються, не пов'язані безпосередньо з експлуатацією природних лікувальних засобів курорту

— на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

— на землях рекреаційного і оздоровчого призначення;

— на землях історико-культурного призначення;

— у небезпечних зонах відвалів породи вугільних і сланцевих шахт або збагачувальних фабрик;

— у зонах активного карсту, зсувів, осідання або обвалення поверхні під впливом гірських розробок, селевих потоків і снігових лавин, які можуть загрожувати забудові та експлуатації підприємств;

— на ділянках, забруднених органічними та радіоактивними відходами;

— у зонах можливого катастрофічного затоплення в результаті руйнування гребель або дамб.

*Виробничі території сільських населених пунктів є їх функціональною частиною. Будівлі та споруди сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств відповідно до їх розмірів та потужності, розміщуються:*

– у виробничих зонах у межах населеного пункту та за його межами;

– на землях сільськогосподарського призначення.

Розміщення будинків, споруд і комунікацій сільськогосподарських підприємств *не допускається* [22]:

- ✓ у зонах сільових потоків, снігових лавин та зсувів;
- ✓ у першій та другій зонах санітарної охорони курортів;
- ✓ на землях зелених зон міст, включаючи землі міських лісів;

- ✓ на земельних ділянках, забруднених органічними та радіоактивними речовинами;

- ✓ у межах прибережно-захисних смуг річок та інших водойм, на землях об'єктів природно-заповідного фонду та їх охоронних зон, зонах охоронюваного ландшафту, окрім сінокосіння;

- ✓ на землях історико-культурного призначення;

- ✓ у зонах охорони пам'яток культурної спадщини.

Проектні рішення включають визначення території під розміщення *споруд інженерної інфраструктури*, а саме: очисних споруд господарсько-побутової каналізації, очисних споруд дощової каналізації, станції водопідготовки, артезіанських свердловин, каналізаційних насосних станцій тощо. Очисні споруди та станція водопідготовки можуть розташовуватись як в межах населеного пункту, так і за його межами на території громади.

*Студенту на основі вихідних даних згідно варіанту необхідно розрахувати площі земельних ділянок для відповідних об'єктів та запроєктувати їх на плані населеного пункту.*

Площі земельних ділянок з розрахунку на 1000 осіб для розміщення груп установ та організацій громадського обслуговування повсякденного, періодичного та епізодичного попиту наведені у додатку Е.4 ДБН Б.2.2-12:2019 [22], а для об'єктів обслуговування транспортних засобів у додатку В (ДБН Б.2.2-12:2019 Додаток Ж.2).

Перспективна чисельність населення визначається за формулою:

$$N_p = N_\phi \left(1 + \frac{(\rho + \mu)}{100}\right)^t \quad (1)$$

де  $N_p$  – чисельність населення на перспективу, чол.;

$N_\phi$  – фактична чисельність населення, чол.;

$(\rho + \mu) = 0.001$ ;

$t$  – розрахунковий період (6-10 років).

### 3.2 Проектні обмеження у використанні земель

Землевпорядна частина генерального плану містить інформацію про проектні обмеження у використанні земель з зазначенням меж відповідних обмежень та інформації щодо режимоутворюючих об'єктів, які обумовлюють наявність відповідних обмежень [23].

Проектні обмеження включають [12]:

1. Обмеження, що були визначені у раніше розробленій містобудівній документації, яка на момент розроблення генерального плану не вступили в дію, але залишаються актуальними – наприклад: червоні лінії вулиць, жовті лінії тощо.

2. Обмеження, які встановлюються від існуючих режимоутворюючих об'єктів відповідно до планувальних рішень генерального плану (згідно з нормативними вимогами, визначеними державними будівельними нормами та санітарними правилами, що потребують встановлення таких обмежень) – наприклад: проектна санітарно-захисна зона від кладовища у разі його запланованого закриття; санітарно-захисна зона від підприємства у разі реалізації проектної пропозиції щодо його модернізації чи перепрофілювання, що вплине на зміну його класу шкідливості тощо.

3. Обмеження, які встановлюються від запроектованих в генеральному плані режимоутворюючих об'єктів – наприклад: санітарно-захисна зона від об'єкту промисловості, побудова якого заплановано проектними рішеннями генерального плану; санітарно-захисна зона від очисних споруд господарсько-побутової каналізації, будівництво яких передбачається проектними рішеннями генерального плану.

Студент на основі проектних рішень згідно варіанта, пропозицій щодо оптимізації використання земель, встановлює проектні обмеження у використанні земель у межах населеного пункту та результати наводить у вигляді таблиці 3.

Організація санітарно-захисної зони передбачає її розпланування та упорядкування. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони залежно від ширини зони повинна складати: до 300 м – 60%, від 300 до 1000 м – 50%, понад 1000 м – 40%.

Таблиця 3

**Проектні територіальні та планувальні обмеження  
у межах \_\_\_\_\_ району \_\_\_\_\_ області**

№ п/п	Режимо-утворювальні об'єкти	Площі об'єктів у межах плану, га	Розмір обмеження, м	Площа обмеження, га	Примітка	Підстави обмежень та визначення меж зон
1	Кладовище	2.59	100	11.76	недіюче	ДСанПіН 2.2.2.028-99
2	Кладовище проектне	3.23	300	28.74	діюче	
3	...					
4	....					
ВСЬОГО В МЕЖАХ ПЛАНУ		4.36	-	50.70	-	

З боку сельбищної території необхідно передбачати смугу дерево-чагарникових насаджень шириною не менше 50 м, а при ширині зони до 100 м – не менше 20 м. Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території та прирівняних до них об'єктів [22]

Загальний режим землекористування у межах санітарно-захисних зон не допускає розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами наркологічних диспансерів;

- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі [22].

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини тощо).

*Режим землекористування у межах санітарно-захисних зон диференціюється у залежності від режимоутворювального об'єкту.*

*Організація водоохоронної зони та прибережно-захисної смуги дозволяє обґрунтувати оптимальні заходи щодо захисту території від затоплення і підтоплення, руйнування берегів, охорони вод від забруднення і засмічення в ув'язці з архітектурно-планувальними рішеннями щодо забезпечення цільового використання земельних ділянок. На основі генерального плану забудови проектується заходи з інженерного і біотехнічного водоохоронного впорядкування прибережної захисної смуги, що дає можливість забезпечити рекреаційне і спортивно-оздоровче використання цієї території. При організації території водоохоронної зони визначаються водоохоронні обмеження на режим господарської діяльності у межах земельних ділянок, що потрапляють у цю зону.*

*У водоохоронній зоні дотримується режим регульованої господарської діяльності. На її території забороняється [16, 26]:*

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод з використанням балок, кар'єрів, струмків тощо.

*Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності, в їх межах забороняється [15, 16]:*

- розорювання земель, а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів та добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних),
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів



рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників тощо;

– миття та обслуговування транспортних засобів і техніки.

Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарюванням, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Графічна частина проектних рішень генерального плану відображається на актуальній картографічній основі, яка виконана у векторному форматі в державній системі координат УСК-2000. За результатами реалізації проектних рішень генерального плану та встановлених проектних територіальних обмежень студент формує *«Проектний план та схему проектних обмежень щодо використання земель у межах населеного пункту»* у масштабі 1:5000.

У **висновках до роботи** студент обґрунтовує прийняті проектні рішення щодо просторової організації території, наводить пропозиції щодо організації земель у межах існуючих та проектних територіальних обмежень.

**Рекомендована література:** основна – [1, 2, 4-8, 11, 12], допоміжна – [13], нормативно-правова – [15-31].

### **Практична робота № 4** **Землевпорядні заходи перспективного** **використання земель**

**Мета:** навчитись розробляти землевпорядне забезпечення територіально-просторового розвитку населеного пункту.

**Завдання:** на основі проектних рішень генерального плану розробити землевпорядні заходи перспективного використання земель населеного пункту.

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо переліку земельних ділянок [12]:

- земель (територій) загального користування;
- для безоплатної передачі у власність земельних ділянок комунальної власності;

- для продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- для продажу або передачі у користування земельних ділянок комунальної власності без проведення земельних торгів;
- необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

До земель (територій) загального користування відносяться запроектовані землі (території) загального користування у межах населеного пункту. У першу чергу це території у межах проєктних вулиць та доріг, а також вулиць і доріг, які потребують значного розширення та зелених насаджень загального користування, переважно поруч з водними об'єктами, а також зелені насадження спеціального призначення у межах санітарно-захисних зон [12].

Для визначення території для безоплатної передачі у власність земельних ділянок комунальної власності необхідно проаналізувати потреби мешканців громади у житлі, звернення громадян щодо надання їм земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації, забезпеченні робочими місцями та напрямок розвитку території. У результаті складається перелік масивів земель, за рахунок яких пропонується забезпечити реалізацію права громадян на безоплатну передачу їм земельних ділянок відповідно до ст. 121 ЗКУ [15].

Для визначення територій для продажу земельних ділянок комунальної власності або прав на них на земельних торгах необхідно проаналізувати землі, які не передані у власність або користування. На основі розроблених проєктних пропозицій генерального плану, сформувавши перелік земель та земельних ділянок, що можуть бути запропоновані для продажу на земельних торгах.

Для визначення переліку земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок комунальної власності без проведення земельних торгів необхідно проаналізувати сучасний стан використання земель комунальної власності та, враховуючи проєктні пропозиції генерального плану, сформувавши перелік земель та земельних ділянок, що передбачені для продажу або передачі у користування без проведення земельних торгів

Відповідно до ст. 134 ЗКУ не підлягають продажу, передачі в

*користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки комунальної власності у разі:*

– використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

– будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;

– надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтв під творчі майстерні;

– надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

– надання земельних ділянок комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;

– будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);

– будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котельень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);

– передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;

– надання в оренду земельних ділянок індустріальних парків керуючим компаніям цих індустріальних парків;

– надання земельної ділянки комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями [15].

У ході планування перспективного використання земель студент формує переліки масиви земель та земельних ділянок з визначенням перспективного виду функціонального призначення територій та встановлення у їх межах проектного виду цільового призначення земельних ділянок. При цьому також необхідно визначити переважні (основні) види цільового призначення, а також і супутні види цільового призначення земельних ділянок, які можуть бути сформовані у межах встановленої зони.

Перелік та назви функціональних зон визначаються відпо-

відно до підкласу, що встановлений «Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними», а також правил їх застосування.

*На основі аналізу сучасного стану використання земель, проектних рішень генерального плану та перспективи розвитку населеного пункту, студент розробляє землевпорядні заходи перспективного використання земель населеного пункту. Результати наводить у вигляді таблиці «Перелік масивів земель та земельних ділянок», що наведена у додатку Г.*

За результатами розробки землевпорядних заходів перспективного використання земель необхідно побудувати **«Схему територіально-просторового розвитку та перспективного використання земель у межах населеного пункту»** у масштабі 1:5000.

У висновках до роботи студент наводить переваги для розвитку населеного пункту унаслідок реалізації запропонованих заходів.

**Рекомендована література:** основна – [1, 2, 4-8, 11-12], допоміжна – [13], нормативно-правова – [15, 17, 19-23].

### **Практична робота №5** **Територіально-просторовий розвиток та** **перспективне використання земель населеного пункту**

**Мета:** навчитись визначати основні напрямки територіально-просторовий розвиток та перспективне використання земель для підвищення ефективності використання територій населеного пункту.

**Завдання:** визначити основні напрями територіально-просторового розвитку населеного пункту, виконати трансформацію земель, сформулювати перспективний розподіл земель за категоріями, проаналізувати динаміку розвитку земель населеного пункту на перспективу у розрізі категорій земель.

*Планування територій* – процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної та землевпорядної документації, ухваленні чи реалізації відповідних рішень.

Територіальне планування є один із засобів управління, завдяки якому забезпечується єдиний напрямок усіх зусиль для досягнення спільної мети. Через механізми територіально-просторового планування на місцевому рівні можна досягти:

- балансу інтересів суспільства щодо просторового розподілу та використання землі у межах населених пунктів;
- прогнозування і координування майбутнього землекористування та інформування спільноти, потенційних інвесторів та власників щодо напрямків майбутнього використання і забудови;
- контролю за використанням природних ресурсів;
- надання юридичної сили прийнятим рішенням [5].

Одним із основних напрямів у сфері управління територіями на місцевому рівні є перспективне планування використання земель через розроблення планів територіально-просторовий розвиток та перспективне використання земель населеного пункту у межах містобудівної та землевпорядної документації.

Проектно-управлінські рішення щодо використання земельних ділянок необхідно обґрунтовувати розрахунками ефективності, з урахуванням факторів, які впливають на ухвалення рішення органами місцевого самоврядування.

До таких факторів можна віднести:

- відповідність земельної ділянки передбачуваному варіантові використання (місце розташування, екологічна обстановка, обмеження у використанні, встановлене цільове використання);
- передбачувані негативні процеси, що можуть виникнути після досягнення поставленої мети (погіршення екологічної обстановки, можливість виникнення соціальної напруженості і конфліктних ситуацій);
- економічні показники (вартість земельної ділянки або розмір орендної плати, витрати на освоєння ділянки, капітальні вкладення для досягнення поставленої мети);
- передбачувана вигода після досягнення поставленої мети.

Одним із основних завдань підвищення ефективності використання земель населених пунктів, є підвищення інвестиційної привабливості територій.

Інвестиційна привабливість відображає наскільки проживання та/або здійснення діяльності на землях населеного пункту забезпечить особі (домогосподарству, підприємству) можливість отримання доходів та їх реалізацію, а також пов'язані з цим ризики.

Підвищення інвестиційної привабливості земель населеного пункту досягається методами землеустрою, що спрямовані на формування об'єктів земельної власності, методами просторового планування, що регламентують функціональне використання земель та їх інфраструктурне облаштування та методами бюджетування, що забезпечує збалансованість доходів населеного пункту та витрат на його соціально-економічний розвиток.

Підвищенню інвестиційної привабливості земель населеного пункту будуть сприяти сучасні методи землеустрою із забезпечення товарності земельних ділянок шляхом оптимізації їх розмірів та конфігурації, а також підготовка лотів для інвестиційних проектів.

У ході розробки проектних рішень генерального плану визначаються перспективні для інвестування земельні ділянки та забезпечення їх відповідною інженерно-транспортною інфраструктурою. Не менш важливим для підвищення інвестиційної привабливості є план зонування території, що слугує своєрідним місцевим законом, регламентуючим використання та характер поліпшення земельних ділянок, що дозволяє інвестору свідомо підходити до вибору проекту розвитку земельної ділянки.

*План зонування території населеного пункту* містить інформацію та пропозиції щодо:

- ✓ меж існуючих та проектних функціональних зон усієї території населеного пункту;
- ✓ виду функціонального призначення та правового режиму використання територій в кожній зоні, у тому числі: режиму забудови територій, визначених для містобудівних потреб; ландшафтної організації території; інформацію щодо переліку переважних та супутніх видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони.

Планувальні рішення генерального плану розраховуються на короткостроковий (до 5 років), довгостроковий (6-10 років) і безстроковий періоди у залежності від їх пріоритизації та можливостей їх реалізації.

З метою оптимізації структури землекористувань та землеволодіння, а саме для зростання ефективності використання урбанізованих територій, покращення екологічних та соціальних умов проживання населення, розвитку виробничого комплексу, проводиться трансформація земель (табл.4).

Таблиця 4

## Трансформація угідь у межах категорій земель

№ п/п	Категорії земель	Загальна площа, га (до трансформації)	Трансформацію проведено за рахунок угідь					Загальна площа, га (після трансформації)
			рілля	сіножаті	болото	ставки	ліс	
1	Землі сільськогосподарського призначення							
2	Землі житлової та громадської забудови							
3	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення							
4	Землі оздоровчого призначення							
5	Землі рекреаційного призначення							
6	Землі історико-культурного призначення							
7	Землі лісгосподарського призначення							
8	Землі водного фонду							
9	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення							
10	<b>Всього земель у межах населеного пункту</b>							
11	Землі житлової та громадської забудови							
12	.....							
16	<b>Всього земель за межами населеного пункту</b>							
17	<b>Всього земель на перспективу</b>							

За результатами трансформації визначається перспективний розподіл земель за категоріями у межах населеного пункту. Результати студент наводить у вигляді таблиці «Динаміка розвитку земель населеного пункту на перспективу у розрізі категорій земель» (табл. 5).

Таблиця 5

**Динаміка розвитку земель населеного пункту на перспективу у розрізі категорій земель**

№ п/п	Код	Категорії земель за основним цільовим призначенням	сучасний		на перспективу	
			площа, га	% від загальної площі	площа, га	% від загальної площі
1	100	Землі сільськогосподарського призначення				
2	200	Землі житлової та громадської забудови				
3	300	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення				
4	400	Землі оздоровчого призначення				
5	500	Землі рекреаційного призначення				
6	600	Землі історико-культурного призначення				
7	700	Землі лісгосподарського призначення				
8	800	Землі водного фонду				
9	900	Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення				
<b>Всього земель у межах населеного пункту</b>						

На основі перспективного розподілу земель за категоріями у межах населеного пункту (табл.5) необхідно побудувати діаграму «Розподіл території населеного пункту за категоріями земель на перспективу, га/%» (рис.1).



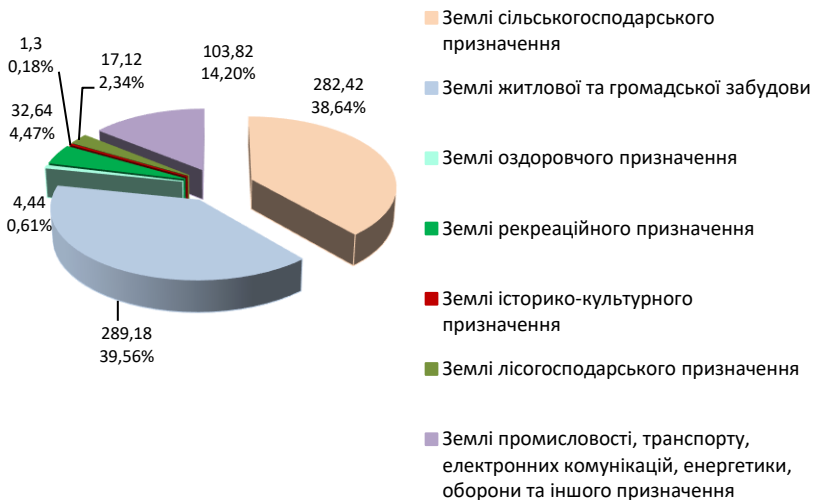


Рис.1 Розподіл території селища Клеванівка за категоріями земель на перспективу, га/%

**У висновках до роботи** проаналізувати динаміку розвитку земель населеного пункту на перспективу у розрізі категорій земель. Запропонувати основні напрямки підвищення інвестиційної привабливості земель населеного пункту.

**Рекомендована література:** основна – [1, 2, 4-6, 8, 10-12], допоміжна – [13, 14], нормативно-правова – [15, 17, 19-23].

### 3. Рекомендована література

#### 3.1 Основна література

1. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Управління земельними ресурсами. Том 5. Сталій розвиток урбанізованих територій. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 485 с.
2. Дідик В.В., Павлів А.П. Планування міст: навч. посіб. Львів: НУ «Львівська політехніка», 2003. 412 с.
3. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я. Кадастр населених пунктів: підручник. Львів: «Новий Світ-2000», 2005. 392 с.
4. Горлачук В.В., В'юн В.Г., Песчанська І. М. та ін. Управління земельними ресурсами: підручник. Львів: Магнолія плюс, 2006. 443 с.

5. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. TEMPUS IV. Донецьк: УНИТЕХ, 2012. 285 с.
6. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста: монографія. Київ: КНУБА, 2005. 386 с.
7. Лоїк Г.К., Тарасюк І.Г., Степанюк А.В., Смолярчук М.В. Розпланування та забудова території сільських населених пунктів і фермерських господарств : навч. посіб. Львів: Арістей, 2009. 344 с.
8. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: монографія. Київ: Гельветика, 2019. 496 с.
9. Перович І. Л., Сай В. М. Кадастр територій: навч. посібник. Львів: НУ «Львівська політехніка», 2012. 264 с.
10. Ступень М.Г., Добрянський І.М., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Містобудівний кадастр: навч. посібн. Львів, 2003.
11. Територіально-просторове планування землекористування: навчальний посібник / Третяк А.М. та ін.; за заг. ред. А.М. Третяка. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 168 с.
12. Як розробити комплексний план громади: посібник для професіоналів / Резнікова К. та ін.; за заг. ред. С. Кубаха. Київ: USAID, 2019. 133 с. URL: [https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/818/Посібник\\_для\\_професіоналів.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/818/Посібник_для_професіоналів.pdf)

### 3.2 Допоміжна література

13. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні / Мінрегіон України. Київ: ТОВ «УКРНПЦІВІЛЬБУД», 2021.
14. Основи створення інтегрованих геопросторових даних. / Ю. О. Карпінський та ін. Київ: КНУБА, 2023. 302 с.

### 3.3 Нормативно-правова література

15. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.01 р. №2768-III.

16. Водний кодекс України: Закон України від 22.05.08 р. №10-рп/2008.

17. Про землеустрій: Закон України від 22.05.03 р. № 858-IV.

18. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 р. № 353- XIV.

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI.

20. Про Державний земельний кадастр: Законом України від 07.07.2011 № 3613-VI.

21. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 № 3059-III.

22. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій.

23. ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.

24. ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування».

25. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів від 19.06.96 р. за № 173.

26. Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них: постанова Верховної Ради України «» від 08.05.96 р. №486

27. Постанова Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів від 18.12.98 р. №2024.

28. Правила охорони магістральних трубопроводів: постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.02 р. за № 1747.

29. Правила охорони ліній електрозв'язку: постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.96 р. за № 135.

30. Правила охорони електричних мереж: постанова Кабінету Міністрів України від 27.12.22 р. № 1455.

31. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території: постанова Кабінету Міністрів України від 02.06.2021 № 654.

**Розміри санітарно-захисних зон від каналізаційних  
очисних споруд і насосних станцій  
(згідно ДБН Б.2.2-12:2019)**

Споруди каналізації	Санітарно-захисна зона, м, при розрахунковій продуктивності споруд, тис. м <sup>3</sup> /добу			
	до 0,2 включ.	понад 0,2 до 5 включ.	понад 5 до 50 включ.	понад 50 до 280 включ.
Споруди механічного і біологічного очищення з муловими майданчиками, а також окремо розташовані мулові майданчики	150	200	400	500
Те саме з термічною і/або механічною обробкою осадів у закритих приміщеннях	100	150	300	400
Поля фільтрації	200	300	500	-
Поля зрошення	150	200	400	-
Біологічні ставки	200	200	300	300
Споруди з циркуляційними окиснювальними каналами	150	-	-	-
Насосні станції, регулюючі резервуари закритого типу, локальні очисні споруди	15	20	20	30

Примітка. У разі розташування житлової забудови з підвітряного боку по відношенню до очисних споруд вказані в таблиці розміри санітарно-захисної зони можна збільшувати, але не більше ніж у два рази, при сприятливій розі вітрів - зменшувати не більше ніж на 25 %.

Санітарно-захисну зону від полів фільтрації площею до 0,5 га та споруд механічного і біологічного очищення на біофільтрах продуктивністю до 50 м<sup>3</sup>/добу приймають 100 м.

Санітарно-захисну зону від очисних споруд поверхневих стічних вод відкритого типу з сельбищ них територій, а також від окремо розташованих споруд глибокого доочищення біологічно очищених стічних вод приймають 100 м, від насосних станцій поверхневих вод - 15 м.

Санітарно-захисну зону від зливних станцій приймають 300 м.

Санітарно-захисні зони від шламонакопичувачів приймають залежно від складу і властивостей шламу згідно з вимогами ДБН В.2.4-5.

**Існуючі територіальні та планувальні обмеження у межах  
району області**

№ п/п	Типи зон обмежень	Протяжність, м кількість, шт	Розмір обме- ження, м	Площа обмеження, га	Підстави об- межень та визначення меж зон
<b>1.</b>	<b>ОХОРОННА ЗОНА</b>				
1.1.	Повітряна лінія електро- передач – вс., у т.ч.				
	- напругою ....				
1.2.	КТП				
1.3.	Газопровід II класу				
1.4.	.....				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				
<b>2</b>	<b>ЗОНА САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ</b>				
2.1	Водопровід				
2.2	.....				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				
<b>3.</b>	<b>САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА</b>				
3.1.	Промислові підприємст- ва – всього, у т.ч.				
	- IV класу				
	- .....				
3.2.	Сільськогосподарські підприємства – вс., у т.ч.				
	- III класу				
	- .....				
3.3	Очисні споруди				
3.4	.....				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				
<b>4.</b>	<b>САНІТАРНО-ЗАХИСНА (ШУМОВА) ЗОНА</b>				
4.1	Залізниця				
4.2	.....				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				

№ п/п	Типи зон обмежень	Протяжність, м кількість, шт	Розмір обмеження, м	Площа обмеження, га	Підстави обмежень та визначення меж зон
<b>5.</b>	<b>ВОДООХОРОННІ ОБМЕЖЕННЯ</b>				
5.1	Водоохоронна зона				
5.2	Прибережно-захисна смуга – вс., у т.ч				
	- Став				
	- .....				
5.3	Смуги відведення – вс., у т.ч.:				
	Канал				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				
<b>6.</b>	<b>ІНШІ ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ</b>				
6.1	Зона підтоплення, що вимагають пониження рівня ґрунтових вод більше ніж на 0,5 м				
6.2	.....				
	<b>ВСЬОГО ПО ГРУПІ</b>				
	<b>ВСЬОГО У МЕЖАХ ПЛАНУ</b>				

Додаток В

**Розміри земельних ділянок для зберігання та технічного  
обслуговування транспортних засобів  
(згідно ДБН Б.2.2-12:2019)**

Об'єкти	Площа ділянки на об'єкт, га	Об'єкти	Площа ділянки на об'єкт, га
Вантажне підприємство місткістю, автомобілів: 100 200 300 500	2,0 - 2,5 3,0 - 3,5 4,0 - 4,5 6,0 - 6,5	Гараж для зберігання легкових автомобілів місткістю 100 машино-місць: –одноповерховий; –двоповерховий; –триповерховий;	0,30 0,20 0,14 0,12 0,10
Трамвайне депо місткістю, вагонів: – без ремонтних майстерень: 100 150 200 –з ремонтними майстернями - 100	6,0 - 6,5 7,5 - 8,0 8,0 - 8,5 6,5 - 7,0	Наземна автостоянка місткістю 100 машино-місць (з урахуванням проїздів)	0,25
Тролейбусне депо місткістю, тролейбусів: – без ремонтних майстерень: 100 150 200 –з ремонтними майстернями - 100	3,5 - 4,0 5,5 - 6,0 6,0 - 6,5 5,0 - 5,5	СТО легкових автомобілів з кількістю постів: 10 15 25 40	1,0 1,5 2,0 3,5
Автобусний парк місткістю, автобусів: 100 200 300 500	2,5 - 3,0 3,5 - 4,0 4,5 - 5,0 6,5 - 7,0	АЗС з кількістю колонок: 2 5 7 9 11	0,1 0,2 0,3 0,35 0,4
Таксомоторний парк, база прокату (багатоповерхові) місткістю, легкових автомобілів: 100 300 500 800 1000	0,5 1,2 1,6 2,1 2,3		

## Перелік масивів земель та земельних ділянок

№ на плані	Місце розташування	Площа, га	Код та назва виду функціонального призначення території	Проектне цільове призначення	
				Переважні (основні) види	Супутні види
<b>Перелік масивів земель, за рахунок яких пропонується забезпечити реалізацію права громадян на безоплатну передачу їм земельних ділянок</b>					
1	Рівненський район, с. Тучин, вул.Проектна-1	0,77	10102.0 <i>території житлової садибної забудови</i>	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.05; 11.04; 13.01
2					
....		....			
18	Рівненський район, с. Тучин, вул.Польова	1,97	30100.0 <i>території під рілляю та перелогами</i>	01.03 Для ведення особистого селянського господарства	
19					
...		...			
56	Рівненський район, с. Тучин, вул. Проектна-7	2,37	30300.0 <i>території для сінокосіння та випасання худоби</i>	01.08 Для сінокосіння і випасання худоби	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 10.06; 10.16
57					
...		....			
90	Рівненський район, с. Тучин, вул. ....	3,32	30300.0 <i>території для сінокосіння та випасання худоби</i>	01.08 Для сінокосіння і випасання худоби	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 10.06; 10.16
..		..			
110		5,76			
111	Рівненський район, с. Тучин, вул.Проектна -8	8,14	30300.0 <i>території для сінокосіння та випасання худоби</i>	01.08 Для сінокосіння і випасання худоби	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 10.06; 10.16
112		7,49			
96		3,32			
114	Рівненський район, с. Тучин, вул. ....	0,82	30300.0 <i>території для сінокосіння та випасання худоби</i>	01.08 Для сінокосіння і випасання худоби	04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01; 10.06; 10.16
...		..			
..		..			
..	....	..	...	...	....



№ на плані	Місце розташування	Площа, га	Код та назва виду функціонального призначення території	Проектне цільове призначення	
				Переважні (основні) види	Супутні види
<b>Перелік земельних ділянок, які підлягають продажу на земельних торгах</b>					
70	Рівненський район, с. Тучин, вул. Польова	2,53	20100.0 <i>території промислових підприємств</i>	11.02 Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості; 11.03; 11.08	03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.03; 14.02
71	Рівненський район, с. Тучин, вул. Проектна-7	3,58			
12	Рівненський район, с. Тучин, вул. Проектна-1	0.64	10205.3 <i>території закладів торгівлі</i>	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.	03.08; 03.20; 05.01; 13.03
..		..			
...	....	...			
<b>Перелік масивів земель для продажу або передачі у користування без проведення земельних торгів</b>					
39	Рівненський район, с. Тучин, вул. Микулинська	0,91	10202.0 <i>території закладів освіти</i>	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	01.09; 02.04; 03.05; 03.08; 03.11; 03.20; 04.10; 05.01; 07.02; 03.07
...					
...	...	...			
<b>Перелік земель територій загального користування</b>					
65	Рівненський район, с. Тучин, вул. Проектна-2	4,97	40302.0 <i>зелені насадження спеціального призначення</i>	11.07 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення; 05.01; 14.05	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів транспортування та розподілу)
...		...			

№ на плані	Місце розташування	Площа, га	Код та назва виду функціонального призначення території	Проектне цільове призначення	
				Переважні (основні) види	Супутні види
69	Рівненський район, с. Тучин, вул.Проектна-2	1,18	40301.0 <i>зелені насадження загального користування</i>	07.08 Земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження загального користування; 04.04; 04.07; 04.10; 05.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 ( <i>в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж</i> )
68	Рівненський район, с. Тучин, вул.Микулинська	0,93			
...					