

# Тема 2. МІСТОБУДІВНЕ ПРОЕКТУВАННЯ В СИСТЕМІ УПРАВЛІННЯ РОЗВИТКОМ МІСТА

---

## План

1. Сутність поняття «нерухомість».  
Містобудівне регулювання  
землекористування
2. Система управління містобудуванням
3. Законодавча і нормативна база  
планування територій
4. Типологія містобудівної документації

# 1. Сутність поняття «нерухомість».

---

1. 1. Нерухомість складає основу національного багатства. Саме в об'єктах нерухомості: будівлях, будовах, спорудах, облаштованих територіях, - послідовно і неухильно акумулюється праця попередніх поколінь, створюється належний рівень життя, як в сьогоденні, так і в майбутньому.
2. Ринок нерухомості є своєрідним генератором економічного зростання країни. Саме в об'єкти нерухомості здійснюється первинне інвестування значної частини коштів, що, зрештою, призводить до якісних перетворень попиту і пропозиції та забезпечує позитивну макроекономічну динаміку розвитку.
3. Нерухомість, є базовою основою життєдіяльності людини і суспільства в цілому, особливим об'єктом ринкового обороту, власності та управління.
4. Головним критерієм визначення того, що дозволяє класифікувати нерухомість як відмінний від інших об'єкт правового регулювання, її нерозривний зв'язок із землею.

## Містобудівне регулювання землекористування

Містобудівне регулювання стосовно міських земельних ресурсів здійснюється за такими основними напрямками:

---

1. **генеральне планування розвитку міст** з урахуванням прилеглих територій, містобудівні норми і правила, зонування (а також інші стандарти і класифікації) для міських земель та інших об'єктів нерухомості;
2. **економічно ефективно управління міською нерухомістю**, що включає інтегровану систему наповнення і використання міського бюджету, податків, орендних або інших платежів за землю, бюджетних витрат на їх утримання і розвиток, охорону пам'яток архітектури, культури та історії, природного середовища; іпотечне кредитування, використання земельної нерухомості для залучення інвестицій у розвиток міста;
3. **формування комплексної і взаємопов'язаної системи інвентаризації, обліку, оцінки та інших баз даних на основі сучасних інформаційних технологій**;
4. **створення і узгодження розвитку єдиної державної системи реєстрації прав на міські землі й іншу нерухомість, реєстрації операцій з нерухомістю**;
5. **реалізація послідовної програми підготовки і введення в дію законодавчих і нормативних актів**, що забезпечують реалізацію міської політики в галузі земельної нерухомості.

# Поняття і призначення кадастру

---

Інформаційне забезпечення планування і оперативного управління розвитком міста в багатьох країнах світу ґрунтується на складанні і веденні системи міських кадастрів: населення, земельного, містобудівного, нерухомості та ін., матеріали яких стали ключем для об'єднання інформації з багатьох різних джерел.

# Державний земельний кадастр

---

**Державний земельний кадастр ведеться з метою:** інформаційного забезпечення; ефективного здійснення державної земельної політики; державного контролю за використанням і охороною земельних ресурсів; гарантії прав власників земельних ділянок і землекористувачів, захисту їх прав; різних видів територіального планування і зонування території; здійснення державної політики у сфері оподаткування землі і нерухомості.

Відомості, які реєструються в державному земельному кадастрі, мають законну юридичну силу для всіх користувачів, включаючи судові, податкові, фінансові органи, і можуть бути оскаржені в судовому порядку. Спотворення Піших земельного кадастру спричиняє за собою адміністративну відповідальність.

**Складовими частинами державного земельного кадастру є:** державна реєстрація прав власності; використання і оренда землі; облік кількості і якості земель; бонітування ґрунтів; зонування території населених пунктів; оцінка земель і нерухомості.

# Містобудівний кадастр населених пунктів

---

Створення містобудівного кадастру населеного пункту передбачене Законом України «Про основи містобудування» **з метою:** інформаційного забезпечення розробки генерального плану міста; детального планування його окремих районів; проектування об'єктів промисловості і громадського призначення на території міста; експлуатації об'єктів міського господарства (включаючи міські інженерні мережі) і визначення об'ємів і термінів їх реконструкції; удосконалення обліку і раціонального використання об'єктів нерухомості і природних ресурсів; використання виробничих будівель і споруд різними організаціями, службами і установами міста; проведення природоохоронних заходів.

База даних містобудівного кадастру представлена двома частинами (графічною і аналітичною) пов'язаними між собою системою територіальної ідентифікації.

Основою графічної бази містобудівного кадастру є плани, карти, профілі, графіки, схеми, цифрові моделі місцевості.

**Графічна** база фіксує просторове положення всіх елементів міського середовища (межі землекористування, межі адміністративних районів, підземні і надземні споруди тощо) та дозволяє проводити вимірювання лінійних і площадкових характеристик ділянок території з точністю, достатньою для ухвалення рішення в галузі містобудування.

**Аналітична** база даних містобудівного кадастру містить облікові, довідкові і оцінні реєстри, таблиці, списки. Об'єкти містобудівного кадастру (земельна ділянка, розташовані на ній будівлі та споруди, інженерні мережі, дороги, територіальні зони міста) описуються системою показників: правовими, метричними, технічними, вартісними, функціональними; геодезичними координатами місця розташування.

Система містобудівних кадастрів населених пунктів України має трирівневу структуру.

Базовий рівень (I) створюється в адміністративних районах і містах обласного підпорядкування. На цьому рівні здійснюється збір, контроль, оновлення інформації про населений пункт, ведення архівів цих даних, обслуговування запитів користувачів.

На (II) регіональному і (III) національному рівнях проводяться узагальнення і аналіз даних в розрізі областей і країни в цілому.

## 2. Система управління містобудуванням

---

В системі управління розвитком міст за ухвалення і здійснення містобудівних рішень відповідають три великі сфери: **планування - проектування - реалізація.**

**Істотним для визначення міського планування можна вважати два співвідношення:**

**Між просторовими** (планувальна організація) і **непросторовими** (соціальні цілі, ресурси й економіка, екологія) **елементами** планування;

Між **ринковими і неринковими** чинниками, що поєднуються або переважають у безпосередніх аспектах діяльності.

Західна література пропонує декілька схем, які узагальнено представляють структурну модель міського планування. Одна з них наведена на рисунку 2.1. Вважається, що система складається з соціальної, ресурсної і планувальної підсистем. Вони мають певні відмінності, але перетинаються, оскільки в кожній з них рольові функції виконують люди.



## ***Цілі та інструменти міського планування***

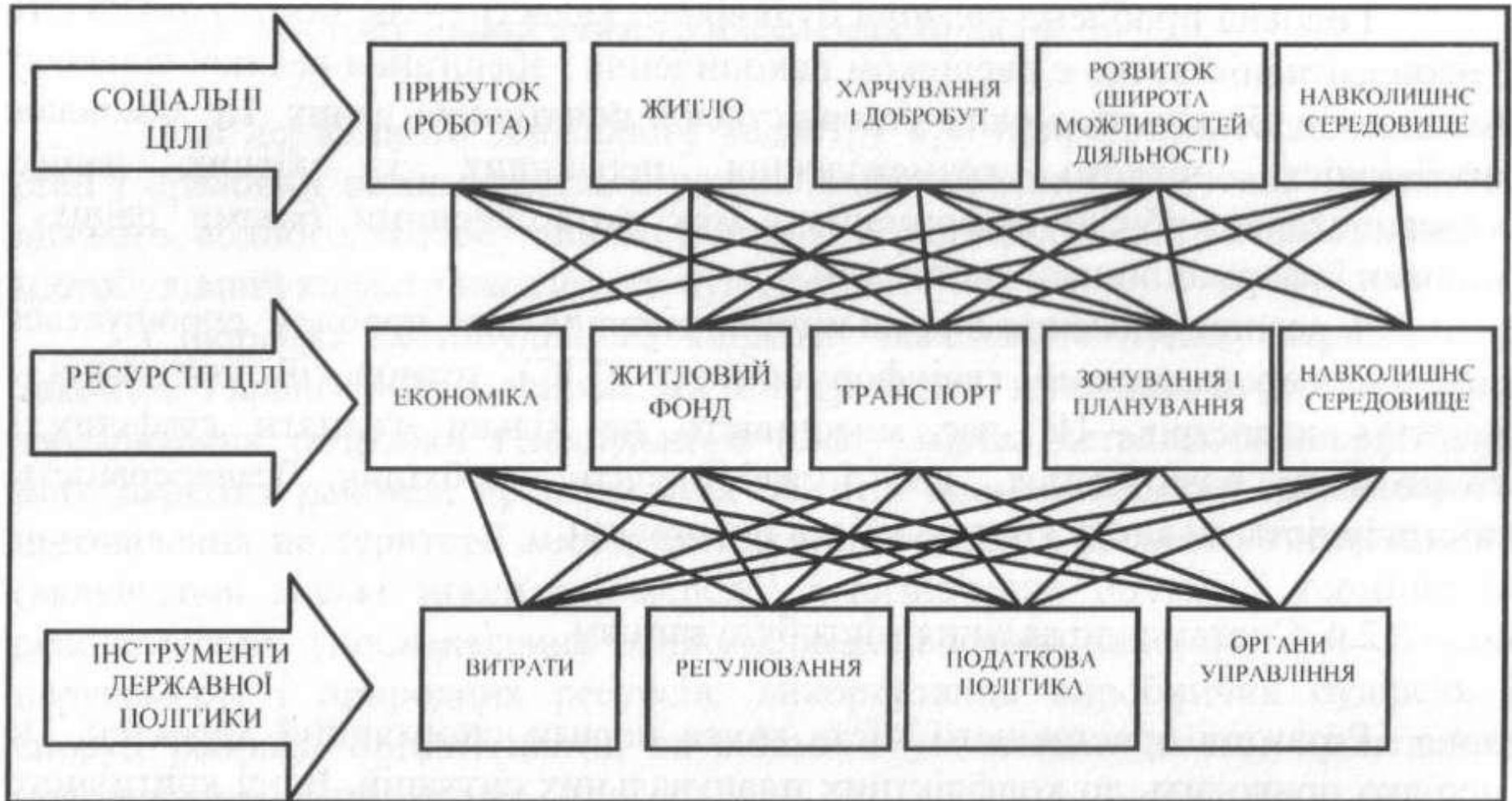
---

**Соціальну підсистему** складають індивіди та сім'ї - «домашні господарства» (для спрощення схеми відсічені найбільші соціальні групи і співтовариства, що мають свої інтереси і цілі).

**Ресурсна підсистема** складається з природних ресурсів (у звичайному сенсі), будинків, будівель і інших елементів інфраструктури, міських організацій і підприємств, що створюють товари і послуги (частково для домашніх господарств і частково для інших споживачів, що виробляють нові ресурси). Просторова організація міста також розглядається у вигляді ресурсу, частково вироблюваного самою планувальною системою. Важливим ресурсом є інформація.

**Планувальна підсистема** розглядається як особливий комплекс організацій, які прагнуть (через інструменти міського планування) до часткового управління містом задля суспільного блага. Отже, планувальна підсистема визначається як система управління.

# Рисунок. Цілі та інструменти міського планування



---

**Загальна мета містобудівного планування** - забезпечення управління соціальним, економічним, екологічним і просторовим розвитком міста на користь його мешканців.

**Конкретна мета** - приведення завдань і методів планування у відповідність з новими умовами ринкової економіки і суспільно-політичного розвитку в пострадянський період.

### ***Структура міського планування***

Структуру і зміст міського планування в ринкових умовах загалом можна представити у вигляді матричної таблиці, осями координат якої є рівні планування і основні його види - прогнозування, програмування і проектування

ВИДИ ПЛАНУВАННЯ	РІВНІ ПЛАНУВАННЯ		
	ДЕРЖАВА	РЕГІОН	МІСТО
ПРОГНОЗУВАННЯ	ПРОГНОЗИ УКРАЇНИ СТОСОВНО ДЕМОГРАФІЇ ТА РОЗСЕЛЕННЯ	ЕКОНОМІКО-МІСТО-БУДІВНИЙ ПРОГНОЗ РЕГІОНУ (СТРАТЕГІЯ)	СОЦІАЛЬНИЙ, ЕКОНОМІЧНИЙ, ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ПРОГНОЗИ
ПРОГРАМУВАННЯ	ДЕРЖАВНІ ЦІЛЬОВІ ПРОГРАМИ	РЕГІОНАЛЬНІ ЦІЛЬОВІ ПРОГРАМИ	МІСЬКІ ІНВЕСТИЦІЙНІ ТА ІНШІ ПРОГРАМИ
ПРОЕКТУВАННЯ	ГЕНЕРАЛЬНА СХЕМА ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ	СХЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ	ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН, ПРАВОВЕ ЗОНУВАННЯ, ІНШІ ПРОЕКТИ

Між всіма шарами і видами міського планування повинні існувати горизонтальні і вертикальні зв'язки, що формують ППП (**прогнозування - програмування - проектування**) як єдину систему, структура якої складніше, ніж зв'язки між клітинками матриці.

### **Модель міського планування**

Модель міського планування дозволяє детальніше розглянути межі та зміст діяльності всіх основних елементів системи ППП (рис. 2.3).

На даній моделі представлені три основні зовнішні чинники міського планування:

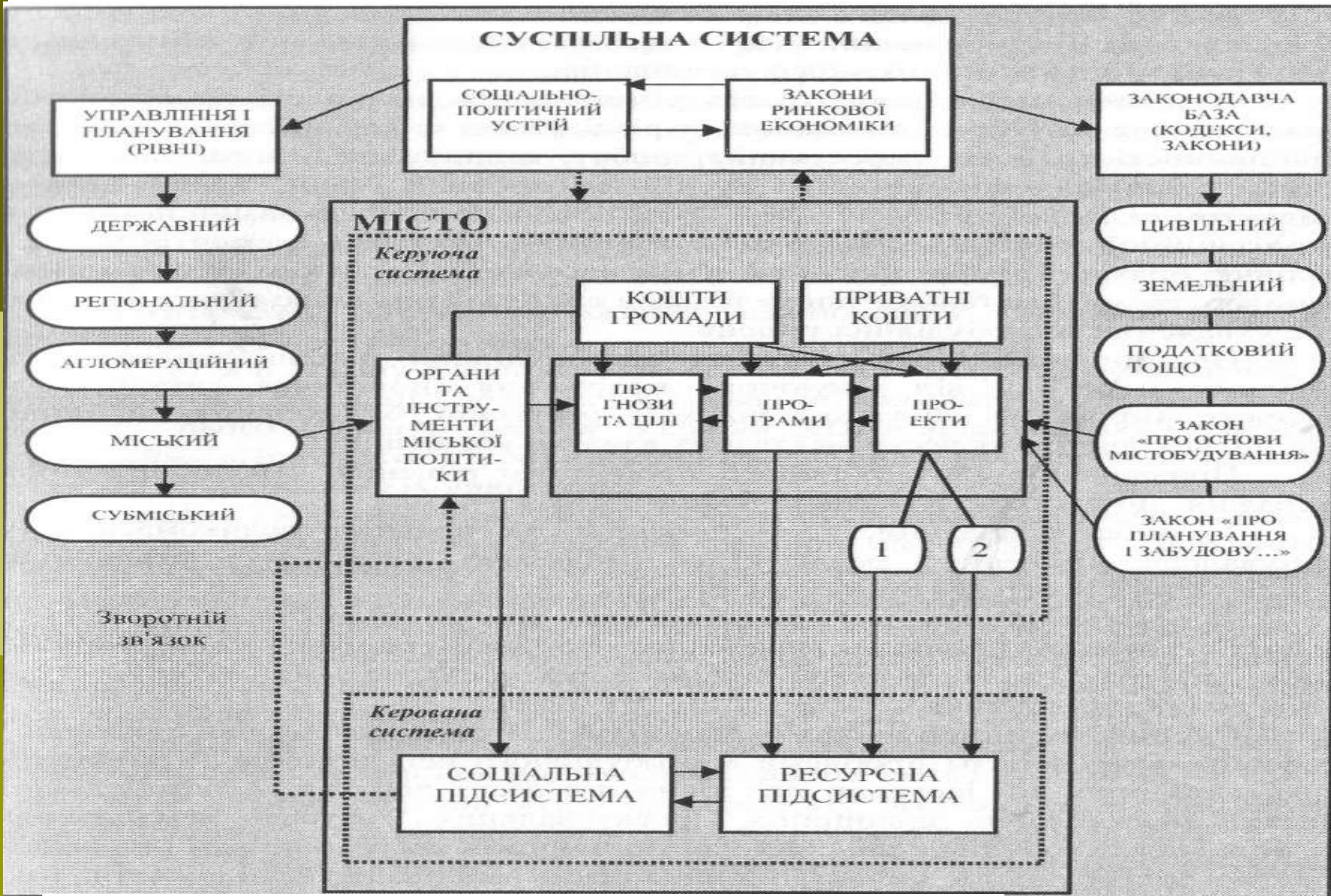
Суспільна система держави

Правове поле планування

Рівні управління і планування.

Всі вони безпосередньо або опосередковано «виходять» на місто.

Власне міське планування представлене як система ППП. У середині міста її визначають: а) інструменти міської політики; б) суспільні і приватні ресурси, що забезпечують засоби її реалізації; в) правовий статус відповідної частини містобудівної документації. Все це складає разом «керуючу систему» міського планування. Як свідчить світовий досвід, саме така структура забезпечує ефективну дію на «керовану систему», тобто на соціальну і ресурсну підсистеми міста.



**Рисунок. Модель міського планування (за І. М. Смоляром):**  
**1- правові проекти, 2- ресурсні проекти**

**Мета містобудівного проектування** - вирішення поточних і перспективних містобудівних задач і проблем, вдосконалення планувальної організації міста і якості міського середовища.

---

**Призначення містобудівного проектного рішення - його практична реалізація. До цього ведуть два шляхи:**

**опосередкований**, коли проектне, як правило, великомасштабне планувальне рішення реалізується шляхом розробки детальніших містобудівних програм і проектних рішень;

**прямий**, коли містобудівне рішення тим чи іншим чином (у вигляді розбиття червоних ліній, регулювання забудови, системи топографічних точок, відміток та ін.) безпосередньо переноситься «на натуру» - на будівельний майданчик.

Отже, можна виділити два основні методи правового містобудівного регулювання:

**правове нормування** у вигляді текстів (вербальні правові акти);

**правове регулювання** у вигляді планів і схем, забезпечених системою кількісних показників і текстових атрибуцій (планувальні правові акти). Правова суть містобудівного проектування на даний час закріплена законодавчо.

### 3. Законодавча і нормативна база планування територій

---

- містобудівна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій*
- проектна документація – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва*



Стаття 6 Закону України **«Про основи містобудування»** визначає, що законодавство України про містобудування складається з Конституції України, цього Закону, законів України «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність» і інших нормативно-правових актів, які видаються на їх виконання.

Закон України **«Про основи містобудування»** визначає правові, економічні, соціальні і організаційні основи містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного житлового середовища за умов забезпечення охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування і збереження культурної спадщини.

Закон України **«Про планування і забудову територій»** встановлює правові і організаційні основи планування, забудови й іншого використання територій і має забезпечувати стійкий розвиток населених пунктів.

***Планувальна і містобудівна діяльність регламентується і обмежується низкою державних будівельних норм (ДБН), санітарних правил і норм (СанПіН) і іншими документами, затвердженими Державними комітетами і міністерствами. Розглянемо докладніше деякі з них.***

# *Законодавство яке регулює містобудівну документацію*

---

- *Про основи містобудування. Закон України № 2780-XII від 16 листопада 1992р.*
- *Про планування і забудову територій. Закон України № 1699-III від 20 квітня 2000р.*
- *Положення про склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження проекту розподілу території кварталу (мікрорайону). – К.: Держбуд України, 2001. Затверджено наказом Держбуду № 59 від 19.03.2001*
- *Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівного обґрунтування. ДБН Б. 1.1.-4-2002. Держбуд України, 2002*
- *Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень”. ДБН 360-92.\*\**

**БН 360-92\*\* "Містобудування.** Планування і забудова міських і сільських поселень" розповсюджуються на проектування нових і реконструкцію існуючих міських і сільських поселень України. Виконання положень цих норм обов'язкове для органів державного управління, місцевого і регіонального самоврядування підприємств і організацій незалежно від форм власності і відомчої підлеглості, суспільних об'єднань та громадян, які здійснюють проектування, будівництво і впорядкування на території міських і сільських поселень.

норми розраховані на перехідний період до розробки загальної концепції нормативної бази України в області містобудування і капітального будівництва і регламентують:

загальну організацію міських і сільських поселень, що полягає у визначенні функціонально-планувальної структури поселень з виділенням функціональних зон і системи громадських центрів;

організацію сільбищної території з визначенням оптимальних розмірів цієї території, відповідно до розміру і структури поселень, пов'язуючи з іншими видами територій - виробничими і ландшафтно - рекреаційними;

організацію промислової території на основі загального функціонального зонування міста з урахуванням збалансованості місць прикладання праці і місць мешкання та забезпечення створення санітарно- захисних зон з включенням їх в єдину систему озеленення міста;

організацію ландшафтно-рекреаційних територій міст, зон відпочинку і курортних зон;

норми розрахунку установ і підприємств обслуговування, що відображають соціально-гарантований рівень;

організацію єдиної дорожньо-транспортної мережі поселень і тяжіючих до них районів, що забезпечує зручні і безпечні транспортні зв'язки зі всіма функціональними зонами, з іншими поселеннями системи розселення, місцями заміського відпочинку, спорудами зовнішнього транспорту і автомобільними дорогами загальної мережі;

правила облаштування і розміщення інженерного устаткування поселення, що включає мережу водопостачання і каналізації, енергопостачання, зв'язку і т. д.;

умови інженерної підготовки території і її захист;

охорону навколишнього середовища;

охорону історичного середовища, пам'ятників історії і культури.

## **ДБН Б.1-3-97 "Склад, зміст, порядок розробки, узгодження і затвердження генеральних планів населених пунктів"**

призначені для застосування органами державного управління, місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами - учасниками інвестиційного процесу в плануванні і забудові населених пунктів незалежно від форм власності і відомчої підлеглості.

Нормами регламентуються:

порядок розробки концепції розвитку міст і селищ;

склад, зміст і порядок розробки генерального плану міста або селища;

порядок складання проекту розміщення першої черги будівництва;

порядок розробки, коректування, узгодження і затвердження містобудівної документації;

вимоги до змісту завдання на розробку містобудівної документації.

## **ДБН Б.2.4-1-94 "Планування і забудова сільських поселень"**

встановлюють організаційні основи планування, забудови територій сільських населених пунктів, а також правила розробки і узгодження індивідуальних проектів забудови.

---

**ДБН Б.2.4-2-94 "Види, склад, порядок розробки, узгодження і затвердження містобудівної документації для сільських поселень"**, які регламентують склад і зміст містобудівної документації для сільських населених пунктів:

проект територіальної організації адміністративного району;

схема генерального плану території сільської (селищної) ради;

проект детального планування села або його частини;

проект забудови громадського центру, групи житлових будинків або кварталу;

генеральний план територій історико-культурного призначення і їх охоронних зон;

схема планування території фермерського (селянського) господарства;

вимоги до складу, змісту перерахованих документів, порядок їх розробки, узгодження та затвердження.

Таким чином, ми лише окреслили законодавче і нормативне поле містобудівної діяльності без детального його розгляду.

## 4. Типологія містобудівної документації

Отже, всю сукупність містобудівної документації утворюють два великі різновиди проектів - **ресурсні і правові**.

**Перші** визначають ~~планувально-просторову~~ організацію матеріального середовища міст і районів як основного міського ресурсу. Вони представлені на всіх рівнях проектування: на рівні міста, це, наприклад, проектна концепція планувального і транспортного каркаса міста, яка вирішує головним чином структурні задачі; на рівні району - традиційний проект детального планування; на рівні кварталу - проект забудови.

**Другі** ж організують простір міста як правове поле, задають його певну правову «топографію». При цьому проектна (ресурсна) система розділення міста на зони різного призначення переводиться у правове вимірювання - встановлюються коди зон, визначаються правила і регламенти їх використання у вигляді системи обов'язкових стандартів і показників забудови тощо.

**До системи містобудівної документації відносяться:**

**Генеральна схема планування території України** - містобудівна документація, яка визначає концептуальні рішення планування та використання території України.

---

**Схема планування території** - містобудівна документація, яка визначає принципові рішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин.

**Генеральний план населеного пункту** - містобудівна документація, яка визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

**Детальний план території** - містобудівна документація, яка розробляється для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

**План червоних ліній.** Планом червоних ліній відповідно до генерального плану населеного пункту, детального плану, даних Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру населеного пункту визначається розташування червоних ліній. План червоних ліній є складовою частиною генерального плану населеного пункту (детального плану території), або може бути окремою містобудівною документацією.

---

**Проект забудови територій** - документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд.

**Проект розподілу території** - це містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

**Регіональні правила забудови** - нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок.

**Місцеві правила забудови** - нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.



# *Ієрархічність розробки містобудівної документації*

---

- *Загальнодержавний рівень*
  - *Генеральна схема планування території України*
  - *схеми планування окремих частин території України (за рішенням Кабінету Міністрів України)*
- *Регіональний рівень*
  - *схема планування територій Автономної Республіки Крим,*
  - *схема планування територій областей, районів*
- *Місцевий рівень*
  - *Генеральний план*
  - *Схема планування територій*
  - *Детальний план територій*
  - *Проект розподілу територій*
  - *Проект забудови територій*
  - *Містобудівне обґрунтування*

## Типологія містобудівної документації

Рівні та об'єкти планування	Основні види містобудівних документів			
	Проект - прогноз	Проект-програма	Проект - регламент	Проект - забудова
<b>Верхній</b>				
<b>Загальнодержавний</b> Країна в цілому	Генеральна схема планування території України М 1:500000, 1:1000000	Програми розвитку інфраструктур и		
<b>Регіональний</b> Автономна Республіка Крим, Регіон (декілька сусідніх областей)	Схема планування території М 1:250000, 1:100000			

Рівні та об'єкти планування	Основні види містобудівних документів			
	Проект-прогноз	Проект-програма	Проект-регламент	Проект-забудова
<b>Середній</b>				
Субрегіональний Область чи її частина	М 1:50000 1:100000,	Програми розвитку інфраструктури		
Адміністративний район області чи його частина	М 1:50000, 1: 25000			
Агломерація	Схема планування території М 1:25000, 1:10000	Інвестиційна програма реконструкцій, будівництва		
<b>Нижній</b>				
Локальний Місто (район міста) окремі населені пункти та їх частини	Генеральний план М 1:10000, 1:5000		План червоних ліній М 1:2000 Місцеві правила забудови М 1:2000	Проект детального планування М 1:2000
Мікрорайон Квартал		Інвестиційний план забудови	Місцеві правила забудови М 1:1000, 1:500	Проект забудови М 1:1000 Проект розподілу території житлового кварталу

# *Генеральна схема планування територій України*

□ *М 1:2000000;1:1000000;1:500000*

## *Містить:*

- *аналіз стану використання території України та функціонування систем розселення*
- *аналіз намірів та потреб використання окремих територій, визначених у загальнодержавних програмах соціального, економічного розвитку, інших державних програмах, схемах розвитку галузей економіки*
- *аналіз санітарно–епідеміологічного та екологічного стану регіонів і реалізації відповідних цільових програм, а також аналіз заходів, спрямованих на поліпшення стану довкілля*
- *аналіз диспропорцій використання територій*
- *визначення територій за видами переважного використання*
- *напрями вдосконалення систем розселення та сталого розвитку населених пунктів*
- *комплекс заходів по її реалізації*

# *Схеми планування окремих частин території України*

---

*М 1:500000*

*За рішенням Кабінету Міністрів України  
можуть розроблятися*

*схеми планування окремих частин території України*

*для:*

- кількох областей,*
- Територій узбереж Чорного та Азовського морів*
- міжнародних транспортних коридорів*
- прикордонних територій тощо*

- 
- *схема планування територій Автономної Республіки Крим М 1:1000001:50000*
  - *схема планування територій областей, районів М 1:500001:25000*

*схеми планування територій – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно–територіальних одиниць, їх окремих частин*

***Визначаються:***

*заходи реалізації державної політики та враховуються державні інтереси під час планування територій, їх історичні, економічні, екологічні, географічні і демографічні особливості, етнічні та культурні традиції.*

# Генеральний план населеного пункту

*М 1:25000; М 1:10000; М 1:5000*

## *Визначає:*

- потреби в територіях для забудови та іншого використання;*
- потреба у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій*
- межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій*
- планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту*
- загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно–гігієнічного стану*
- території, які мають будівельні, санітарно–гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання*

# Детальний план території

*М 1:2000*

## *Визначає:*

- Принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови, розташування конкретних об'єктів містобудування з урахуванням історико-архітектурних та ландшафтних умов*
- Положення червоних ліній та регулювання забудови*
- розташування окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, щільність, поверховість, інші параметри забудови*
- Розташування елементів інженерно-транспортної інфраструктури*



- 
- *червоні лінії – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення*
  - *лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій*

# Проект забудови території

*М 1:500*

*Визначає:*

- розташування об'єктів містобудування, місцевих проїздів відносно червоних ліній*
- архітектурно–просторове вирішення, призначення, щільність, поверховість та інші показники конкретних об'єктів містобудування*
- показники та технічні вирішення інженерно–транспортної інфраструктури*
- потребу в проведенні інженерної підготовки території та обсяг цих робіт*
- місця та технічні вирішення під'єднання інженерного обладнання об'єктів містобудування до зовнішніх інженерних мереж і споруд*
- організацію будівництва;*
- техніко–економічні показники та загальний кошторис забудови території*

# Проект розподілу території

---

*М 1:2000*

*містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.*

## *Визначає площі та межі:*

- прибудинкових територій існуючих і запроєктованих жилих будинків*
- земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування*
- надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого спорудження жилих і громадських будинків і споруд та іншого використання (при розподілі території існуючої забудови)*
- територій загального користування*
- територій обмеженого користування земельною ділянкою, встановленого згідно з договором, рішенням суду або в іншому визначеному законом порядку*

# *Містобудівне обґрунтування*

---

- *Вид містобудівної документації, яка розробляється з метою обґрунтування місця розташування об'єкту та поділяється на:*
  - *а) Містобудівне обґрунтування розташування об'єкту містобудування, яке розробляється у разі його розміщення в умовах існуючої забудови, або на вільній від забудови ЗД, при відсутності розробленої містобудівної документації (детальних планів, проектів забудови тощо) та місцевих правил забудови*
  - *б) Містобудівне обґрунтування внесення змін до містобудівної документації*

# *Містобудівне обґрунтування*

---

*МО після затвердження входить до складу матеріалів погодження місця розташування об'єкту і є підставою для прийняття рішення про надання дозволу на будівництво об'єкту*

*Фінансування робіт може здійснюватись за рахунок бюджетних коштів та за рахунок юридичних і фізичних осіб*

# Нормативно-правові акти

- *регіональні правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок*
- *місцеві правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування*

# Місцеві правила забудови

*складаються із текстової частини та графічної частини – плану зонування.*

*У текстовій частині визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.*

*Для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок:*

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови*
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, регулювання забудови, меж суміжних ділянок*
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно–транспортної інфраструктури*

# Місцеві правила забудови

---

- *вимоги до озеленення та впорядкування територій;*
- *вимоги до утримання будинків і споруд;*
- *перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно–епідеміологічних, природоохоронних, історико–культурних);*

*На плані зонування встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок*

**!** *На плані зонування не допускається відображення елементів, які можуть перешкоджати вільному доступу до цього плану*



# *Землевпорядна документація*

---

## *Закони:*

- *“Про землеустрій”, 2003*
- *“Про державну експертизу земельпорядної документації”, 2004*

## *Постанови Кабінету Міністрів України*

- *“Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок”, № 677, 2004*
- *“Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення”, № 1094, 2004*

# *Землевпорядна документація*

---

## *Державний рівень*

- загальнодержавні програми використання та охорони земель*
- спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання*

## *Регіональний рівень*

- регіональні програми використання та охорони земель*
- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень М 1:50000*
- проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень М1:10000*
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення М1:100001:25000*

# Землевпорядна документація

## *Місцевий рівень*

- проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів  
М 1:100001:5000*
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів (складаються на основі ГП 1:50001:2000*
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок 1:20001:1000; 1:500*
- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань 1:100001:5000*
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) 1:20001:500*
- технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку 1:20001:10001:500*

# **Загальнодержавні і регіональні програми використання та охорони земель**

---

*розробляються в розвиток програм економічного, науково-технічного та соціального розвитку України і охорони довкілля*

*визначають склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення їх реалізації.*

# *Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень*

---

## ***розробляються з метою:***

- визначення перспективи щодо використання та охорони земель*
- обґрунтування пропозицій у галузі земельних відносин*
- організації раціонального використання та охорони земель*
- перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств*
- розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо*

*Строки реалізації заходів, залежать від поставлених завдань, але не можуть бути меншими 10–15 років*

## *Проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень*

---

*розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації*

**Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення**

---

***M1:100001:25000***

***Визначає:***

- місце розташування і розміри земельних ділянок, власників земельних ділянок, землекористувачі, у тому числі орендарі***
- режим використання та охорони територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення***

*власності територіальних громад і  
проекти розмежування земель державної та комунальної  
власності населених пунктів*

*М 1:100001:5000*

*визначають:*

- місце розташування і розміри земельних ділянок, що знаходяться в державній власності за категоріями земель*
- місце розташування і розміри земельних ділянок комунальної власності територіальної громади за категоріями земель*
- місце розташування і розміри земельних ділянок, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб за категоріями земель*
- правове, організаційне і фінансове забезпечення, строки реалізації та економічну, соціальну й екологічну ефективність розмежування земель державної та комунальної власності*



# *Проекти землеустрою щодо створення нових землеволодінь та землекористувань*

---

*розробляються на основі схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень і територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення з урахуванням матеріалів попереднього погодження місця розташування об'єкта землеустрою.*

*передбачають заходи щодо:*

- впорядкування структури земельних угідь*
- усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель і створення територіальних умов для функціонування всіх галузей економіки*
- формування й удосконалення раціональної системи існуючого землеволодіння та землекористування.*

# *Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь*

---

*визначають:*

- розміщення виробничих будівель і споруд;*
- організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;*
- визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;*
- складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;*
- проектування полів сівозміни;*
- розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;*
- перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.*

# *Проекти землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів*

---

*розробляються згідно з генеральними планами населених пунктів і визначають:*

- використання земель відповідно до цільового призначення*
- землі, що знаходяться у власності, користуванні, в тому числі орендовані*
- організаційні, правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації, консервації*
- необхідність і обсяги економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель*
- заходи для забезпечення режиму використання земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам внаслідок встановлення цих зон*
- напрями природоохоронної діяльності*

*Технічна документація із землеустрою щодо  
встановлення меж земельної ділянки в натурі  
( на місцевості)*

---

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

# Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку

## **включає:**

- пояснювальну записку;**
- технічне завдання на складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку;**
- копії заяв фізичних або клопотання юридичних осіб;**
- матеріали польових геодезичних робіт і план земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки;**
- рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди;**
- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання;**
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності;**
- кадастровий план земельної ділянки;**
- перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути.**

---

Дякую за увагу