

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

Е. С. Штерндок

ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2026

Штерндок Е. С. Просторове планування та організація розвитку територій: конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій / Е. С. Штерндок ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2026. – 75 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. Е. С. Штерндок

Рецензент

Ю. Б. Радзінська, кандидат технічних наук, доцент (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 16.08.2024

© Е. С. Штерндок, 2026

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2026

ЗМІСТ

ВСТУП.....	7
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ	8
Тема 1 Основи планування та організації розвитку територій.....	8
1.1 Визначення та суть просторового планування територій	8
1.2 Мета, принципи, завдання та нормативно-правова база просторового планування територій	9
Тема 2 Законодавство у галузі просторового планування.....	10
2.1 Нормативно-правове забезпечення просторового планування та організації розвитку територій	10
2.2 Рівні містобудівної документації.....	11
2.3 Термінологія та інші особливості у галузі будівництва та містобудування	12
Тема 3 Історія розвитку просторового планування	14
3.1 Формування містобудівної галузі з найдавніших часів.....	14
3.2 Історичні аспекти розвитку вітчизняного містобудування	15
Тема 4 Міжнародні стандарти просторового планування.....	16
4.1 Земельне адміністрування, функція використання земель у системі земельного адміністрування.....	16
4.2 Національна інфраструктура геопросторових даних	17
4.3 Міжнародні стандарти та вимоги до геопросторових даних.....	18
Тема 5 Містобудівний кадастр	19
5.1 Містобудівний кадастр та його роль в системі просторового планування та організації розвитку територій	19
5.2 Служба містобудівного кадастру	20
5.3 Геопортали	21

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК СКЛАДОВА СИСТЕМИ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	23
Тема 6 Інформаційне забезпечення просторового планування	23
6.1 Геодезичне забезпечення в просторовому плануванні територій	23
6.2 Топографо-картографічна основа та вимоги до якості та точності..	24
6.3 Роль дистанційного зондування землі в просторовому плануванні	25
Тема 7 Основи національної інфраструктури геопросторових даних	26
7.1 Кадастрові системи та інфраструктура геопросторових даних як складові інформаційного забезпечення просторового планування територій	26
7.2 Метадані, базові та тематичні геопросторові дані.....	27
Тема 8 Особливості окремих видів містобудівної документації	28
8.1 Види містобудівної документації на різних рівнях	28
8.2 Схеми планування	32
8.3 Генеральні плани населених пунктів	32
8.4 Детальні плани територій.....	33
Тема 9 Комплексний план просторового розвитку територій	34
9.1 Комплексний план просторового розвитку територій як новий основний вид містобудівної та землевпорядної документації	34
9.2 Особливості комплексних планів	34
Тема 10 Погодження містобудівної документації	37
10.1 Склад та вимоги до різних видів містобудівної документації.....	37
10.2 Державні та локальні інтереси.....	38
10.3 Стратегічна екологічна оцінка	39
10.4 Громадські слухання	41
10.5 Лінії регулювання забудови	41
10.6 Історико-архітектурний опорний план.....	42
10.7 Структурно-логічна схема погодження комплексного плану	43
Тема 11 Система планування та забезпечення організації використання територій в Україні	45

11.1 Взаємозв'язок землеустрою та просторового планування територій, цільове призначення та планування організації використання територій.....	45
11.2 Взаємозв'язок містобудівної та землевпорядної документації	46
11.3 Вплив рішень із просторового планування на оцінку нерухомості	47
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ В ПРОСТОРОВОМУ ПЛАНУВАННІ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ	49
Тема 12 Геоінформаційні технології в плануванні та ефективному використанні територій.....	49
12.1 Місце та роль ГІС у просторовому плануванні	49
12.2 Вимоги до програмного забезпечення	50
12.3 Топологія	50
12.4 Конвертація та оновлення даних	51
12.5 Геоінформаційний аналіз.....	52
Тема 13 Структура наборів геопросторових даних	54
13.1 Структура Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні.....	54
13.2 Вимоги до геопросторових даних та атрибутивної інформації	55
Тема 14 Проєктні рішення та вимоги до складу та змісту документації з просторового планування	56
14.1 Проєктні рішення, узгодженість проєктних рішень	56
14.2 Застосування державних будівельних норм та стандартів	57
14.3 Планування та фінансування робіт із просторового планування. Замовники та виконавці робіт	58
Тема 15 Адресація. ЄДЕССБ та адресний реєстр	60
15.1 Основи Єдиної державної системи у галузі будівництва та Єдиного державного адресного реєстру	60
15.2 Принципи адресації об'єктів нерухомості.....	61
Тема 16 Сучасні виклики у галузі просторового планування.....	63

16.1 Взаємозв'язок документів просторового планування та впливу на довкілля та здоров'я населення	63
16.2 Наслідки військових дій та значення просторого планування у відбудові територій	64
16.3 Програма комплексного відновлення області	65
16.4 Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини)	66
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ	68

ВСТУП

Метою викладання навчальної дисципліни «Просторове планування та організація розвитку територій» є здобуття майбутніми фахівцями теоретичних та практичних навичок здійснення просторового планування з урахуванням особливостей застосування знань у галузі землеустрою, геодезії та геоінформаційних систем під час підготовки та формування містобудівної документації.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Просторове планування та організація розвитку територій» є вивчення динаміки розвитку територій, включно з географічними, економічними, соціокультурними та екологічними аспектами; ознайомлення з методами та інструментами просторового планування, включно з географічною інформаційною системою (ГІС), аналізом та моделюванням територій; вивчення процесу розробки стратегічних планів розвитку територій на різних рівнях: місцевому, регіональному та національному; формування розуміння ефективного використання земельних ресурсів, забезпечення екологічної стійкості та збалансованого розвитку.

Розроблено конспект лекцій з основними темами, що містять: просторове планування та організацію розвитку територій, землеустрій як складову системи просторового планування територій, проєктні рішення в просторовому плануванні та організації розвитку територій.

Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Просторове планування та організація розвитку територій» розроблено з урахуванням потреб здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій. Конспект відповідає робочій програмі з дисципліни «Просторове планування та організація розвитку територій», а його зміст спрямований на підготовку кваліфікованих фахівців, здатних ефективно керувати та забезпечувати раціональне просторове планування територій, що спрямоване на користь суспільства та збереження природного середовища.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ

Тема 1 Основи планування та організації розвитку територій

План

1.1 Визначення та суть просторового планування територій.

1.2 Мета, принципи, завдання та нормативно-правова база просторового планування територій.

1.1 Визначення та суть просторового планування територій

Планування – це організація ресурсів для досягнення цілей. Просторове планування охоплює економічну, соціальну, культурну та екологічну політику суспільства як адміністративний інструмент регіональної політики [1, с. 6]. У ЄС цей термін використовується щодо раціонального землекористування, тоді як в Україні переважає «територіальне планування».

Українські дослідниці О. В. Лесик та О. Л. Тодорова визначають просторове планування як дії влади щодо розміщення населення, інфраструктури та інших об'єктів [2, с. 94]. Воно містить містобудівне та ландшафтне планування.

Відповідно до Закону України «Про містобудівну діяльність» [3], територіальне планування визначає функціональні зони та розміщення об'єктів різного рівня. Землевпорядне планування передбачає зонування земель, встановлення їхнього цільового використання згідно з Земельним кодексом України [4].

Таким чином, територіально-просторове планування – це система методів управління землею та іншими ресурсами в певних інституційних умовах.

1.2 Мета, принципи, завдання та нормативно-правова база просторового планування територій

Головна мета територіально-просторового планування – раціональна організація діяльності та узгодження суперечливих політичних завдань. Воно спрямоване на створення сприятливого середовища для кожного індивідуума. Основні принципи: демократичність, всебічність, функціональність, довгострокова орієнтованість.

Фундаментальні цілі:

- збалансований розвиток регіонів;
- підвищення якості життя;
- раціональне використання ресурсів;
- захист довкілля [1, с. 25–26].

Завдання територіального планування залежать від підходу до його визначення. Якщо його розглядати як систему державного управління, ключові напрями містять вдосконалення адміністративно-територіального поділу, перерозподіл земель, оцінку потреби в ресурсах, заходи з охорони земель та екологічного планування.

До методів належать експертні оцінки, економіко-статистичні, балансові, економіко-математичні розрахунки, районування та зонування.

Правові засади формуються законодавчими актами (Конституцією, кодексами, законами, постановами КМУ, наказами профільних міністерств). Водночас їхнє врахування у планувальній документації не завжди повне, що створює проблеми у реалізації політики.

Тема 2 Законодавство у галузі просторового планування

План

2.1 Нормативно-правове забезпечення просторового планування та організації розвитку територій.

2.2 Рівні містобудівної документації.

2.3 Термінологія та інші особливості у галузі будівництва та містобудування.

2.1 Нормативно-правове забезпечення просторового планування та організації розвитку територій

Основним нормативно-правовим актом у сфері територіального планування в Україні є Закон «Про регулювання містобудівної діяльності». Він визначає три рівні планування: національний (Генеральна схема територіального планування), регіональний (схеми планування АР Крим, областей, районів) і локальний (генеральні плани населених пунктів, зонування та детальні плани територій). Інтеграція землевпорядного та ландшафтного планування в територіальну документацію сприяє врахуванню природних та культурних факторів [3].

Нормативну базу також формують Земельний кодекс України та інші закони:

- «Про землеустрій» (2003, № 858-IV);
- «Про оцінку земель» (2003, № 1378-IV);
- «Про оренду землі» (1998, № 161-XIV);
- «Про охорону земель» (2003, № 962-IV);
- «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (2003, № 963-IV);
- «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (2004, № 1457-IV).

Регулювання також здійснюється постановами Кабміну, зокрема щодо вилучення земель (№ 664, 2002), проєктів землеустрою (№ 677, 2004), містобудівного кадастру (№ 559, 2011) та містобудівної документації (№ 926, 2021).

Попри сформовану законодавчу базу, залишається проблема узгодження законів, уніфікації вимог та розмежування повноважень між суб'єктами планування.

2.2 Рівні містобудівної документації

Планування території здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях через відповідну містобудівну документацію.

На загальнодержавному рівні розробляється Генеральна схема планування території України, яка передбачає раціональне використання земель, охорону довкілля, розвиток інфраструктури та систему розселення. Кабмін може ініціювати розробку схем для окремих регіонів, узбережжя чи транспортних коридорів.

На регіональному рівні (області, райони) створюються схеми планування території, що враховують історичні, економічні та екологічні особливості регіону. Детальніше – у статтях 7–9 Закону України «Про планування і забудову територій» [3].

На місцевому рівні розробляються:

- схеми планування сільських / міських рад;
- генеральні плани населених пунктів;
- проєкти розподілу територій тощо.

Генеральний план визначає потреби у забудові, зміну меж, просторову композицію, екологічний стан та функціональні зони населеного пункту. Детальні плани уточнюють забудову окремих ділянок, зокрема зміну типу забудови чи реконструкцію районів.

2.3 Термінологія та інші особливості у галузі будівництва та містобудування

Галузь містобудування та територіально-просторового планування, як і більшість спеціалізованих напрямків, має низку особливих термінів, що притаманні лише їй. Основні з них визначено статтею 1-ю Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Розглянемо деякі з них детальніше.

Проектна документація – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

План зонування території (зонінг) – документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.

Функціональна зона території – визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених (переважних (основних) та супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Генеральний план населеного пункту – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, зокрема етапність освоєння території.

Схема планування території – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальної одиниці, їхньої окремої частини.

Проект забудови територій – документація, що поєднує властивості містобудівної та проєктної 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.

Тема 3 Історія розвитку просторового планування

План

3.1 Формування містобудівної галузі з найдавніших часів.

3.2 Історичні аспекти розвитку вітчизняного містобудування.

3.1 Формування містобудівної галузі з найдавніших часів

Містобудування виникло з появою перших міст, а його розвиток в Україні почався ще в Київській Русі. У XI ст. «Будівельний статут» Ярослава Мудрого регулював будівельні роботи, а містобудівна діяльність мала переважно оборонний характер [5].

У XVI ст. розвиток містобудування активізувався завдяки Магдебурзькому праву, яке сприяло місцевому самоврядуванню та формуванню регулярного планування міст [6]. Основою структури міст стала ринкова площа з мережею вулиць, а забудова складалася переважно з дерев'яних будівель та фортифікаційних споруд у великих містах, таких як Львів і Кам'янець-Подільський.

У XX ст. значний вплив на містобудування мала «Афінська хартія» (1932), яка визначила принципи зонування, регулювання щільності забудови, планування передмість і транспортних шляхів. У СРСР територіальне планування здійснювалося централізовано, базувалося на державних нормативах і стандартах, а всі проекти розроблялися з уніфікованим підходом [9].

Із відновленням незалежності України почався перехід до міжнародних стандартів містобудування, що сприяло розвитку архітектури та просторового планування. Для детального ознайомлення з історією варто звернутися до списку рекомендованих джерел.

3.2 Історичні аспекти розвитку вітчизняного містобудування

На початку 90-х рр. XX ст. система управління містобудуванням в Україні була складною, з численними радянськими відомствами. Після проголошення незалежності відбулася її трансформація: створено Державний комітет УРСР у справах архітектури та будівництва (1991–1992), який пізніше став Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України (2010) [8, с. 204; 9, с. 241].

Важливим кроком стало ухвалення Земельного кодексу України (1992, 2001) та законів, що регулюють містобудування:

- Закон «Про основи містобудування» (1992) визначив принципи самоврядування та містобудівної діяльності [10];
- Закон «Про відповідальність підприємств за правопорушення у сфері містобудування» (1994) посилив контроль за забудовою [11];
- Закон «Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів» (2001) визначив напрями державної політики у сфері просторового розвитку [12];
- Закон «Про архітектурну діяльність» (1999) регулює проєктну, дослідницьку та контрольну діяльність [13];
- Закон «Про планування і забудову територій» (1998) встановив правові основи розпланування земель [14];
- Закон «Про генеральну схему планування території України» (2002) визначає концепцію використання територій та розвитку інфраструктури [15].

Сучасне містобудування в Україні зосереджене на цифровізації геоданих, розробці геоінформаційних систем та оновленні містобудівної документації.

Тема 4 Міжнародні стандарти просторового планування

План

4.1 Земельне адміністрування, функція використання земель у системі земельного адміністрування.

4.2 Національна інфраструктура геопросторових даних.

4.3 Міжнародні стандарти та вимоги до геопросторових даних.

4.1 Земельне адміністрування, функція використання земель у системі земельного адміністрування

Термін «земельне адміністрування» вперше з'явився у 1996 році в документі ЄЕК ООН «Керівні принципи земельного адміністрування». Це процес запису та поширення інформації про власність, вартість і використання землі для реалізації земельної політики [16, с. 16].

Основні компоненти системи:

- багатocільовий кадастр – ядро земельного адміністрування;
- інфраструктура просторових даних – політика, стандарти, технології для управління геоданими;
- процеси – створення, запис і поширення інформації про землю;
- технології – геоінформаційні та вебтехнології;
- обмеження – земельна політика та цілі [16, с. 62].

Функції земельного адміністрування:

- володіння землею – реєстрація прав власності, меж ділянок, передача та управління земельними ресурсами;
- оцінка землі – визначення вартості, податковий облік, вирішення спорів;
- використання землі – контроль та регулювання землекористування на різних рівнях [17];

– розвиток землі – будівництво інфраструктури, експропріація, зміна призначення територій [16, с. 126].

Розвиток землі містить реалізацію планування нових міських кварталів, управління землекористуванням та надання дозволів на забудову.

4.2 Національна інфраструктура геопросторових даних

Національна інфраструктура геопросторових даних (НІГД) – це система організаційних, технічних і програмних засобів для управління геопросторовими даними. Вона містить мережу геопорталів, що забезпечують доступ до базових і тематичних даних, які можуть бути децентралізованими, але взаємопов’язаними [18].

Основні законодавчі акти:

- Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» (2020, № 554-IX);
- Постанови КМУ № 812 (2020), № 532 (2021) регулюють функціонування НІГД;
- Накази Міністерства аграрної політики (№ 347, 2021) встановлюють технічні вимоги.

Національний геопортал надає відкритий доступ до геопросторових даних, використовуючи пошукові сервіси, вебкарти та метадані. У період воєнного стану його функціонал обмежений для громадськості.

Адміністратором порталу визначено ДП «Науково-дослідний інститут геодезії і картографії» (НДІГК) [19]. Для координації розвитку НІГД створено Раду НІГД, яка відповідає за інтеграцію даних.

Основні завдання тримачів геопросторових даних згідно з Постановою КМУ про функціонування НІГД:

- створення, оновлення та оприлюднення геоданих;
- забезпечення їхньої точності, актуальності та взаємодії з іншими базами;

– інформаційна взаємодія з іншими органами через геоінформаційні сервіси [20].

4.3 Міжнародні стандарти та вимоги до геопросторових даних

Стандарти географічної інформації належать до ключових компонентів сучасних геоінформаційних технологій та інфраструктур геопросторових даних.

Розвиток національної інфраструктури геопросторових даних висуває нові вимоги до формування цифрових карт, що характеризує перехід від картографічного підходу до геоінформаційного.

Стандартизація в національних інфраструктурах геопросторових даних практично всіх країн ґрунтується на комплексі міжнародних стандартів ISO 19100 – «Географічна інформація / геоматика», що розробляються Технічним комітетом ISO/TC211, та на специфікаціях Open Geospatial Consortium (OGC).

Основні національні стандарти України в сфері географічної інформації:

- ДСТУ ISO 19101:2009 Географічна інформація. Еталонна модель;
- ДСТУ 8774:2018 Географічна інформація. Правила моделювання геопросторових даних.

Також створені національні стандарти серії ISO 19100, гармонізовані методом підтвердження.

Тема 5 Містобудівний кадастр

План

5.1 Містобудівний кадастр та його роль в системі просторового планування та організації розвитку територій.

5.2 Служба містобудівного кадастру.

5.3 Геопортали.

5.1 Містобудівний кадастр та його роль в системі просторового планування та організації розвитку територій

Містобудівний кадастр – державна або комунальна система зберігання і використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, будівельну діяльність, інформаційні ресурси будівельних норм і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів [21] (рис. 5.1).

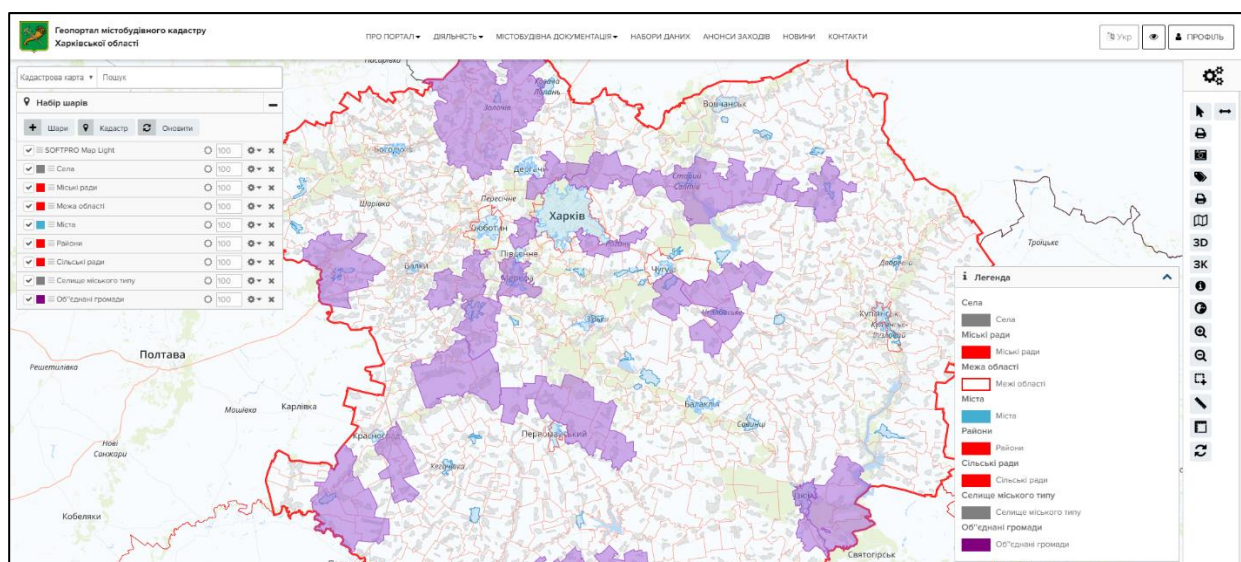


Рисунок 5.1 – Геопортал містобудівного кадастру Харківської області

Складовою містобудівного кадастру є Єдина державна електронна система у сфері будівництва.

Інтероперабельність – здатність геопросторових даних, метаданих, технічних і програмних засобів до функціональної та інформаційної автоматизованої взаємодії [18].

Містобудівний кадастр ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на:

- державному рівні;
- на рівні Автономної Республіки Крим;
- обласному та районному рівнях;
- рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування.

Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру.

5.2 Служба містобудівного кадастру

Містобудівний кадастр ведеться Службою містобудівного кадастру, яка діє у складі:

- Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, органу містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим;
- структурних підрозділів з питань містобудування та архітектури обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій;

— виконавчих органів місцевого самоврядування міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Служба містобудівного кадастру забезпечує обслуговування конкретної території та входить до складу державної кадастрової системи з ведення містобудівного кадастру.

Основою для розроблення органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування нормативно-правового акта, яким встановлюються загальні принципи утворення та затверджується положення «Про Службу містобудівного кадастру» на державному рівні, рівні Автономної Республіки Крим та обласному рівні, рівні обласних центрів та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення, Києва та Севастополя є Типове положення «Про Службу містобудівного кадастру».

5.3 Геопортали

Геопортал – комплекс програмно-технічних засобів, мережевих сервісів та сервісів геопросторових даних, що забезпечують відображення в мережі Інтернет геопросторових даних та метаданих, а також доступ користувачів до таких даних [18] (рис. 5.2).

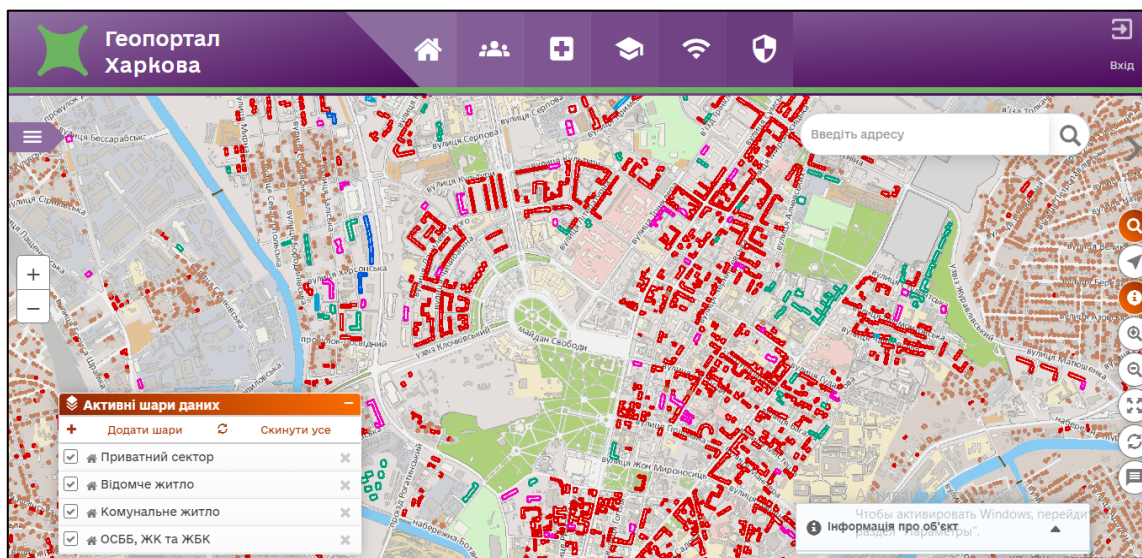


Рисунок 5.2 – Геопортал м. Харків

Геопортал містобудівного кадастру – це сукупність інтернет-засобів та сервісів геопросторових даних, що підтримують метадані про геоінформаційні ресурси містобудівного кадастру і забезпечують доступ до них та до публічних інформаційних ресурсів містобудівного кадастру в інтернеті (рис. 5.3).

Геопросторовий об'єкт – об'єкт реального світу, що характеризується певним місцезнаходженням на землі і визначений у встановленій системі просторово-часових координат.

Мережа загальнодержавних, регіональних, районних та міських геопорталів та геоінформаційних систем Містобудівного кадастру, які забезпечують проведення перевірки інформаційних ресурсів, їхню реєстрацію, облік, зберігання, актуалізацію та надання користувачам, належить до технічних та програмних засобів системи Містобудівного кадастру.

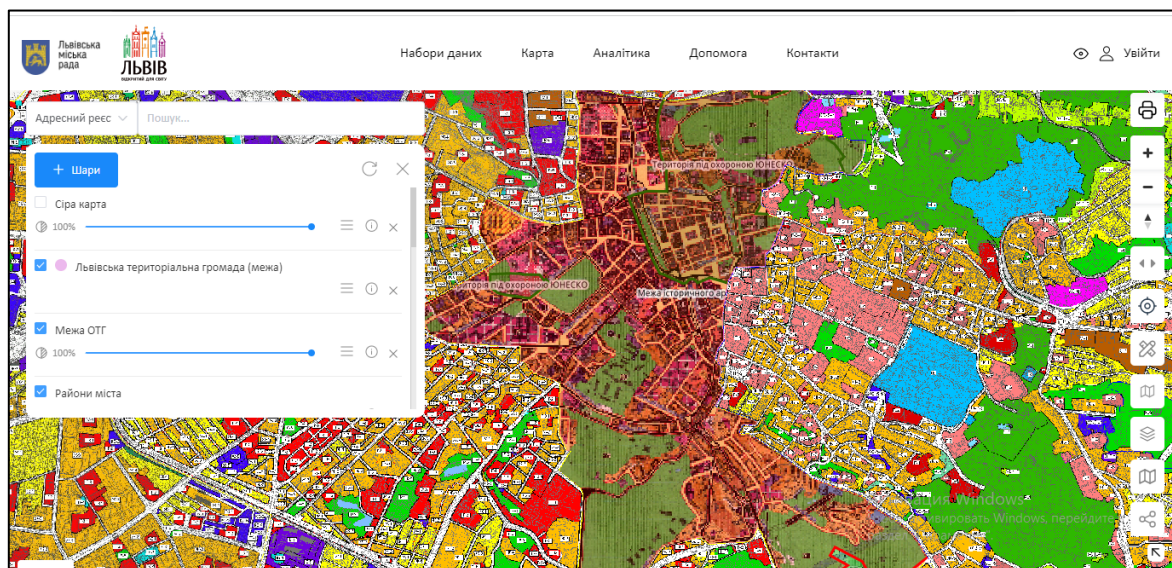


Рисунок 5.3 – Геопортал містобудівного кадастру Львівської області

Публічний доступ до відомостей про містобудівну документацію, визначену Положенням, забезпечується шляхом їх розміщення в мережі геопорталів усіх рівнів та на офіційному вебсайті Мінінфраструктури в режимі реального часу.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2

ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК СКЛАДОВА СИСТЕМИ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

Тема 6 Інформаційне забезпечення просторового планування

План

- 6.1 Геодезичне забезпечення в просторовому плануванні територій.
- 6.2 Топографо-картографічна основа та вимоги до якості та точності.
- 6.3 Роль дистанційного зондування землі в просторовому плануванні.

6.1 Геодезичне забезпечення в просторовому плануванні територій

Геодезичне забезпечення – комплекс організаційних, технологічних, технічних та інших заходів, що спрямовані на забезпечення відповідності геометричних параметрів об'єктів вимогам проєктної та нормативної документації [22].



Рисунок 6.1 – Різновиди БПЛА

Сучасне геодезичне забезпечення для просторового планування складається з БПЛА, GNSS-приймачів, лазерних сканерів тощо.

БПЛА (або безпілотник, дрон) – літальний апарат, який літає та сідає без фізичної присутності пілота на його борту.

Найбільш розповсюджені типи: мультироторні (коптери), літакового типу (крила) (рис. 6.1).

Пристрої для БПЛА стають дедалі компактнішими. Якщо раніше постобробка кінематики на дроні була перевагою, то зараз багаточастотні RTK-системи стають стандартом для висококласних систем, дозволяючи геодезістам отримувати кращі моделі без численних наземних контрольних точок.

Лазерне сканування, яке з'явилося на українському ринку 15 років тому, набирає популярності для 3D-картографування, моніторингу будівництва та створення 3D-моделей складних об'єктів. Переваги методу: висока швидкість, точність і безпека під час зйомки важкодоступних об'єктів.

Основні технологічні тенденції розвитку:

- збільшення обчислювальних можливостей геодезичних приладів;
- впровадження операційних систем для 5G і хмарних обчислень;
- розвиток BIG DATA та Deep learning (нейронні мережі, штучний інтелект).

FIG виділяє три основні технології, що впливають на розвиток топографо-геодезичної галузі:

- удосконалення GNSS;
- лазерне 3D-сканування;
- картографування за допомогою БПЛА.

6.2 Топографо-картографічна основа та вимоги до якості та точності

Основою просторового планування є топографо-геодезичні та картографічні роботи. Згідно з п. 40 Порядку розроблення містобудівної документації (Постановою КМУ № 926 від 01.09.2021 р.) [23], органи влади зобов'язані надавати вихідні дані для розроблення документації на запит органів місцевого самоврядування.

Картографічна основа має відповідати вимогам законів України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [24] та «Про регулювання містобудівної діяльності» [3]. Згідно з Законом «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [25], роботи з топографо-геодезичного

забезпечення містобудівної діяльності містять створення геодезичних і картографічних матеріалів для планування територій і будівництва. Містобудівна документація розробляється на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат.

Масштаби картографічної основи для різних етапів планування:

- 1 : 10 000 для планування територій;
- 1 : 2 000 для генеральних планів;
- 1 : 500–1 : 1 000 для детальних планів.

У великих населених пунктах застосовуються масштаби 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500 (ГКНТА 2.04–02–98) [26]. Однак інструкція є застарілою і не враховує сучасні технології, такі як GNSS-приймачі в режимі RTK та БПЛА. Оновлений порядок виконання топографічної зйомки з урахуванням нових технологій розробляється і буде затверджений після погодження.

6.3 Роль дистанційного зондування землі в просторовому плануванні

Дистанційне зондування Землі (ДЗЗ) є важливим інструментом у просторовому плануванні завдяки можливостям збору та аналізу інформації про поверхню Землі та атмосферу з допомогою супутників, повітряних апаратів і БПЛА. ДЗЗ використовуються для отримання даних про природні ресурси, такі як ліси, водні ресурси, сільськогосподарські угіддя, а також для моніторингу екологічних змін, таких як забруднення чи знищення лісів.

Технологія допомагає визначати оптимальні місця для забудови, інфраструктури та сільськогосподарських угідь, а також реагувати на стихійні лиха (повені, землетруси, пожежі). ДЗЗ також сприяє плануванню розвитку міст та інфраструктури з урахуванням змін в економіці та зростання населення. Всі ці фактори роблять ДЗЗ важливим інструментом для ефективного управління ресурсами, збереження природи та забезпечення сталого розвитку.

Тема 7 Основи національної інфраструктури геопросторових даних

План

7.1 Кадастрові системи та інфраструктура геопросторових даних як складові інформаційного забезпечення просторового планування територій.

7.2 Метадані, базові та тематичні геопросторові дані.

7.1 Кадастрові системи та інфраструктура геопросторових даних як складові інформаційного забезпечення просторового планування територій

Земельний кадастр – це сучасна інформаційна система, що містить дані про права на землю, а кадастрова система об'єднує земельну реєстрацію та кадастр [27, с. 456]. Кадастр містить картографічні матеріали, що відображають земельні ділянки з ідентифікаторами (номер, площа тощо). У деяких випадках кадастр і реєстрація є незалежними системами, підпорядкованими різним органам.

Кадастрові системи важливі для захисту прав власності та забезпечення правильності реєстрацій. Вони визначають межі територій та об'єктів нерухомості. Кадастр тісно пов'язаний з топографічними картами, які є основою для кадастрових планів.

Ці системи сприяють стратегічному плануванню територій і адміністративному контролю. Вони є важливими для розвитку, управління та контролю над земельними ресурсами. Національна інфраструктура геопросторових даних забезпечує ефективне виробництво, обробку та використання геопросторових даних [18].

Таким чином, кадастрові системи та інфраструктура геопросторових даних є ключовими для ефективного просторового планування, забезпечення сталого розвитку та управління територіями. Вони дозволяють здійснювати точний моніторинг, реєстрацію прав та планування інфраструктури.

7.2 Метадані, базові та тематичні геопросторові дані

Метадані – це дані про дані, що містять інформацію про файли геопросторових даних, їхні атрибути, а також умови їх використання. Вимоги до структури метаданих визначаються стандартом ДСТУ ISO 19115–1 та технічними вимогами Мінагрополітики [20]. Метадані допомагають у пошуку, оцінці та доступі до геопросторових даних.

Базові геопросторові дані – це загальнодоступні дані, що створюють координатну основу для інтеграції та взаємодії геопросторових даних. Вони містять відомості про координати, державний кордон, межі громад, населені пункти, гідрографічні об'єкти, будівлі, дороги, земний покрив тощо. Ці дані не містять відомостей, що становлять державну таємницю.

Тематичні геопросторові дані створюються на основі базових даних і містять інформацію про кадастрові зони, транспортну інфраструктуру, природоохоронні території, геологічні та статистичні одиниці, а також проєктні рішення. Вони відображають сучасний стан використання території та необхідні для містобудівної документації.

Картографічна основа містобудівної документації повинна містити базові та тематичні геопросторові дані, актуальні на момент виготовлення документації.

Тема 8 Особливості окремих видів містобудівної документації

План

- 8.1 Види містобудівної документації на різних рівнях.
- 8.2 Схеми планування.
- 8.3 Генеральні плани населених пунктів.
- 8.4 Детальні плани територій.

8.1 Види містобудівної документації на різних рівнях

До містобудівної документації на загальнодержавному рівні належить Генеральна схема планування території України. Вона визначає концептуальні підходи до планування та використання території країни і була розроблена відповідно до Указу Президента України 1997 р. та Постанови Кабінету Міністрів того ж року. Генеральну схему розробляв інститут «ДІПРОМІСТО» за участі інших установ. Вона була затверджена Законом України № 3059–III від 7 лютого 2002 р. і відповідає рекомендаціям ООН та Ради Європи. Розробники отримали Державну премію України.

Генеральна схема (рис. 8.1) є суто політичним документом, який визначає пріоритети держави у використанні власної території. На рівні Генеральної схеми визначаються лише загальні завдання територіального розвитку регіонів, визначається доцільність стримування надмірно індустріалізованих чи надання підтримки депресивним регіонам, перерозподіл населення через розвиток систем розселення, аналіз територіальних диспропорцій та розробка рекомендацій щодо їх подолання.

Кабінет Міністрів України може розробляти схеми планування окремих частин території, таких як кілька областей, узбережжя морів, міжнародні транспортні коридори, прикордонні території тощо.



Рисунок 8.1 – Генеральна схема планування України

На регіональному рівні розробляються схеми планування території областей (рис. 8.2) та районів. У цих схемах враховуються державні інтереси, історичні, економічні, екологічні, географічні, демографічні, етнічні та культурні особливості. Порядок розробки і затвердження можна знайти у статтях 7–9 Закону України «Про планування і забудову територій» [28].

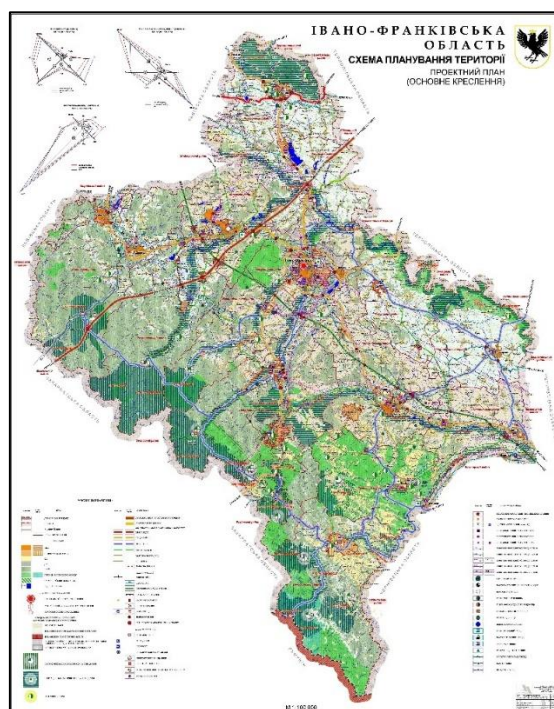


Рисунок 8.2 – Схема планування території Івано-Франківської області

Цей вид документації містить три підвиди: схеми планування території області, району та сільської (міської) ради. Під час складання схеми планування району враховується необхідність компенсацій землевласникам, а також більш детальна оцінка зонування порівняно з обласним рівнем. Однак оцінка на районному рівні може бути менш комплексною. Завдання схеми для сільської (міської) ради – визначити потреби у зміні меж населених пунктів та використанні територій. На місцевому рівні також розробляються комплексні плани (рис. 8.3), генеральні плани, проекти забудови та інша містобудівна документація. Комплексний план розвитку території громади містить організацію території, дорожню мережу, інфраструктуру, охорону природного середовища та культурної спадщини [3].

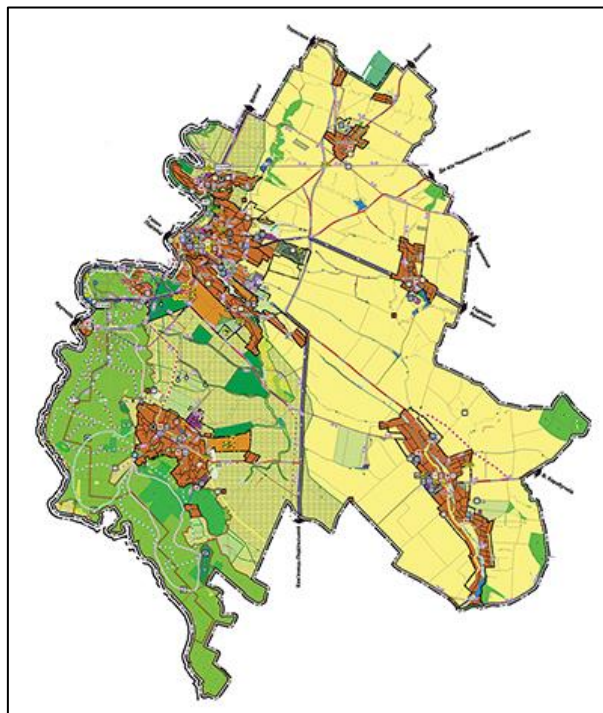


Рисунок 8.3 – Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади

Генеральний план населеного пункту – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що

визначає принципів вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту (рис. 8.4).

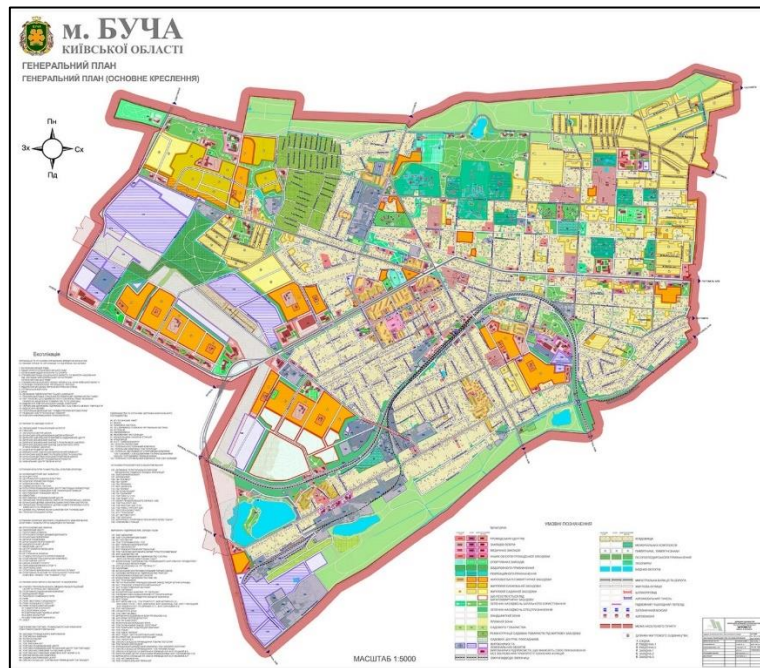


Рисунок 8.4 – Генеральний план населеного пункту

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

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

Проект розподілу території є основою для визначення меж земельних ділянок на територіях існуючої забудови для розташування будинків і споруд, розроблення відповідної землевпорядної документації та оформлення в установленому законодавством порядку правовстановлюючих документів власникам, співвласникам, орендарям, а також встановлення меж земельної

ділянки в натурі. Площі окремих земельних ділянок та територій під час розроблення проєкту розподілу території визначаються з урахуванням державних будівельних норм і детального плану території (проєкту забудови території). Порядок розроблення проєктів розподілу території встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури.

8.2 Схеми планування

Рішення про розробку схем планування територій ухвалюють Верховна Рада АР Крим та органи місцевого самоврядування. Схеми планування на регіональному рівні враховують державну політику, інтереси громад та особливості території. Обов'язковим етапом є інформування громадськості та врахування її інтересів під час розробки схеми. Після розробки та експертизи схеми затверджуються радами та публікуються. Схеми розробляються на 20 років, зокрема для груп областей, пов'язаних спільними проблемами розвитку. Вони містять техніко-економічні показники та графічні матеріали, такі як проєктний план, схеми зонування та охорони природи [3].

Схема планування району визначає напрями використання території, зокрема для житлової забудови, промислових, рекреаційних та інших зон. Вона також охоплює систему інженерної інфраструктури, охорону навколишнього середовища, культурної спадщини та інші аспекти розвитку. Рекомендується проєктний період 20 років, із першою чергою на 10 років, із подальшим прогностичним періодом [3].

8.3 Генеральні плани населених пунктів

Генеральний план населеного пункту визначає перспективне використання території, включно з плануванням об'єктів соціальної інфраструктури, об'єктів Генеральної схеми та схеми планування області, а

також об'єктів, для яких може здійснюватися примусове відчуження земель. Детальні плани територій розробляються в складі генерального плану, якщо не входили у комплексний план. Плани зонування та історико-архітектурні опорні плани також входять до генеральних планів населених пунктів [23].

Генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами територій населених пунктів. Розробка або зміни генерального плану можуть бути ініційовані внаслідок зміни плану, моніторинг чи державну необхідність за рішенням органів місцевого самоврядування або Кабінету Міністрів [23].

8.4 Детальні плани територій

Детальні плани території конкретизують генеральні плани населених пунктів або комплексні плани для територій без генеральних планів [3]. Вони не можуть змінювати правові режими об'єктів чи обмеження використання земель. Такі плани розробляються для структурно-планувальних елементів, окремих територій або об'єктів будівництва та визначають параметри забудови, інфраструктуру, екологічні питання і охорону культурної спадщини [3].

Затвердження детальних планів здійснюється сільськими, селищними чи міськими радами, а рішення щодо їхньої розробки або змін ухвалюються на основі необхідності розроблення відповідно до планів, програм чи державно-регіональної потреби [3].

З 1 січня 2025 року в Україні набула чинності заборона детальних планів території для нового будівництва. Виділення земельних ділянок під забудову тепер можливе лише за допомогою плану просторового розвитку (ППР) або актуального генерального плану.

Тема 9 Комплексний план просторового розвитку територій

План

9.1 Комплексний план просторового розвитку територій як новий основний вид містобудівної та землепорядної документації.

9.2 Особливості комплексних планів.

9.1 Комплексний план просторового розвитку територій як новий основний вид містобудівної та землепорядної документації

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності), передбачає узгоджене ухвалення рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їхніми межами.

Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади. Комплексний план не розробляється, якщо територія територіальної громади містить лише територію населеного пункту.

План зонування території (зонінг) – документація, що є складовою комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон [3].

9.2 Особливості комплексних планів

Комплексний план просторового розвитку територій – це спроба автоматизації та уніфікації багатьох процесів. Наприклад, до складу комплексного плану входить як містобудівна, так і землепорядна

документація, що дозволяє отримувати відомості з єдиного електронного джерела інформації, якщо точність та склад цих відомостей є задовільними (рис. 9.1).



Рисунок 9.1 – Схема містобудівної та землевпорядної документації, що входить до складу комплексного плану просторового розвитку території

Комплексний план просторового розвитку території розробляється на територію громади, отже, він об'єднує у собі генеральні плани декількох населених пунктів, плани зонування території. Цей вид містобудівної документації – єдиний на місцевому рівні, що поєднує дані щодо кількох населених пунктів.

Строк дії комплексного плану не обмежується.

Комплексний план розробляється у формі електронного документа, формат якого визначається КМУ. Таким чином, комплексний план

просторового розвитку території відтворюється на паперових носіях лише фрагментарно, коли є необхідність у наданні відомостей із нього.

Комплексний план підписується електронними підписами відповідальних осіб, що його розробили. Якщо в процесі розроблення комплексного плану його проєкт зазнав змін, такі зміни також повинні бути засвідчені електронними підписами відповідальних осіб, що його розробили.

Візуалізація даних комплексного плану здійснюється з допомогою програмно-апаратних засобів Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру, а також шляхом їх відтворення на твердих носіях у вигляді текстових чи графічних матеріалів.

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів, а також з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території громади.

Тема 10 Погодження містобудівної документації

План

- 10.1 Склад та вимоги до різних видів містобудівної документації.
- 10.2 Державні та локальні інтереси.
- 10.3 Стратегічна екологічна оцінка.
- 10.4 Громадські слухання.
- 10.5 Лінії регулювання забудови.
- 10.6 Історико-архітектурний опорний план.
- 10.7 Структурно-логічна схема погодження комплексного плану.

10.1 Склад та вимоги до різних видів містобудівної документації

Генеральна схема має три основні складові: аналіз стану використання території України, обґрунтування основних напрямків використання території та пропозиції щодо реалізації цих напрямків [19]. Схема планування території області повинна містити графічні матеріали, на яких відображені функціональне зонування території, наявні та заплановані населені пункти, їхні межі, а також центри систем і підсистем розселення. Окрім цього, схема містить рекомендовані території для розміщення нових промислових, аграрних, рекреаційно-курортних та інших комплексів, а також великі зони масового відпочинку, туризму, приміські та зелені зони міст, зони, що охороняються та зони особливого режиму.

Додатково схема планування охоплює землі Держземфонду та Держлісфонду з виділенням лісів I групи та заповідників, межі сільськогосподарських територій із визначенням зон меліорації та зрошення. Важливими є також принципові напрямки трас магістральних транспортних і інженерних комунікацій, іригаційних каналів та водосховищ. Зазначена схема також містить інформацію про зони залягання корисних копалин, зони небезпечних геологічних та гідрологічних процесів (затоплення, сейсмічність, карсти), зони забруднення та розташування захисних споруд.

Текстові матеріали містять основні техніко-економічні показники, результати аналізу сучасного стану території та пропозиції щодо її подальшого використання. Схема планування території адміністративного району за структурою нагадує схему планування області, проте має більш господарську спрямованість, що зумовлено масштабом проблем і можливостями їх вирішення.

Містобудівна документація на місцевому рівні містить такі основні складові:

- стратегію просторового розвитку території;
- історико-архітектурний опорний план, який є складовою генерального плану населеного пункту, внесеного до Списку історичних населених місць України;
- розділ про інженерно-технічні заходи цивільного захисту;
- розділ «Охорона навколишнього природного середовища», що розробляється відповідно до вимог закону щодо стратегічної екологічної оцінки та водночас є звітом про таку оцінку, відповідно до частини другої статті 11-ї Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [29];
- базу геоданих;
- план реалізації містобудівної документації;
- графічні матеріали містобудівної документації.

Детальний склад та вимоги до містобудівної документації на місцевому рівні визначаються ДБН Б.1.1–14:2021, що визначає склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні.

10.2 Державні та локальні інтереси

Містобудівна документація має ієрархію: на державному рівні – Генеральна схема планування, на регіональному – схеми планування території області / району, на місцевому – від комплексного плану до проєктів

забудови. Важливою умовою є відповідність кожного виду документації вищому [23].

Розроблення та внесення змін до детального плану території за межами населеного пункту можливе лише за умови відповідності комплексному плану. Для території в межах населеного пункту зміни допускаються за умови відповідності генеральному плану цього населеного пункту. Генеральний план населеного пункту як частина комплексного плану деталізує його положення і має бути узгоджений з іншими частинами плану.

Якщо територія громади обмежується одним населеним пунктом, то генеральний план розробляється відповідно до вимог комплексного плану. Для адміністративних центрів громад та історичних населених місць генеральний план є обов'язковим. Генеральні плани, які не передбачені рішенням про затвердження комплексного плану, не розробляються.

Методологія розроблення Схеми планування території містить ретроспективний аналіз і оцінку на основі наукової та проектно-планувальної документації, зокрема Генеральної схеми планування України та інших локальних документів. Містобудівна документація має відповідати вимогам вищого рівня, враховуючи вже наявну документацію на місцевому рівні.

10.3 Стратегічна екологічна оцінка

Стратегічна екологічна оцінка – це процедура оцінювання наслідків документів державного планування для довкілля та здоров'я населення, зокрема шляхом визначення альтернатив, розроблення заходів для запобігання негативним наслідкам, проведення громадських обговорень та консультацій, а також врахування цих результатів у документах державного планування [29].

Метою оцінки є сприяння сталому розвитку через охорону довкілля та здоров'я населення, інтегруючи екологічні вимоги під час розроблення планів. Оцінка здійснюється на основі принципів законності, об'єктивності,

участі громадськості, наукової обґрунтованості та запобігання екологічній шкоді.

До суб'єктів оцінки належать замовники, органи виконавчої влади, місцеві органи самоврядування, громадськість та інші залучені сторони.

Процедура стратегічної екологічної оцінки наведена на рисунку 10.1.



Рисунок 10.1 – Процедура стратегічної екологічної оцінки

Звіт про стратегічну екологічну оцінку, результати громадського обговорення та консультацій, а також транскордонних консультацій мають бути враховані в документі державного планування. Замовник може проводити громадське обговорення згідно з законом.

Граничний строк для подачі зауважень обчислюється з дня, наступного після розміщення документів у Єдиному реєстрі стратегічної екологічної оцінки або після отримання матеріалів органами для містобудівної документації.

Єдиний реєстр стратегічної екологічної оцінки є інформаційною системою для збору, обробки, зберігання та надання даних. Він взаємодіє з іншими електронними системами, такими як реєстр оцінки впливу на довкілля, кадастрами земель та містобудування.

Електронний кабінет забезпечує взаємодію між суб'єктами стратегічної екологічної оцінки. Тримачем реєстру є центральний орган виконавчої влади в сфері охорони навколишнього середовища.

10.4 Громадські слухання

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», затвердження деяких видів містобудівної документації без громадських слухань заборонено [3]. Громадським слуханням підлягають генеральні плани, плани зонування та детальні плани територій. Експертиза генеральних планів міст проводиться після слухань щодо врахування громадських інтересів [30].

Громадські слухання – це обов’язковий публічний захід для врахування громадських інтересів. Вони проводяться в рамках громадського обговорення, з урахуванням Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». У слуханнях можуть брати участь громадськість, підприємства, органи державної влади та місцевого самоврядування, замовники і розробники документації [30].

Організатором слухань є замовник, який також забезпечує ідентифікацію учасників та пропозицій. Пропозиції без підтвердних документів не розглядаються. У слуханнях щодо комплексного плану повинні брати участь представники не менше трьох чвертей населених пунктів, для яких розробляється план.

Інформація про слухання оприлюднюється за 5 робочих днів до їх проведення. Протокол слухань є підставою для коригування проєкту містобудівної документації. Громадські слухання можуть бути визнані недійсними у разі порушення законодавства.

10.5 Лінії регулювання забудови

Одним із завдань містобудівної діяльності є раціональне використання територій для створення життєвого середовища для населення. Основним регулятором є система планувальних обмежень у містобудівній документації на різних рівнях.

Лінії регулювання забудови визначають межі розташування будинків відносно червоних ліній, земельних ділянок та природних меж. Вони встановлюються залежно від категорії вулиць і доріг та ситуації на місці. У великих містах часто буває, що в межах червоних ліній розташовуються не лише інженерні споруди, а й комерційні об'єкти, наприклад, ТРЦ у Києві [31, с. 218].

Лінії регулювання забудови зазначаються на планах зонування та детальних планах території. ДБН Б.2.2–12:2019 впроваджено нові регламенти, зокрема «блакитні», «жовті» та «зелені» лінії [32]:

- червоні лінії – межі вулиць, доріг, майданів;
- блакитні лінії – обмеження висоти та силуету забудови;
- жовті лінії – межі для промислових та складських будівель в разі надзвичайних ситуацій;
- зелені лінії – межі озеленених територій, де заборонено розміщувати об'єкти.

10.6 Історико-архітектурний опорний план

Історико-архітектурний опорний план – науково-проектна документація, що фіксує нерухому культурну спадщину населеного пункту чи території. Його розробляють як частину генеральних планів історичних міст і селищ. План містить інформацію про пам'ятки, землі історико-культурного призначення, втрачені будівлі та дисгармонійні споруди [33].

Цей план складається з графічної та текстової частин і містить основні та допоміжні кресленики. Розробка передбачає дослідження культурної спадщини, середовища та ландшафту за участі архітекторів, археологів та інших фахівців. Опорний план визначає стратегію збереження культурної спадщини і є основою для створення генеральних та детальних планів території.

Історико-архітектурні опорні плани для більшості історичних міст України розроблені в період 1990–2020 років, але потребують коригування згідно з новим законодавством. Вони використовуються для підготовки проєктів реконструкції, надання дозволів на проведення робіт на пам'ятках, а також для погодження містобудівних, архітектурних і ландшафтних перетворень на об'єктах культурної спадщини.

10.7 Структурно-логічна схема погодження комплексного плану

Комплексний план є досить складним у розробці та погодженні, адже містить іншу містобудівну документацію місцевого рівня. Розглянемо загальну структурно-логічну схему погодження комплексного плану.

Таблиця 10.1 – Структурно-логічна схема погодження комплексного плану

№ з/п	Процес	Виконавець	Нормативний строк
1	2	3	4
1	Оприлюднення протоколу громадських слухань	Виконком	Протягом 5-ти робочих днів після Стратегічної сесії
2	Організація попереднього розгляду проєкту КП архітектурно-містобудівною радою облдержадміністрації	Виконком + Розробник	Протягом 1-го місяця від дати подання
3	Узгодження проєкту КП з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад	Виконком	4 тижні
4	Погодження з власниками та землекористувачами щодо земельних ділянок, які сформовані до 2004 р., але не внесені у ДЗК	Розробник	2 тижні

Продовження таблиці 10.1

1	2	3	4
5	Аналіз отриманих пропозицій щодо проекту КП та Звіту про стратегічну екологічну оцінку, формування довідок про громадські обговорення та консультації з органами виконавчої влади	Розробник	2 тижні
6	Внесення змін до проекту КП	Розробник	Протягом місяця з дати затвердження протоколу громадських слухань
7	Публікація на вебсайті проекту КП, протоколів громадського обговорення, засідання відповідної архітектурно-містобудівної ради, довідок щодо громадських слухань та консультацій з органами виконавчої влади	Виконком	2 дні

Варто зазначити, що окрім визначених вище етапів погодження, комплексний план просторового розвитку територій має враховувати державні та регіональні інтереси розвитку територій, відповідати нормам та стандартам.

Тема 11 Система планування та забезпечення організації використання територій в Україні

План

11.1 Взаємозв'язок землеустрою та просторового планування територій, цільове призначення та планування організації використання територій.

11.2 Взаємозв'язок містобудівної та землевпорядної документації.

11.3 Вплив рішень із просторового планування на оцінку нерухомості.

11.1 Взаємозв'язок землеустрою та просторового планування територій, цільове призначення та планування організації використання територій

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

Планування використання земель здійснюється шляхом розробки, оновлення та затвердження містобудівної документації на різних рівнях.

На кожному з рівнів встановлюються певні обмеження щодо раціональності використання території та перспективи її подальшого розвитку.

Наприклад, комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту затверджуються функціональні зони.

Функціональне зонування – це розподіл території населеного пункту на окремі частини, які визначають подальше цільове призначення.

Під час розроблення землевпорядної документації та визначення цільового призначення земельної ділянки, обов'язково необхідно перевіряти можливість встановлення цього призначення для існуючої функціональної зони, якщо є чинний генеральний або комплексний план.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Частиною четвертою статті 24-ї Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачено, що зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20-ї Земельного кодексу України [3].

11.2 Взаємозв'язок містобудівної та землевпорядної документації

Містобудівна документація місцевого рівня визначається як одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація.

Яскравим прикладом для встановлення взаємозв'язків між цими видами документації є комплексний план, який складається з:

- планувальних рішень щодо перспективного використання всієї території територіальної громади;
- меж функціональних зон всієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон.

Відомості землевпорядної документації є фундаментом для розробки містобудівної і навпаки.

Так, для розробки комплексного плану просторового розвитку території необхідна як землевпорядна, так і містобудівна документація (рис. 11.1).

При цьому, для розробки проекту землеустрою, необхідно дотримуватись встановлених на комплексному, генеральному планах та плані зонування містобудівних умов та обмежень.



Рисунок 11.1 – Містобудівні та землевпорядні складові комплексного плану

Варто також звернути уваги, що у деяких аспектах землевпорядна документація є схожою за змістом та призначенням на містобудівну.

11.3 Вплив рішень із просторового планування на оцінку нерухомості

Просторово-територіальні координати об'єкта нерухомості трансформуються в рентну складову вартості, оцінюючи різницю в розміщенні земельних ділянок у різних зонах. Рішення з просторового планування, зокрема щодо забудови, функціонального призначення територій

і інфраструктури, значно впливають на оцінку нерухомості. До важливих аспектів належать:

- розміщення інфраструктурних об'єктів, зелених і промислових зон, які змінюють привабливість території;
- близькість до транспорту, служб, рекреаційних об'єктів, що підвищує цінність нерухомості;
- функціональне призначення територій, що визначає попит на нерухомість;
- розвиток інфраструктури (метро, дороги, водопостачання), який покращує привабливість району для бізнесу та житла;
- обмеження за висотою будівель, які визначають можливості забудови.

Ці рішення формують образ території, що впливає на ринкову цінність нерухомості. Це важливо для її ефективної оцінки та ухвалення рішень щодо інвестицій і продажу.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3

ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ В ПРОСТОРОВОМУ ПЛАНУВАННІ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

Тема 12 Геоінформаційні технології в плануванні та ефективному використанні територій

План

- 12.1 Місце та роль ГІС у просторовому плануванні.
- 12.2 Вимоги до програмного забезпечення.
- 12.3 Топологія.
- 12.4 Конвертація та оновлення даних.
- 12.5 Геоінформаційний аналіз.

12.1 Місце та роль ГІС у просторовому плануванні

Управління та планування використання територій неможливе без сучасних просторових моделей, реалізованих через ГІС. ГІС автоматизує аналіз і прогноз, а також дозволяє створювати моделі різних явищ. Вони є альтернативою традиційним методам картографії, застосовуючи цифрову картографію для створення креслень.

Розвиток ГІС дає можливість значно покращити дослідження землекористування. Картографічна основа може розроблятися в межах містобудівної документації або замовлятися окремо. Вона має відповідати вимогам законів України, таких як «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та «Про регулювання містобудівної діяльності». Згідно з останніми змінами, ці роботи не потребують дозволів від органів влади, а матеріали входять до містобудівного кадастру.

Застосування ГІС у системах просторового планування є обов'язковим, що підтверджено законодавчо, зокрема у «Містобудівному кадастрі» та

вимогах до електронних документів. Створення креслень без ГІС фактично неможливе [24].

12.2 Вимоги до програмного забезпечення

Програмне забезпечення ГІС складається з базових та прикладних програмних засобів. Базові містять ОС, програмні середовища, мережеве ПЗ та системи управління базами даних (СУБД), що працюють із просторовими та атрибутивними даними. Прикладні засоби вирішують спеціалізовані завдання у певних сферах.

Для просторової організації та управління територіями програмне забезпечення повинно:

- забезпечувати аналіз, візуалізацію та обробку геопросторових даних;
- інтегруватися з іншими базами даних і геопросторовими сервісами;
- створювати високоякісні карти та візуальні матеріали;
- моделювати сценарії розвитку територій і прогнозувати наслідки рішень;
- аналізувати оптимальні рішення в різних сферах (земельне планування, інфраструктура, екологія);
- бути доступним на мобільних платформах і в хмарних сервісах;
- забезпечувати захист даних і бути зручним для користувачів;
- інтегруватися з іншими системами.

Програмні засоби для попередньої обробки даних повинні забезпечувати векторизацію, редагування даних, фільтрацію, стиснення та конвертування у потрібні формати [34, с. 127].

12.3 Топологія

Топологія в ГІС використовується для виявлення помилок у векторних структурах бази даних, зокрема для виявлення незамкнених полігонів,

недоведених ліній, розривів у мережах, неправильних назв та інших помилок. Топологічні обмеження визначаються на рівні об'єкта, класу об'єктів та між різними класами об'єктів. Вони містять правила щодо координатної та просторової узгодженості, такі як відстань між точками, кутами, сегментами ліній або полігонів.

Топологічні обмеження на рівні класу визначають правила відношень між об'єктами одного класу, а між класами – вимоги до просторових відношень (наприклад, те, що міститься всередині або дотичне). Всі ці обмеження повинні бути описані у специфікації геопросторових даних, що відповідають вимогам національної інфраструктури геопросторових даних і стандарту ДСТУ ISO 19131:2019.

Топологічна узгодженість є необхідною для сумісності даних. Якщо дані містять значні помилки або порушення топології, Держгеокадастр може відмовити в оприлюдненні геопросторових даних [20].

12.4 Конвертація та оновлення даних

Для просторової інформації характерним є те, що кількісні дані про положення однієї точки або лінії фактично не містять корисної інформації. Ці дані потрібно співвідносити з іншим об'єктом або точкою (лінією).

Технологічні стандарти – це одна з важливих вимог успішної ГІС, оскільки вони спрощують ефективне спільне використання прикладних програм і даних різними відділами однієї організації, різними організаціями і громадськістю. Проте з плином часу, розвитком технічного та технологічного забезпечення отримання геоданих та їхньою обробкою, технологічні стандарти змінюються породжуючи багато проблем під час роботи з даними.

Конвертація даних – перетворення даних з одного формату в інший. Зазвичай зі збереженням основного логічно-структурного змісту інформації.

Кожний метод конвертації даних вимагає часу і має вартість. Вибір методу залежить від:

- 1) формату і якості існуючих даних;
- 2) формату даних із зовнішніх джерел;
- 3) встановлених вами стандартів [35, с. 95].

У разі самостійної розробки бази даних зазвичай використовують один або більше з наступних методів:

- цифрування;
- сканування;
- введення даних з клавіатури;
- введення файлів даних;
- передача файлів даних.

На сьогодні використовується близько 30 форматів обміну цифровими даними. Під час переформатування даних потрібно враховувати систему, з якою відбувається обмін даними, і необхідний формат обміну цифровими даними.

12.5 Геоінформаційний аналіз

Геоінформаційний аналіз (ГІС-аналіз) дозволяє здійснювати аналіз просторових даних із використанням методів просторового аналізу та геоделювання. Сучасні ГІС відкривають широкі можливості для аналізу, особливо під час розробки планів територій.

Засоби ГІС-аналізу дозволяють виконувати:

- візуальний аналіз;
- аналіз кількісних даних;
- аналіз щільності об'єктів;
- аналіз оточення;
- пошук місця, що відповідає умовам.

Аналіз оточення дозволяє оцінити об'єкт відносно інших на місцевості, визначаючи, що знаходиться в межах заданої відстані чи транспортної

доступності. Це важливо для планування, наприклад, для оповіщення про нові об'єкти або контролю територій як у разі лісозаготівлі [36].

Однак використання ГІС-аналізу стикається з проблемами, такими як недостатність кваліфікованих кадрів, висока вартість програмного забезпечення та брак зацікавленості органів місцевого самоврядування.

Тема 13 Структура наборів геопросторових даних

План

13.1 Структура бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні.

13.2 Вимоги до геопросторових даних та атрибутивної інформації.

13.1 Структура бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні

9 червня 2021 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України № 632, яка визначає формат електронних документів для комплексного плану просторового розвитку територій, генерального плану населеного пункту та детального плану території. Ці документи мають створюватися у вигляді пакетів файлів у форматах:

- баз геоданих (GDB, GeoJSON) з повним набором просторових даних та метаданих;
- XML, що містять відомості для Державного земельного кадастру;
- PDF для текстових, табличних та графічних матеріалів.

Такі файли створюються у форматі ZIP. Цей формат також застосовується до історико-архітектурного опорного плану населеного пункту та інших матеріалів містобудівної документації.

Якщо документація містить інформацію з обмеженим доступом, вона створюється окремо, з переліком такої інформації. Міністерство розвитку громад та територій також розробить структуру бази геоданих містобудівної документації, що містить 5 розділів: класи атрибутів, переліки значень, класи відношень, правила топології та таблиці [37].

13.2 Вимоги до геопросторових даних та атрибутивної інформації

Пунктом 25 Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних визначено, що базові геопросторові дані мають бути подані у вигляді векторних моделей, цифрових моделей рельєфу, растрових ортофотокарт та ортофотопланів [20]. Згідно з додатком І, до складу цих даних належать ортофотоплани та цифрові ортофотокарти різних масштабів.

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація розробляється в електронному форматі на оновленій картографічній основі, з використанням геопросторових даних в системі координат УСК-2000, у вигляді електронних документів [3]. Оновлення документації містить актуалізацію картографо-геодезичної основи. Закон не визначає конкретні картографічні матеріали для цієї основи, однак ортофотоплани є базовими даними [18].

За Наказом Мінрегіону України від 22.02.2022 № 56, структура бази геоданих містобудівної документації не описує картографічну основу, тому необхідно орієнтуватися на законодавчі норми [38].

Текстові, табличні та графічні матеріали у форматі PDF повинні відповідати вимогам щодо якості та формату: бути повнокольоровими, з роздільною здатністю не менше 150 dpi, з векторними графічними матеріалами, а також структурованими текстовими і табличними документами, що забезпечують копіювання.

Тема 14 Проєктні рішення та вимоги до складу та змісту документації з просторового планування

План

- 14.1 Проєктні рішення, узгодженість проєктних рішень.
- 14.2 Застосування державних будівельних норм та стандартів.
- 14.3 Планування та фінансування робіт із просторового планування.
- 14.4 Замовники та виконавці робіт.

14.1 Проєктні рішення, узгодженість проєктних рішень

Проєктні рішення містобудівної документації повинні узгоджуватися з існуючою документацією. Узгодження відбувається в трьох напрямках: «зверху вниз», «знизу вверх» та «по горизонталі». У першому випадку враховуються рішення документації державного та регіонального рівнів, які надаються відповідними органами. Сучасні технології дозволяють автоматизувати отримання цих даних із відкритих джерел. Узгодження «знизу вверх» передбачає врахування рішень генеральних та детальних планів. Узгодження «по горизонталі» – між територіальними громадами для співпраці у використанні територій.

Оцінка проєктних рішень має враховувати різні аспекти, такі як розміри санітарно-захисних зон, розвиток водопостачання та водовідведення, наявність зелених насаджень та забезпечення соціальної інфраструктури.

Прикладом успішного планування є комплексний план Роганської громади Харківської області, що охоплює аналіз земельного використання та розробку плану для розвитку громади. План містить розподіл земель, визначення категорій власності, а також заходи для покращення інфраструктури та охорони навколишнього середовища. Детальні рішення з просторового планування можна знайти в Посібнику для органів

містобудування об'єднаних територіальних громад, підготовленому радниками Програми «U-LEAD з Європою» [39].

14.2 Застосування державних будівельних норм та стандартів

Розробка містобудівної документації (МД) є багатоаспектним та довготривалим процесом та потребує врахування значної кількості нормативних документів, перелік яких є доволі суттєвим. Зокрема, крім основних ДБН щодо розробки відповідного виду документації враховуються вимоги:

- ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні;
- ДСТУ–Н Б В.1.1–27:2010 Будівельна кліматологія;
- ДБН Б.2.2–5–2011 Благоустрій територій;
- ДБН Б.2.2–12:2019 Планування і забудова територій;
- ДБН В.2.5–74:2013 Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди.

Основні положення проєктування;

- ДБН В.2.5–75:2013 Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проєктування;
- ДБН В.2.5–20:2018 Газопостачання;
- ДБН В.2.5–23:2010 Проєктування електрообладнання об'єктів цивільного призначення;
- ДСН 239–96 Державні санітарні норми і правила захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань тощо.

Розробка документації з просторового планування потребує глибоких та різноманітних знань у галузі архітектури, будівництва, цивільного захисту землевпорядкування та інших галузей. Питання просторового планування та ефективного використання на цей час є доволі актуальними, а предметна область міцно пов'язана зі спеціальністю G18 – Геодезія та землеустрій. Вирішення завдань просторового планування потребують системних та

комплексних знань та навичок роботи, зокрема в галузі геодезії та картографії, ГІС, та навичок проєктування і знання предметної області. Науковий потенціал галузі високий та потребує комплексних розробок щодо оптимізації процесів просторового планування та використання територій.

14.3 Планування та фінансування робіт із просторового планування.

Замовники та виконавці робіт

Фінансування розроблення МД здійснюється відповідно до вимог Бюджетного кодексу України, інших нормативно-правових актів та договору між замовником і розробником МД.

Джерелами фінансування можуть бути як державний, обласний районний, місцевий бюджети, різноманітні субвенції, міжнародні надходження тощо (рис. 14.1).

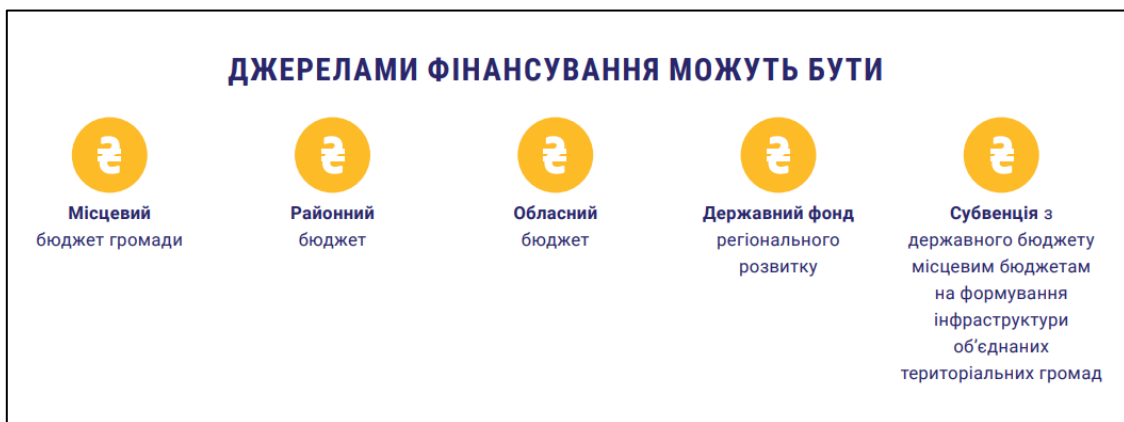


Рисунок 14.1 – Джерела фінансування робіт із просторового планування

Замовниками містобудівної документації є виконавчі органи рад, Київська та Севастопольська міські адміністрації, а також обласні та районні ради. Розробниками можуть бути державні, комунальні підприємства чи приватні компанії з кваліфікованими архітекторами. Виконавчі органи можуть виступати замовниками комплексних планів та генеральних планів.

Замовники зобов'язані забезпечити оприлюднення проєктів документації на своїх вебсайтах, надання громадськості доступу до цієї інформації, а також проведення громадських слухань і врахування пропозицій громадськості. Розробник комплексного плану повинен дотримуватися вимог законодавства, розробляти план у формі електронного документа, який підписується кваліфікованими підписами архітектора та інженера-землевпорядника.

Розробник також готує договір на розроблення документації, збирає дані, бере участь у складанні завдання та у розгляді документації архітектурно-містобудівною радою [40; 41; 42].

Тема 15 Адресація. ЄДЕССБ та адресний реєстр

План

15.1 Основи Єдиної державної системи у галузі будівництва та Єдиного державного адресного реєстру.

15.2 Принципи адресації об'єктів нерухомості.

15.1 Основи Єдиної державної системи у галузі будівництва та Єдиного державного адресного реєстру

Єдина державна електронна система у сфері будівництва забезпечує взаємодію між фізичними та юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування для отримання послуг у сфері будівництва. Вона складається з Реєстру будівельної діяльності, електронного кабінету та порталу системи. Реєстр містить документи, що дають право на виконання робіт та засвідчують впровадження об'єктів в експлуатацію.

Система використовує класифікатори, довідники та бази даних, які належать різним органам виконавчої влади. Для ідентифікації місця будівництва використовуються дані з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Тримачем системи є центральний орган, що реалізує політику у сфері будівництва.

Система повинна бути сумісною з іншими електронними системами, зокрема з земельним кадастром та реєстром юридичних осіб. Відомості, що містяться в електронній системі, є достовірними, відкритими та загальнодоступними, за винятком певних даних, визначених Кабінетом Міністрів України. Інформація надається безкоштовно для статистичних цілей. Єдиний адресний реєстр України уніфікує адреси об'єктів нерухомості, запобігаючи дублюванню та неправомірним діям [40; 41].

15.2 Принципи адресації об'єктів нерухомості

Адреса – ідентифікатор об'єкта нерухомого майна.

Нерухоме майно – земельні ділянки, які у встановленому законом порядку надаються у власність, оренду та постійне користування, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їхнього цільового призначення.

Будівля – об'єкт нерухомого майна.

Присвоєння адрес об'єктам будівництва та нерухомого майна регулюється Постановою КМУ «Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна» від 07.07.2021 № 690. Актом визначені основні реквізити адреси [43]:

- назва держави;
- назва адміністративно-територіальної одиниці найвищого рівня;
- назва району (за наявності);
- назва населеного пункту;
- назва об'єднаної територіальної громади;
- назва поіменованого об'єкта;
- назва вулиці або аналога (за наявності);
- номер об'єкта;
- номер корпусу (за наявності);
- номер окремої частини об'єкта (квартири, приміщення тощо).

Під час формування Єдиного державного адресного реєстру перелік реквізитів дещо розширюється.

Під час реєстрації або зміни адреси уповноважені органи мають оприлюднювати відповідне рішення на офіційному сайті або друкованому ЗМІ, додавати інформацію до реєстру адрес містобудівного кадастру, розміщувати скан-копії рішення в реєстрі містобудівних умов та обмежень.

Деякі органи місцевого самоврядування використовують власну нормативну базу для надання адрес, наприклад, Рішення Київської міської

ради від 22.05.2013 № 337/9394, Рішення Хмельницької міської ради від 15.06.2011 р. № 20.

Реєстр створюється та функціонує за такими принципами:

- автоматизації процесів створення, прийняття, збирання, накопичення, обробки, обліку та надання інформації (даних);

- доступності та зручності отримання послуг;

- прозорості надання адміністративних послуг;

- обов'язковості додавання до електронної системи інформації (даних);

- відкритості та доступності інформації (даних) електронної системи, зокрема доступності через визначені Кабінетом Міністрів України інші державні інформаційні системи;

- презумпції достовірності інформації (даних), яка міститься в електронній системі;

- гарантування державою в особі тримача електронної системи об'єктивності, актуальності, достовірності, повноти та захищеності інформації (даних), яка міститься в електронній системі, від несанкціонованих змін;

- відповідальності суб'єктів, які додають інформацію (дані) до електронної системи, за достовірність та повноту доданих даних;

- законності одержання, зберігання, обробки та поширення інформації (даних), яка міститься в електронній системі;

- автоматизованої фіксації в електронній системі всіх дій будь-яких осіб з інформацією (даними), яка міститься в електронній системі;

- розподільного зберігання даних, що містяться в електронній системі, для забезпечення їхньої цілісності.

Тема 16 Сучасні виклики у галузі просторового планування

План

16.1 Взаємозв'язок документів просторового планування та впливу на довкілля та здоров'я населення.

16.2 Наслідки військових дій, та значення просторого планування у відбудові територій.

16.3 Програма комплексного відновлення області.

16.4 Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини).

16.1 Взаємозв'язок документів просторового планування та впливу на довкілля та здоров'я населення

В ідеалі просторове планування поєднує в собі три сфери: екологію, економіку і, звичайно, соціальну сферу. Саме рівнозначний перетин цих трьох сфер відкриє в майбутньому можливість просторового планування. Це може відбутися лише завдяки сталому розвитку територій.

Взаємозв'язок між документами просторового планування та впливом на довкілля та здоров'я населення є важливим аспектом сталого розвитку територій. Документи просторового планування визначають структуру, використання та розвиток територій, визначають режимоутворювальні об'єкти, охоронні території, зони санітарної охорони тощо.

Наприклад, комплексний план просторового розвитку території громади визначає стратегічні пріоритети розвитку території громади на довгострокову перспективу. Він містить різні аспекти, такі як розвиток інфраструктури, забудова, охорона природних ресурсів тощо.

Генеральні плани населених пунктів визначають загальну структуру та розвиток населених пунктів, зони для різних видів забудови та інфраструктури. Вони впливають на розташування та розвиток житлових,

промислових, торговельних зон та інших типів забудови, що впливає на якість довкілля та здоров'я мешканців.

Плани зонування визначають функціональне призначення територій, таких як житлові, комерційні, промислові тощо. Зонування враховує вимоги до охорони природи, екологічні обмеження та потреби населення в зелених зонах, рекреаційних об'єктах тощо.

Детальні плани території визначають розвиток певних ділянок, включно з забудовою, інженерною мережею та іншими інфраструктурними елементами. Вони можуть враховувати аспекти планування, що впливають на якість повітря, водних ресурсів, гучність та інші фактори, які впливають на довкілля та здоров'я населення.

Таким чином, документи просторового планування впливають на якість довкілля та здоров'я населення шляхом визначення зон, обмежень та стратегій розвитку. Важливо, щоб ці документи були розроблені з урахуванням цілей сталого розвитку та збереження екологічної рівноваги для забезпечення здорового та комфортного життя мешканців.

16.2 Наслідки військових дій, та значення просторового планування у відбудові територій

Військові дії мають руйнівний вплив на суспільство, економіку, інфраструктуру та довкілля, спричиняючи пошкодження будівель, транспорту, енергетичних систем, знищення підприємств та зростання безробіття. Вони також ведуть до забруднення довкілля та руйнування екосистем. Відбудова постраждалих територій вимагає належного просторового планування. Для цього розроблено низку нормативних актів, зокрема:

– Зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 12 травня 2022 р. (№ 2254–IX), що передбачають створення програм комплексного відновлення [44];

– Постанова КМУ від 14 жовтня 2022 р. № 1159, що затверджує Порядок розробки таких програм [45].

Програма комплексного відновлення допомагає визначити кроки відновлення та містить заходи для відновлення територій, підтримуючи соціальні, економічні та екологічні пріоритети. Вона враховує потребу в сталому розвитку, енергоефективності, соціальній справедливості та інклюзивності відповідно до Цілей сталого розвитку України до 2030 року.

16.3 Програма комплексного відновлення області

Програма комплексного відновлення області розробляється за рішенням голови обласної державної адміністрації.

Програма комплексного відновлення області розробляється у формі електронного документа та додається до Реєстру будівельної діяльності у форматі, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи.

Вона містить:

- загальний опис області та аналіз містобудівної документації;
- оцінку негативних впливів, що потребують відновлення;
- аналіз ресурсів території та підготовки до відновлення (розмінування, демонтаж, рекультивація);
- можливості відновлення населених пунктів та інфраструктури;
- пропозиції щодо змін функціонального призначення та перенесення об'єктів;
- загальні підходи, фінансово-економічний розрахунок та джерела фінансування [3].

Голова обласної державної адміністрації протягом 5-ти робочих днів із дня оприлюднення звіту про громадське обговорення програми комплексного відновлення області подає її на розгляд відповідної обласної ради.

Програма комплексного відновлення області затверджується відповідною обласною радою протягом 30-ти календарних днів із дня її подання на розгляд.

Положення затвердженої програми комплексного відновлення області є складовими вихідних даних для розроблення програм комплексного відновлення населених пунктів (територій).

Програма комплексного відновлення області розробляється відповідною обласною державною адміністрацією самостійно або з залученням відповідних фахівців підприємств, установ, організацій. Закупівля послуг із розроблення програми комплексного відновлення області здійснюється відповідно до закону.

Склад, зміст, порядок розроблення, проведення громадського обговорення, погодження, внесення змін до програми комплексного відновлення області визначаються Кабінетом Міністрів України.

Програма комплексного відновлення області не підлягає стратегічній екологічній оцінці, розгляду архітектурно-містобудівною радою.

Фінансування робіт із розроблення програми комплексного відновлення області здійснюється за рахунок бюджетних коштів, міжнародної технічної та/або поворотної чи безповоротної фінансової допомоги міжнародних організацій [3].

16.4 Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини)

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) розробляється за рішенням виконавчого органу сільської, селищної, міської ради. Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) розробляється у формі електронного документа та додається до Реєстру будівельної діяльності у форматі, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи.

Виконавчий орган відповідної сільської, селищної, міської ради протягом п'яти робочих днів із дня оприлюднення звіту про громадське обговорення програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) вносить її на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) погоджується уповноваженим органом містобудування та архітектури обласної державної адміністрації протягом 10-ти календарних днів із дня її надходження.

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою протягом 30-ти календарних днів з дня її подання на розгляд.

Положення затвердженої програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) є складовими вихідних даних для розроблення та внесення змін до містобудівної документації на місцевому рівні [3].

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) розробляється виконавчим органом відповідної сільської, селищної, міської ради самостійно або із залученням відповідних фахівців підприємств, установ, організацій. Закупівля послуг із розроблення програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) здійснюється відповідно до закону.

Склад, зміст, порядок розроблення, проведення громадського обговорення, погодження, внесення змін до програми комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) визначаються Кабінетом Міністрів України [3].

Програма комплексного відновлення території територіальної громади (її частини) не підлягає стратегічній екологічній оцінці, розгляду архітектурно-містобудівною радою.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посіб. / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Т. М. Прядка, Н. А. Третяк. – Біла Церква : ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. – 168 с.

2. Лесик О. В. Просторове планування територій в Україні: державно-управлінський аспект [Електрон. ресурс] / О. В. Лесик, О. Л. Тодорова // Наукові перспективи. – Електрон. текст. дані. – 2021. – № 4(10). – С. 88–105. – Режим доступу : <http://surl.li/kiavl>, вільний (дата звернення: 05.08.2023). – Назва з екрана.

3. Про регулювання містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI : станом на 2 лип. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 07.08.2023). – Назва з екрана.

4. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III : станом на 22 черв. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 05.08.2023). – Назва з екрана.

5. Квасніцька О. О. Історичний розвиток та становлення будівельного законодавства у правовому досвіді України [Електрон. ресурс] / О. О. Квасніцька // Наукові праці Національного університету «Одеська юридична академія». – Електрон. текст. дані. – 2012. – Т. 12. – С. 370–382. – Режим доступу: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Nponyua_2012_12_39.pdf, вільний (дата звернення: 10.08.2023). – Назва з екрана.

6. Горшко Т. Нариси з історії магдебурзького права в Україні (XVI – початок XVII ст.) / Т. Горшко. – Львів : Афіша, 2002. – 85 с.

7. Вечерський В. В. Гетьманські столиці України / В. В. Вечерський. – Київ : Наш час, 2008. – 320 с.

8. Гуштик Н. П. Державне управління в галузі будівництва [Електрон. ресурс]: ретроспективний аналіз / Н. П. Гуштик // Ефективність державного управління. – Електрон. текст. дані. – 2013. – Вип. 37. – С. 204–212. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2013_37_29, вільний (дата звернення: 11.08.2023). – Назва з екрана.

9. Лисенко В. А. Історичний аспект становлення містобудівної діяльності в Україні [Електрон. ресурс] / В. А. Лисенко // Держава та регіони. — Електрон. текст. дані. – 2017. – № 4 (60). – С. 239–244. – Режим доступу : http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/4_2017/43.pdf, вільний (дата звернення: 11.08.2023). – Назва з екрана.

10. Про основи містобудування [Електрон. ресурс] : Закон України від 16 лист. 1992 р. № 2780-XII : станом на 31 бер. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>, вільний (дата звернення: 11.08.2023). – Назва з екрана.

11. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 14 жовт. 1994 р. № 208/94-ВР : станом на 01 груд. 2020 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>, вільний (дата звернення: 12.08.2023). – Назва з екрана.

12. Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів [Електрон. ресурс] : Постанова ВРУ від 24 груд. 1999 р. № 1359-XIV : станом на 21 серп. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 12.08.2023). – Назва з екрана.

13. Про архітектурну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 20 трав. 1999 р. № 687-XIV : станом на 31 бер. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>, вільний (дата звернення: 12.08.2023). – Назва з екрана.

14. Про планування і забудову територій [Електрон. ресурс] : Закон України від 20 квіт. 2000 р. № 1699-III : станом на 12 бер. 2021 р. – Електрон.

текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text>, вільний (дата звернення: 12.08.2023). – Назва з екрана.

15. Про Генеральну схему планування території України [Електрон. ресурс] : Закон України від 07 лют. 2002 р. № 3059-III : станом на 18 лист. 2011 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 13.08.2023). – Назва з екрана.

16. Шипулін В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навч. посіб. / В. Д. Шипулін. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 220 с.

17. Land administration for sustainable development [Electronic resource] / I. Williamson, S. Enemark, J. Wallace, A. Rajabifard. – Esri Press. – Electronic text data. – 2010. – 506 p. – Regime of access: https://eng.unimelb.edu.au/_data/assets/pdf_file/0004/3929728/land-admin-for-sustainable-development.pdf, free (date of application: 14.08.2023). – Header from the screen.

18. Про національну інфраструктуру геопросторових даних [Електрон. ресурс] : Закон України від 13.04.2020 р. № 554-IX : станом на 9 лип. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 13.08.2023). – Назва з екрана.

19. Офіційний сайт НІГД [Електрон. ресурс] / НІГД. – Режим доступу : <https://nsdi.gov.ua/docs/>, вільний (дата звернення: 13.08.2023). – Назва з екрана.

20. Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 26 трав. 2021 р. № 532 : станом на 14 черв. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 14.08.2023). – Назва з екрана.

21. Про містобудівний кадастр [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 25 трав. 2011 р. № 559 : станом на 03 трав. 2023 р. – Електрон. текст. дані. –

Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

22. ДБН В.1.3-2:2010 Система забезпечення точності геометричних параметрів у будівництві. Геодезичні роботи у будівництві. Зі зміною № 1. – [Чинний від 2010–09–01]. – Київ : ДП «УкрНДЦ», 2018. – 36 с.

23. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 01 вер. 2021 р. № 926 : станом на 03 трав. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

24. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 23 груд. 1998 р. № 353-XIV : станом на 03 трав. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

25. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж [Електрон. ресурс] : Закон України від 15 лип. 2021 р. № 1657-IX : станом на 15 лип. 2021 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

26. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 (ГКНТА-2.04-02-98) [Електрон. ресурс] : Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при КМУ від 09 квіт. 1998 р. № 56 : станом на 28 вер. 1999 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

27. Коваленко Л. М. До питання розвитку світових кадастрових систем [Електрон. ресурс] / Л. М. Коваленко // Міжнародна науково-практична конференція «Глобалізація та розвиток інноваційних систем: тенденції, виклики, перспективи». – Електрон. текст. дані. – 2022. – С. 456–457. – Режим

доступу: https://repo.btu.kharkov.ua/bitstream/123456789/17660/1/3-4_konf_22-457-458.pdf, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

28. Про планування і забудову територій [Електрон. ресурс] : Закон України від 20 квіт. 2000 р. № 1699-III : станом на 12 бер. 2011 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 15.08.2023). – Назва з екрана.

29. Про стратегічну екологічну оцінку [Електрон. ресурс] : Закон України від 20 бер. 2018 р. № 2354-VIII : станом на 9 лип. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2354-19#Text>, вільний (дата звернення: 17.08.2023). – Назва з екрана.

30. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо проектів містобудівної документації на місцевому рівні [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 25 трав. 2011 р. № 555 : станом на 25 жовт. 2022 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 17.08.2023). – Назва з екрана.

31. Плешкановська А. М. «Червоні», «блакитні», «жовті» та «зелені» лінії: до питання практики просторової детермінації в містобудівній документації [Електрон. ресурс] / А. М. Плешкановська // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. – Електрон. текст. дані. – Київ : КНУБА, 2020. – Вип. 73. – С. 213–230. – Режим доступу : <http://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/5987>, вільний (дата звернення: 17.08.2023). – Назва з екрана.

32. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування і забудова територій. – [Чинний від 2019–10–10]. – Київ : ДП «УкрНДЦ», 2017. – 185 с.

33. ДСТУ Б Б.2.2-10:2016 Склад та зміст науково-проектної документації щодо визначення меж і режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування. – [Чинний від 2017–04–01]. – Київ : ДП «УкрНДЦ», 2017. – 13 с.

34. Геоінформаційні системи і бази даних : монографія / В. І. Зацерковний, В. Г. Бурачек, О. О. Железняк, А. О. Терещенко. – Ніжин : НДУ ім. М. Гоголя, 2014. – 492 с.

35. Шипулін В. Д. Планування і управління ГІС-проектами : навч. посіб. / В. Д. Шипулін, Є. І. Кучеренко. – Харків : ХНАМГ, ХНУРЕ, 2009. – 158 с.

36. Шипулін В. Д. Основи ГІС-аналізу: навч. посіб. / В. Д. Шипулін. – Харків : ХНУМГ, 2014. – 330 с.

37. Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 09 черв. 2021 р. № 632 : станом на 9 черв. 2021 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 18.08.2023). – Назва з екрана.

38. Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні [Електрон. ресурс] : Наказ Мін. розвитку громад. територ. від 22 лют. 2022 р. № 56 : станом на 22 лют. 2022 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22#Text>, вільний (дата звернення: 19.08.2023). – Назва з екрана.

39. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні / Н. С. Богачова, О. В. Бельський, В. І. Бондарчук [та ін.]. – Київ : ТОВ «УКРНПІЦІВІЛЬБУД», Ін-т географії НАН України, 2021. – 230 с.

40. Про архітектурну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 20 трав. 1999 р. № 687-XIV : станом на 31 бер. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>, вільний (дата звернення: 19.08.2023). – Назва з екрана.

41. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV : станом на 8 черв. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення: 19.08.2023). – Назва з екрана.

42. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації [Електрон. ресурс] : Наказ Мін. розвитку громад. територ. від 16 лист. 2011 р. № 290 : станом на 22 лют. 2022 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1468-11#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2023). – Назва з екрана.

43. Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна [Електрон. ресурс] : Постановою КМУ від 07 лип. 2021 р. № 690 : станом на 16 черв. 2023 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/690-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2023). – Назва з екрана.

44. Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 12 трав. 2022 р. № 2254-IX : станом на 12 трав. 2022 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua>, вільний (дата звернення: 20.08.2023). – Назва з екрана.

45. Про затвердження Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них [Електрон. ресурс] : Постанова КМУ від 14 жовт. 2022 р. № 1159 : станом на 14 жовт. 2022 р. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1159-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 20.08.2023). – Назва з екрана.

Електронне навчальне видання

ШТЕРНДОК Ернест Сергійович

**ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЯ
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ**

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

Редактор *Б. О. Хільська*

Комп'ютерне верстання *Е. С. Штерндок, Є. Г. Панова*

План 2025, поз. 32Л

Підп. до друку 04.03.2025. Формат 60 × 84/16.
Ум. друк. арк. 4,4.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Чорноглазівська, 17, Харків, 61002.
Електронна адреса: office@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 8386 від 14.07.2025.