

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної роботи бакалавра
на тему:

**КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ
КРОТІВЩИНСЬКОГО СТАРОСТАТУ
ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Розробила: **Москаленко Леся
Володимирівна**
студент гр. 401 БЗ
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 17050

Керівник: **Литвиненко Т.П**
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських будівель

Рецензент: _____

Полтава 2021

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії, землеустрою та сільських будівель

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної роботи бакалавра на тему

**КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ
КРОТІВЩИНСЬКОГО СТАРОСТАТУ ВЕЛИКОБАГАЧАНСЬКОЇ ТГ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Розробила: **Москаленко Леся
Володимирівна**
студент гр. 401 БЗ
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 17050

Керівник: **Литвиненко Тетяна Петрівна**
к.т.н., доц. кафедри автомобільних доріг,
геодезії, землеустрою та сільських

Консультанти:

з планувальної організації території

к.т.н., доц., Литвиненко Т.П.

з земельно-правових питань

д.е.н., проф. Шарий Г.І.

з економіки

к.е.н., доц. Скрильник А.С.

Допустити до захисту

зав. кафедри

к.т.н., доц., Литвиненко Т.П.

ЗМІСТ

ВСТУП	4
РОЗДІЛ I. Досвід просторового планування територій	7
1.1. Закордонний досвід	7
1.2. Стан просторового планування в Україні	9
1.3 Аналіз нормативної бази з просторового планування територій	20
РОЗДІЛ II. Склад проектних матеріалів	24
2.1 Геодезичні вишукування	24
2.2 Землевпорядна частина	30
2.3 Містобудівна частина	39
РОЗДІЛ III. Розроблення комплексного плану просторового розвитку Кротівщинського старостату Великобагачанської ОТГ	46
3.1 Аналіз сучасного стану використання земель на території Кротівщинського старостату	46
3.2 План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень	60
3.3 Модель перспективного розвитку населених пунктів	71
3.4 План зонування території Кротівщинського старостату	72
Техніко-економічні показники	72
ВИСНОВОК	94
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	96
ДОДАТКИ	101

ВСТУП

Актуальність бакалаврської роботи. 24 липня 2020 року був опублікований Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель” від 17 червня 2020 року № 711-IX яким були внесені зміни до Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та деяких інших законодавчих актів. Цей закон набирає чинності із 24 липня 2021 року, тому тема бакалаврської кваліфікаційної роботи дійсно є дуже актуальною в цей час.

Також Верховною Радою України 31 березня 2020 року у другому читанні Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» було прийняте рішення про скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, що розпочне свою дію з 01 липня 2021 року. Даний Закон став відправною точкою в зміні господарського устрою управлінні земельними ресурсами країни. Але виходячи з того, що більша частина територій в межах адміністративних одиниць не інвентаризована та об’єднані територіальні громади не можуть надати чітку інформацію про площі та склад земельних угідь в межах своїх громад, продаж землі унеможлиблюється.

Для вирішення визначених проблем, Асоціацією міст України були запропоновані можливі запровадження, що реалізують можливості розроблення схем просторового планування території громади і визначення

їх, як інструменту комплексного управління у сфері використання земель громади, встановлення їх призначення, визначення напрямів її збалансованого розвитку та розбивку на територіальні зони. Саме ці запровадження спонукнули до створення нового виду містобудівної документації та документації із землеустрою – комплексний план просторового розвитку територій. Новий вид містобудівної документації, відповідно до Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель з 01 липня 2021 року, стане найважливішим та найактуальнішим видом документації місцевого рівня.

Мета і завдання. Метою даної роботи є аналіз вже визначених механізмів розробки комплексного плану просторового розвитку і впровадження нових на основі практичного проектування даної містобудівної документації на прикладі окремо взятого старостату в межах об'єднаної територіальної громади.

Предмет і об'єкт дослідження. Предметом дослідження є містобудівна документація місцевого рівня – комплексний план просторового розвитку територій об'єднаних територіальних громад. Безпосереднім об'єктом дослідження є територія Кротівщинського старостату Великобагачанської об'єднаної територіальної громади Миргородського району Полтавської області, що буде використаний для практичного застосування механізмів створення комплексного плану.

Інформаційною базою є законодавчі та нормативно-правові акти України, а також спеціалізовані видання, наукові бази даних та періодична література з теми дослідження.

Наукова новизна роботи полягає в вивченні та удосконалення механізму створення нового виду документації та його практичне застосування на території Кротівщинського старостату Великобагачанської територіальної громади.

РОЗДІЛ I. Досвід просторового планування територій.

1.1. Закордонний досвід.

Сучасна система територіального планування в Україні сформувалась на основі багаторічного вітчизняного досвіду, який розвивається, особливо швидко останнім часом. Дедалі більше, згідно з вимогами керівних принципів сталого просторового розвитку Європейського континенту, інших документів Ради Європи та Європейського Союзу. Відбувається переорієнтація на забезпечення соціальної єдності, зміцнення незалежності та територіальної цілісності України, а також більш чітке розмежування повноважень та відповідальності державних органів, органів місцевого самоврядування, що і створює принципово нові можливості для подальшого демократичного розвитку нашого суспільства.[1]

Просторове планування є географічним відображенням економічної, соціальної, культурної та екологічної політики суспільства. Одночасно, це наукова дисципліна, управлінський механізм та програма, які було розроблено як міждисциплінарний та всебічний підхід, спрямований на збалансований регіональний розвиток та фізичну організацію простору відповідно до загальної стратегії. [1]

Просторове планування сприяє кращому плануванню в Європі та пошуку вирішення проблем, що виходять за національні кордони, а отже має на меті створення відчуття спільної ідентичності, з урахуванням відносин Північ-Південь та Схід-Захід. [1]

В центрі уваги регіонального/просторового планування знаходяться людина та її добробут, а також взаємовідносини людини з навколишнім середовищем. Завданням цього планування - є забезпечення кожного громадянина таким середовищем та якістю життя, які сприяли б розвитку його особистості у спланованому в людському вимірі навколишньому світі.

На думку європейських науковців - регіональне планування повинно бути демократичним, всебічним, функціональним та орієнтованим на довгу перспективу. [1]

Фундаментальною ціллю регіонально-просторового планування одночасно є чотири наступні цілі:

- Збалансований соціально-економічний розвиток регіонів:

Беручи до уваги економічні процеси, які впливають на Європу в цілому, специфічні регіональні ознаки та важливу роль моделей розвитку і мереж зв'язку, має контролюватися зростання тих регіонів, які є перевантаженими, або розвиваються занадто швидко. Стимулювати розвиток відсталих регіонів та підтримувати чи створювати інфраструктуру, необхідну для пришвидшення економічного зростання відсталих регіонів і регіонів, що мають серйозні проблеми з безробіттям, зокрема шляхом впорядкування трудової міграції на загальноєвропейському рівні. Периферійні райони, що мають особливі потреби і структурний потенціал для соціально-економічного розвитку, повинні мати більш тісний зв'язок з промисловими та економічними центрами Європи.

- Покращення якості життя:

Регіонально- просторове планування стимулює покращення якості життя, зокрема, у сферах побуту, праці, культури та дозвілля. Планування сприяє добробуту кожного жителя шляхом створення робочих місць і надання економічних, соціальних та культурних послуг для забезпечення потреб різних верств населення у тих чи інших регіонах.

- Раціональне землекористування:

З метою досягнення вищезазначених цілей, землекористування має відповідати місцезнаходженню, організації та розвитку великих міських та

промислових комплексів, основним інфраструктурам, а також вимогам захисту сільськогосподарських та лісових угідь. Будь-яка програма регіонального-просторового планування має обов'язково доповнюватися програмою землекористування. Лише таким чином можна досягти цілей, що становлять загальнодержавний інтерес.

- Відповідальний менеджмент природних ресурсів та захист навколишнього середовища:

Сприяючи розвитку стратегій, що мінімізують конфлікт між зростаючим попитом на природні ресурси та потребою їх збереження, дане планування спрямовується на запровадження відповідального менеджменту навколишнього середовища. Земельних, ґрунтових, повітряних, водних, енергетичних ресурсів, флори і фауни. Таким чином приділяючи особливу увагу збереженню природної, культурної та архітектурної спадщини.

1.2. Стан просторового планування в Україні.

Просторове планування є одним із найважливіших видів діяльності у розвитку сучасного суспільства. Воно йде пліч-о-пліч із стратегічним плануванням громад та країн і за своєю суттю є спробою суспільства впливати на просторовий розподіл людей, їх діяльність та ресурси. Просторове планування є діяльністю в публічному секторі та відбувається на місцевому, регіональному, національному та міжнародному рівнях. Ця діяльність зазвичай призводить до створення просторового плану, в якому галузеві політики мають бути узгоджені. [2]

Зараз просторове планування в Україні, як галузь, перебуває у перехідній фазі від централізованої політики та підходів у плануванні до сучасних інтегрованих та стратегічних підходів. Підхід централізованого

планування в Україні застосовувався відповідно до вимог та політики економічної та державної моделі в Радянському Союзі, внаслідок чого, в основному, відбувався промисловий та міський розвиток більших населених пунктів. В той час, коли маленькі села занепадають через погане планування просорового розвитку або ж і зовсім його відсутності. [2]

Документація з просторового планування покликана юридично закріплювати бачення майбутнього просторового розвитку / використання певної території на всіх рівнях, включно з міжнародним. Тут головним наміром є забезпечення сталості та впорядкованості соціального та економічного розвитку, а також прозорість, законність та однакові правила для всіх суб'єктів цієї діяльності. Саме тому ця документація повинна бути публічно доступною. [2]

Така документація в основному містить відповідну інформацію про поточну просторову ситуацію (різні зони та ділянки, обмеження, інфраструктура та мережі, розподіл населення та господарської діяльності тощо), а також бачення та проектні рішення майбутнього просторового розвитку. Таким чином, документація є прекрасним джерелом для розуміння того, що відбувається на території, особливо якщо дані, що містяться там, є правдивими та адекватними щодо даного моменту в часі. [2]

Національний рівень в просторовому плануванні в Україні представлений Генеральною Схемою Планування Території України. Ця схема була затверджена разом із прийняттям спеціального Закону України "Про Генеральну Схему планування Території України" у 2002 році. Вона все ще є дійсною через відсутність термінів дії містобудівної документації в Україні, але її розрахунковий період підійшов до кінця, тож зараз, власне, час розробити нову, особливо з огляду на поточні зміни в геополітичній ситуації.

Об'єднані територіальні громади були в дещо складній ситуації до останніх подій в Україні. Нещодавнє прийняття перспективних планів (1470

ОТГ) та закону № 2280, який встановлює тип документації з просторового планування для території ОТГ (Комплексний план просторового розвитку території громади), визначає необхідну правову базу для ОТГ в цьому питанні. До того, не було на 100% зрозуміло, що ОТГ можуть та повинні робити. Деякі громади розпочали розробку схем просторового планування ОТГ як окремих документів (на основі відповідних ДБН), деякі – як схему планування території району / частини району. Внаслідок нестачі коштів, тривалих процесів та невизначеності лише невелика кількість ОТГ розробили та затвердили ці документи. [2]

Завдяки зазначеним змінам в країні, ОТГ отримують багато можливостей з однієї сторони та викликів – з іншої. Ці можливості знаходяться в межах повноважень самостійно керувати своїми територіями на основі принципу повсюдності. Виклики, особливо для неміських ОТГ, полягають у тому, що вони отримують в середньому 10-20 населених пунктів без актуальних планів просторового розвитку, а також в необхідності розробки комплексного плану для всієї території ОТГ. [2]

Комплексний план просторового розвитку території 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 території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, 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, у тому числі етапність освоєння території. [2]

- Комплексний план містить просторові дані, метадані та інші елементи, що складають його проектні рішення, і розробляється у формі електронного документа.
- Строк дії комплексного плану не обмежується.
- Зміни до комплексного плану можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу, але не частіше одного разу на рік.
- Комплексний план підлягає експертизі містобудівної документації в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.
- Комплексний план підлягає стратегічній екологічній оцінці.
- Комплексний план розглядається і затверджується сільською, селищною, міською радою протягом трьох місяців з дня його подання

На мою думку, для того щоб об'єднана територіальна громада була сильною потрібно щонайменше наступні пункти:

- Ефективне управління земельними та іншими ресурсами в межах ОТГ на основі GIS технологій
- Розвиток спроможності ОТГ формувати проекти розвитку для залучення інвестицій
- Врахування інтересів органів влади, місцевого самоврядування, бізнесу та недержавного сектору на основі співробітництва та партнерства

Україні знадобилося досить багато часу, щоб дійти до точки перелому у створенні нової системи просторового планування, що відповідала б сучасним потребам та викликам. Україна зараз знаходиться в цій точці і має хороші перспективи розвитку сфери просторового планування. Це, насамперед, стало можливим завдяки ряду важливих кроків, таких як реформа децентралізації повноважень, підготовка до територіальної реформи, вдосконалення законодавства (ДБН, закон № 2280, закон «Про

національну інфраструктуру геопросторових даних» тощо), реформування інституцій, широкого залучення громадськості тощо. [2]

Тим не менш, ще багато роботи. На національному рівні найважливішими є: підготовка висококваліфікованих спеціалістів, вдосконалення законодавства, завершення реформ, розподіл бюджетів, створення комплексного (містобудівного) кадастру просторового розвитку, розробка Генеральної Схеми Планування Території України тощо. У свою чергу, органи місцевого самоврядування повинні створити ефективну місцеву систему управління просторовим плануванням, провести інвентаризацію та систематизувати дані про свої території та активи, створити сталу систему моніторингу та забезпечити свою громаду прозорою та легітимною документацією з просторового планування. [6]

У цьому підрозділі бакалаврської кваліфікаційної роботи коротко аналізується ситуація у сфері просторового планування, а також стан підготовленості документації з просторового планування в Україні.

У зв'язку з новим територіальним поділом країни в роботі розглядається ситуація з перспективи нової територіальної структури.

Зараз просторове планування в нашій країні, як галузь, перебуває у перехідній фазі від централізованої політики та підходів у плануванні до сучасних інтегрованих та стратегічних підходів. Підхід централізованого планування в Україні застосовувався відповідно до вимог та політики економічної та державної моделі в Радянському Союзі, внаслідок чого, в основному, відбувався промисловий та міський розвиток більших населених пунктів.

Після здобуття країною незалежності та різкого входу у світову ринкову економіку, Україна поринула у низку різноманітних криз. Розвиток просторового планування, як галузі, випав з пріоритетів держави на тривалий час, а практичні та академічні підходи залишалися

дуже близькими до централізованих, впливаючи, у свою чергу, на законодавство та державні норми. [3]

Зараз ситуація змінилась, і нині ця галузь входить до пріоритетів Парламенту та Уряду, зокрема Мінрегіону[4]. Це стає зрозумілим з останніх подій щодо прийняття нових законів (зокрема, закону № 2280[5]), реформування та відкриття Держгеокадастру та оновлення державних будівельних норм (ДБН). Фактично, до прийняття закону № 2280 термін "просторове планування" в законодавстві не визначався, натомість застосовувався термін "містобудування" при плануванні усіх видів територій - сільських, міських, районів, областей тощо, а плани просторового розвитку називали «містобудівною документацією».

Документація з просторового планування покликана юридично закріплювати бачення майбутнього просторового розвитку / використання певної території на всіх рівнях, включно з міжнародним. Тут головним наміром є забезпечення сталості та впорядкованості соціального та економічного розвитку, а також прозорість, законність та однакові правила для всіх суб'єктів цієї діяльності.[3]

Саме тому, на мою думку, ця документація повинна бути публічно доступною.

Така документація в основному містить відповідну інформацію про поточну просторову ситуацію (зонінг територій, обмеження земель у використанні, інформація про види господарської діяльності, інфраструктурну мережу, розподіл населення тощо), а також бачення та проектні рішення просторового розвитку у майбутньому. Таким чином, ця документація є особливо важливим джерелом для розуміння того, що відбувається на території, особливо якщо дані, що містяться там, є оновлені і актуальні.

Тож після цього постає питання: «Як виглядає нинішня ситуація з документацією з просторового планування в Україні? Чи існує така документація для кожної адміністративної одиниці та чи вона забезпечує хорошу основу для сталого просторового розвитку України?»

На сайті «Децентралізація в Україні» <https://decentralization.gov.ua/> ми можемо знайти карту, на якій є інформація про кожний населений пункт та стан документації.

А зараз можна розглянути нижче стан цих чотирьох адміністративних рівнів - національний, регіональний (області), субрегіональний (райони) та місцевий (населені пункти та ОТГ).

Національний рівень

Національний рівень в просторовому плануванні в Україні представлений Генеральною Схемою Планування Території України. Ця схема була затверджена разом із прийняттям спеціального Закону України "Про Генеральну Схему планування Території України" у 2002 році. Вона все ще є дійсною через відсутність термінів дії містобудівної документації в Україні, але її розрахунковий період підійшов до кінця, тож зараз, власне, час розробити нову, особливо з огляду на поточні зміни в геополітичній ситуації.

Генеральна Схема охоплює всю Україну і складається з 27 креслень (схем) та текстових матеріалів ("пояснювальна записка"). Графічні матеріали публічно доступні на [веб-сайті розробника](#) Схеми – Державного проектного Інституту «ДІПРОМІСТО», та на [веб-сайті Мінрегіону](#).

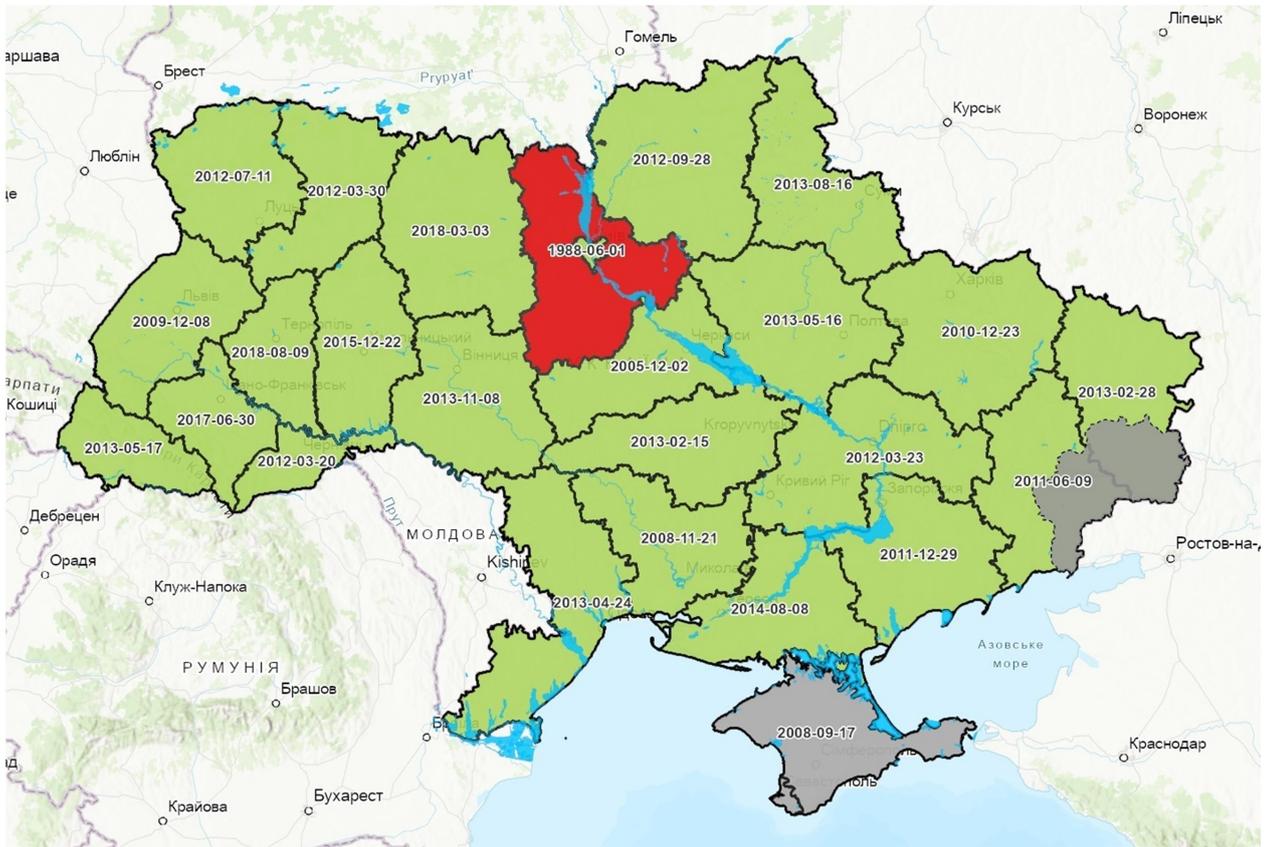


рис.1. Карта просторового розвитку на національному рівні

Регіональний рівень

Регіональний або обласний рівень представлений Схемою Планування Території Області. Відповідно до даних ресурсу РМАР, усі області, окрім Київської (документація датована 1988 р.), мають досить «свіжі» схеми планування, оскільки більшість з них було затверджено після 2010 року.

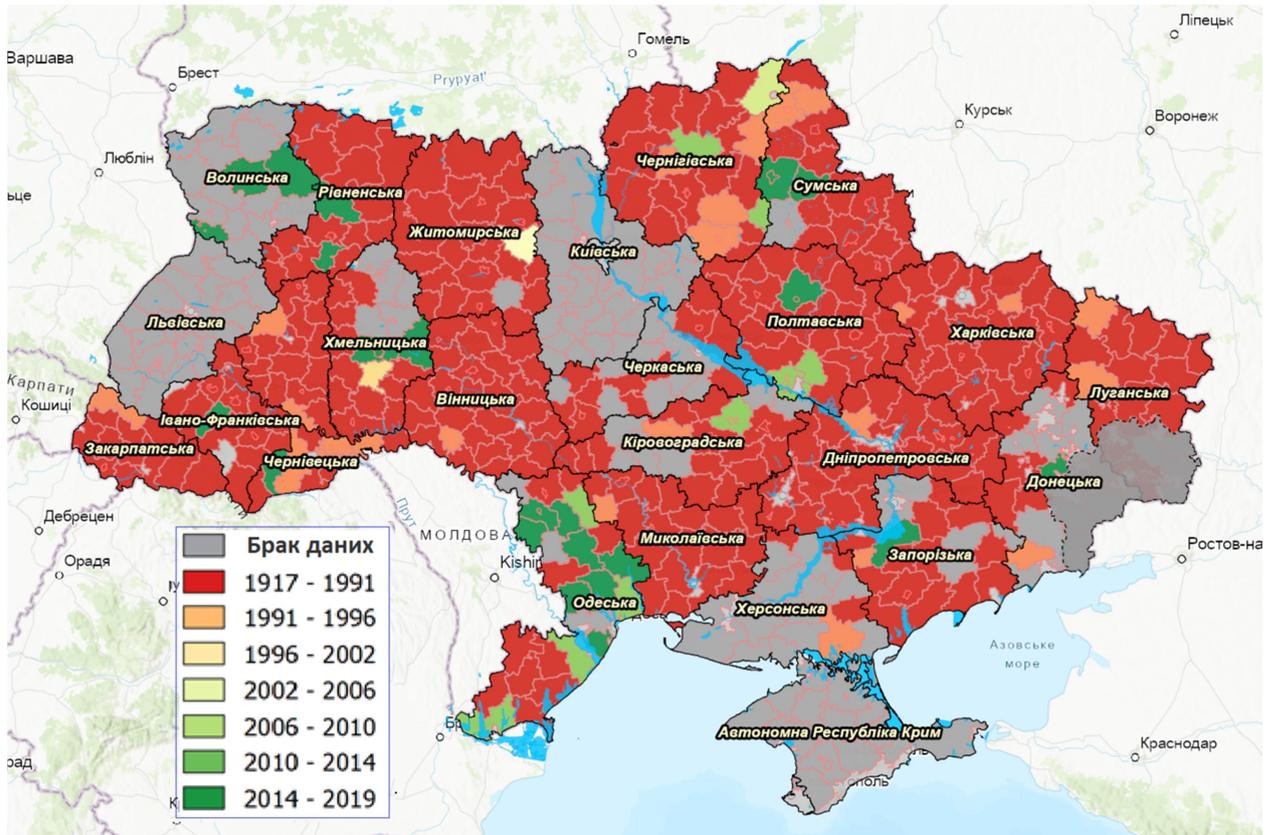


рис.2. Карта просторового розвитку на регіональному рівні

Субрегіональний рівень

Ситуація з субрегіональним рівнем (районами) значно гірша. Дані доступні не для всіх районів, але загальна тенденція помітна – більшість схем планування території району було розроблено та затверджено до 1992 року – 298 схем із 490 районів, що дає 61% неактуальної документації. Відсоток, ймовірно, навіть більший, оскільки бракує інформації про ще 130 районів (27%).

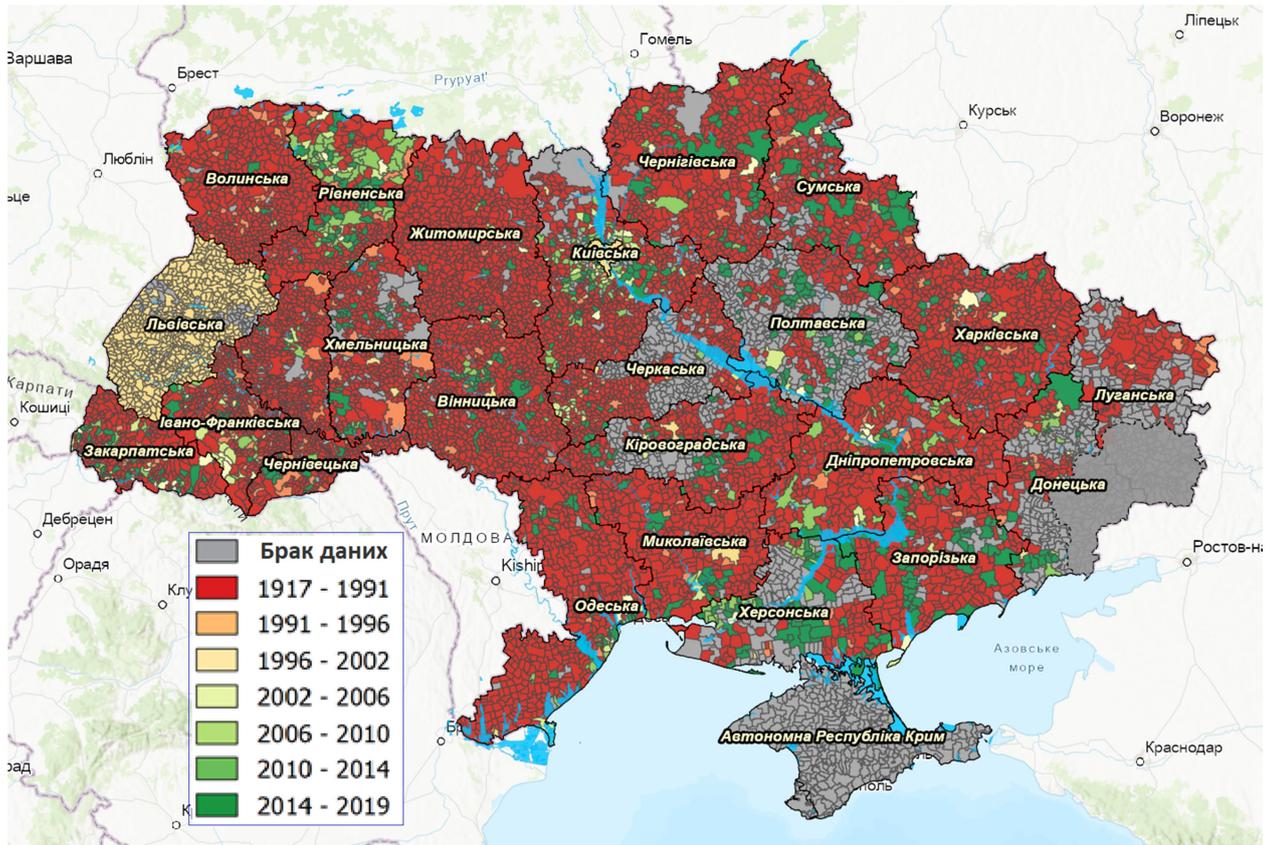


рис.3. Карта просторового розвитку на субрегіональному рівні

Місцевий рівень – Населені пункти

Місцевий рівень представлений Генеральними планами населених пунктів (міст, селищ та сіл). Дані про 11605 (40%) населених пунктів із 29726 відсутні, але 13900 (47%) населених пунктів мають генеральні плани датовані до 1992 року. Для наглядності, ця карта відображає територію місцевих рад (10375), класифіковану за датою затвердження генерального плану основного

населеного пункту, припускаючи, що ситуація з документацією є досить подібною для менших та менш розвинених населених пунктів у межах даної ради. У веб-додатку існує окрема карта, яка відображає кожен населений пункт.

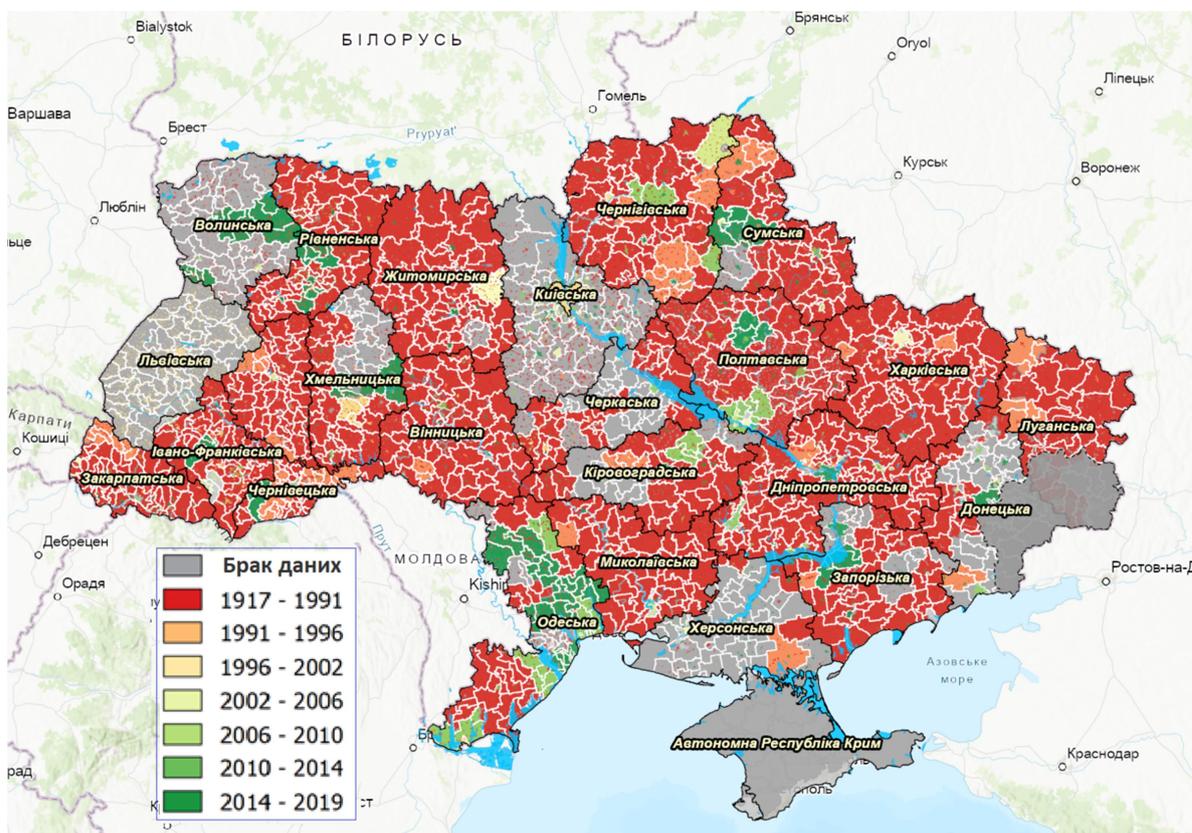


рис.4. Карта просторового розвитку на місцевому рівні

Об'єднані територіальні громади були в дещо складній ситуації до останніх подій в Україні. Нещодавнє прийняття перспективних планів (1470 ОТГ) та вищезазначеного закону № 2280, який встановлює тип документації з просторового планування для території ОТГ (Комплексний план просторового розвитку території громади), визначає необхідну правову базу для ОТГ в цьому питанні. До того, не було на 100% зрозуміло, що ОТГ можуть та повинні робити. Деякі громади розпочали розробку схем просторового планування ОТГ як окремий документ (на основі відповідних ДБН), деякі – як схему планування території району / частини району. Внаслідок нестачі

коштів, тривалих процесів та невизначеності лише невелика кількість ОТГ розробили та затвердили ці документи.

Завдяки зазначеним змінам в країні, ОТГ отримують багато можливостей з однієї сторони та викликів – з іншої. Ці можливості знаходяться в межах повноважень самостійно керувати своїми територіями на основі принципу повсюдності. Виклики, особливо для неміських ОТГ, полягають у тому, що вони отримують в середньому 10-20 населених пунктів без актуальних планів просторового розвитку, а також в необхідності розробки комплексного плану для всієї території ОТГ. Кожна громада може перевірити на цих веб-картах, що вона отримає і де можна знайти більше інформації / документації.[3]

Нашій країні знадобилося досить багато часу, щоб дійти до точки перелому у створенні нової системи просторового планування, що відповідала б сучасним потребам та викликам. Україна зараз знаходиться на етапі розвитку цієї сфери і має хороші перспективи. Це, насамперед, стало можливим завдяки ряду важливих кроків, таких як реформа децентралізації повноважень, підготовка до територіальної реформи, вдосконалення законодавства (ДБН, закон № 2280, закон «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» тощо), реформування інституцій, широкого залучення громадськості тощо.

1.3 Аналіз нормативної бази з просторового планування територій

4.07.2020 опубліковано [Закон України 711-IX від 17.06.2020 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель»](#), яким визначено нові підходи в розробленні земельної та містобудівної документації, які спростять життя громадянам, територіальним громадам як великих міст, так і сільським, бізнесу.

Даний закон розглядає наступні питання:

✓ визначається, що планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них;

✓ вводиться нове поняття комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

✓ визначається, що план зонування території (зонінг) є не окремою містобудівною документацією, а складовою частиною комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади або генерального плану населеного пункту, що визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон;

✓ запроваджується поняття функціональної зони 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;

✓ встановлюється, що обмеження у використанні земель (територій), визначені комплексним планом, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території, підлягають внесенню до містобудівного кадастру, а також Державного земельного кадастру в порядку, встановленому Законом України «Про Державний земельний кадастр»;

✓ встановлюється, 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, передбаченого затвердженим комплексним планом або генеральним планом населеного пункту.

✓ встановлюється обов'язок сплатити втрати сільськогосподарського виробництва у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки с/г призначення (крім віднесенням їх до земель лісгосподарського призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення) у розмірі 30% від різниці між нормативною грошовою оцінкою ділянки зі зміненим призначенням і попереднім;

✓ встановлюється механізм, відповідно до якого при зміні цільового призначення кадастровому реєстратору подається забезпечення виконання зобов'язання з відшкодування втрат у вигляді гарантії. Державний кадастровий реєстратор, який вносить до ДЗК відомості про зміну цільового призначення, за допомогою програмного забезпечення ДЗК негайно повідомляє установу, що видала гарантію, про настання підстави для відшкодування втрат.

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.

Всі ці новації, що внесені Законом України 711-ІХ від 17.06.2020 «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель», будуть впроваджуватись поступово:

✓ закон набирає чинності через 1 рік після опублікування;

✓ існуюча містобудівна документація залишається в силі, але вже після 1 січня 2025 року зміни до неї потрібно вносити за новими правилами.

Окрім цього, згідно вимог зазначеного Закону України, Кабінет Міністрів України у шестимісячний строк з дня опублікування Закону має затвердити Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування, Порядок та умови надання і використання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, інші нормативно-правові акти, необхідні для реалізації цього Закону.

Отже, опублікований Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель” від 17 червня 2020 року № 711-IX (надалі – “**Закон 711**“) змінює правила планування територій, визначення та зміни цільового призначення земельних ділянок та встановлює нові вимоги щодо примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

У цілому проаналізувавши дане питання першого розділу можна зробити наступні висновки: Просторове планування в Україні знаходиться на етапі формування, адже новації тільки починають входити у роботу територіальних громад, помітна тенденція до масштабного розвитку.

Але перепоною для деяких громад стає погане фінансування, яке в свою чергу не дає змоги розробляти плани просторового розвитку громад та старостатів. В результаті – без цього плану громада може почати занепадати.

РОЗДІЛ II. Склад проектних матеріалів.

Одним із головних питань при розробці Комплексного плану просторового розвитку громади, стає питання про порядок розроблення даної містобудівної документації.

Виходячи з того, що дана документація є поєднанням містобудівної документації (генеральний план, план зонування, детальний план в межах населених пунктів, детальний план за межами населених пунктів) та документації із землеустрою (проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів [8], пропонується розгляти склад проектних матеріалів у трьох частинах: геодезичних, землевпорядних та містобудівних вишукуваннях.

2.1 Геодезичні вишукування

Геодезичні вишукування виконуються на початкових стадіях будь-якого проекту і дають основу для подальшого проектування.

Даний вид вишукувань керується Законом про топографо-геодезичну і картографічну діяльність. Відносини в сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності регулюються цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України. Завданням законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність є регулювання відносин у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності для забезпечення потреб держави і громадян результатами топографо-

геодезичної і картографічної діяльності. Об'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності є:

територія України, в тому числі водні об'єкти, міста та інші населені пункти, системи промислових, гідротехнічних та інших інженерних споруд і комунікацій, континентальний шельф і виключна (морська) економічна зона України. Суб'єктами топографо-геодезичної і картографічної діяльності є:

Кабінет Міністрів України; центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у галузі топографо-геодезичної і картографічної діяльності, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. [19]

Професійною топографо-геодезичною і картографічною діяльністю можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі геодезії. Сертифіковані інженери-геодезисти несуть відповідальність за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт. Сертифікованим інженером-геодезистом може бути особа, яка має стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склала кваліфікаційний іспит, одержала кваліфікаційний сертифікат та внесена до Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів відповідно до вимог цього Закону. Сертифікованим інженером-геодезистом не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду. Інженер-геодезист, заінтересований у складанні кваліфікаційного іспиту, подає до Кваліфікаційної комісії:

- заяву встановленого зразка;
- копію документа про вищу освіту за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;
- документ, що підтверджує стаж роботи.

Складання кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії інженером-геодезистом та підвищення кваліфікації сертифікованими інженерами-геодезистами здійснюються на базі факультетів геодезичного або

землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір із центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, рівень кваліфікації і знань як виконавця топографо-геодезичних і картографічних робіт.[19]

Вимоги до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-геодезистів встановлюються Кваліфікаційною комісією, склад якої затверджується наказом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. До складу Кваліфікаційної комісії включаються десять осіб з числа висококваліфікованих фахівців, які є представниками центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, п'ять осіб з числа представників навчальних закладів, п'ять осіб з числа саморегулювальних організацій у сфері землеустрою. Строк повноважень членів Кваліфікаційної комісії становить сім років. Члени Кваліфікаційної комісії обирають зі свого складу голову і секретаря. Засідання Кваліфікаційної комісії є правомочним у разі присутності на ньому більш як половини її членів. Рішення Кваліфікаційної комісії вважається прийнятим простою більшістю голосів присутніх на її засіданні. У разі рівного розподілу голосів голос голови Кваліфікаційної комісії є вирішальним. Член Кваліфікаційної комісії може бути виключений з її складу за власним бажанням, у разі його смерті, набрання законної сили рішенням суду про позбавлення (обмеження) волі або призначення іншого покарання, яке унеможлиблює членство у Кваліфікаційній комісії, визнання особи обмежено дієздатною або недієздатною, втрати особою громадянства України. Кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-геодезистів. Рішення Кваліфікаційної комісії може бути оскаржено до суду.

Інженеру-геодезисту, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста у паперовій або електронній формі, що підтверджує відповідність особи кваліфікаційним характеристикам професії та її спроможність самостійно проводити топографо-геодезичні і картографічні роботи. Особи, які не склали кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії, допускаються до його повторного складення не раніше ніж через два місяці. Сертифіковані відповідно до цього Закону інженери-геодезисти зобов'язані не рідше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації. Видача кваліфікаційного сертифіката особам, які склали кваліфікаційний іспит, видача свідоцтва про підвищення кваліфікації, видача їх дублікатів здійснюється навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит або підвищується кваліфікація за рішенням Кваліфікаційної комісії.

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста не обмежений у часі, крім випадків, визначених законом. Невиконання вимоги щодо підвищення кваліфікації у встановлені законом строки є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

Рішення про зупинення дії кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-геодезиста приймається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у разі:

невиконання вимог цього Закону щодо підвищення кваліфікації;

зазначення завідомо неправдивих даних, що призвело до викривлення інформації в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-геодезистів.

Дія кваліфікаційного сертифіката поновлюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у тижневий строк після усунення відповідним інженером-геодезистом наявних зауважень.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста анулюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, шляхом відкликання його у таких випадках:

- а) за зверненням сертифікованого інженера-геодезиста;
- б) у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи, яка є сертифікованим інженером-геодезистом, визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;
- в) за поданням Кваліфікаційної комісії у разі встановлення факту порушення інженером-геодезистом законодавства у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, на підставі розгляду письмових звернень юридичних або фізичних осіб, органів державної влади та органів місцевого самоврядування;
- г) на підставі свідоцтва про смерть.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста може бути також анульований за рішенням суду.

Рішення про зупинення дії чи анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста може бути оскаржено до суду.[19]

Картографо-геодезичний фонд України складають Державний картографо-геодезичний фонд України, регіональні та відомчі картографо-геодезичні фонди.

Державний картографо-геодезичний фонд України і регіональні картографо-геодезичні фонди включають у себе матеріали та дані, що мають загальнодержавне, міжвідомче значення і знаходяться у віданні спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, що здійснює функції з надання державних послуг у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності. Картографо-геодезичні фонди Міністерства оборони України знаходяться в його віданні.

Відомчі картографо-геодезичні фонди включають в себе матеріали та дані, що мають спеціальне (відомче) значення і знаходяться у віданні відповідних органів виконавчої влади. Державний картографо-геодезичний фонд України формується спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Міністерством оборони України та іншими органами виконавчої влади за матеріалами виконаних топографо-геодезичних та картографічних робіт. Юридичні та фізичні особи зобов'язані безоплатно передавати у Державний картографо-геодезичний фонд України один екземпляр копій створених ними геодезичних, топографічних, картографічних, гідрографічних, аерозйомочних матеріалів з додержанням вимог законодавства про авторське право.

Геодезичні, топографічні, картографічні, аерозйомочні, гідрографічні та гравіметричні матеріали і дані, створені в результаті топографо-геодезичної і картографічної діяльності за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, а також аналогічні матеріали, що належать до території України, створені за рахунок бюджетних коштів колишнього СРСР, належать до державної власності, управління якою здійснюється Кабінетом Міністрів України відповідно до закону. Топографо-геодезичні і картографічні матеріали, створені за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів, не підлягають включенню до складу майна організацій та підприємств, що приватизуються.

Порядок створення, надходження і зберігання матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України та їх використання визначається Кабінетом Міністрів України.

Доступ до матеріалів, що є носіями відомостей, які становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до Закону України "Про державну таємницю". [19]

2.2 Землевпорядна частина

У ході землевпорядних вишукувань виготовляється комбіновані картографічні основи. Картографічна основа повинна бути актуальною на момент складання комплексного плану, надаватися розробнику у формі електронного документу в державній системі координат (СК-63) та містити базові та тематичні ГЕО дані .

На території громади використовується базовий масштаб 1:10000 із вищою точністю відображення окремих режимоутворюючих об'єктів.

На території адміністративного центру та інших населених пунктів (у разі розроблення генерального плану) – базовий масштаб 1:2000.

На території, на яких буде передбачено розроблення в складі комплексного плану планувальних рішень детальних планів території (у тому числі формування земельних ділянок) – базовий масштаб 1:500.

Основним запитом до картографічної основи є ідентифікація будівель і споруд, режимоутворюючих об'єктів, природних об'єктів.

Землевпорядна документація повинна відповідати:

1. Конституції України, Законів України, указів Президента України, постанов Кабміну України, санітарного законодавства, державних нормативних документів, що регламентують екологічні та інші землевпорядкування;
2. Уповноважених на це законодавством органів державної виконавчої влади на місцевому рівні:
 - реалізування контролю за втіленням заходів, передбачених документацією із землеустрою;
 - організація і здійснення землеустрою;
 - надання інформації населенню про заходи, що передбачаються землеустроєм;
 - контроль за здійсненням землеустрою та контроль за використанням і охороною земель комунальної власності;

- вирішення питань у галузі землеустрою відповідно до закону «Про землеустрій». [9]

Землевпорядна документація виконується на основі діючої законодавчо-нормативної бази, яка включає в себе:

- Земельний кодекс України (чинний від 25.10.2001 р.)[10];
- Водний кодекс України (чинний від 06.06.1995 р.): «Окремі проекти землеустрою встановлюють межі прибережних захисних смуг. Проекти землеустрою щодо встановлення меж прибережних захисних смуг (з установленою в них пляжною зоною) розробляються в порядку, передбаченому законом.» [11]
- Закон України «Про землеустрій» (чинний від 22.05.2003 р.): «Землеустрій забезпечує: а) впровадження державної політики, що контролює використання та охорони земель, проведення земельної реформи, поліпшення земельних відносин, наукове пояснення розподілу земель за цільовим призначенням з врахуванням державних, громадських та приватних інтересів, організацію раціональної системи землекористування і землеволодіння, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо; б) забезпечення інформацією для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів впливів земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель; в) закріплення і встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, рекреаційного та історико-культурного призначення, оздоровчого, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, меж ділянок власників і землекористувачів; г) прогнозування, планування і організацію правильного використання та охорони земель на всіх рівнях; г) організацію території підприємств, установ і організацій, що займаються сільськогосподарською діяльністю з метою впровадження прогресивних форм організації

управління землекористуванням, формування просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни; д) опрацювання і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, ущільнення, закислення, заболочення, забруднення хімічними речовинами та промисловими відходами тощо, консервації малопродуктивних і деградованих земель, запобігання іншим негативним явищам; е) упорядкування території підприємств, організацій і установ з метою створення умов оптимального землекористування та встановлення обтяжень і обмежень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення; є) отримання відомостей щодо якості та кількості земель, їх стану та інших даних, необхідних для провадження державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.» [8]

- Закон України «Про Державний земельний кадастр» (чинний від 07.07.2011 р.): «Єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, обмеження у їх використанні, їх цільове призначення, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами на території України є Державний земельний кадастр.» [12];

- Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» (чинний з 17.06.2004 р.): «Державна експертиза документації із землеустрою - це діяльність, спрямована на

дослідження, огляд, аналіз та оцінку об'єктів експертизи на відповідність вимогам законодавства, встановленим нормам та правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.», «Документація із землеустрою та документація з оцінки земель, види яких визначені законом та матеріали і документація державного земельного кадастру являють собою об'єкти державної експертизи.» [13];

- Закон України «Про охорону земель» (06.08.2003 р.): «Документацією із землеустрою в галузі охорони земель - схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання, охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою.» [14];

- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»: «Збирання, обробка, облік матеріалів в електронній формі, отриманих у результаті ведення землеустрою незалежно від форми власності та місця розташування земельних ділянок, для потреб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також підприємствами, установами, організаціями і громадянами формує Державний фонд документації із землеустрою.» [15];

- Постанова КМУ від 4 березня 2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»[16];

- Постанова КМУ від 12 липня 2006 р. № 974 «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку»: «Реєстрація об'єктів державної експертизи землевпорядної документації, що подають для проведення державної експертизи землевпорядної документації, в тому числі в електронній формі з використанням Єдиного державного веб-

порталу електронних послуг та інтегрованих з ним інформаційних систем Держгеокадастру виконується на основі механізму встановленого даним Порядком.» [17];

- Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»[18];

Розглянемо структурно-логічну схему розроблення документації із землеустрою, яка ґрунтується на проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, як на найрозповсюдженішому виді документації із землеустрої. Алгоритм розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зазначений на офіційному сайті Головного управління Держгеокадастру Полтавської області, береться за основу створення структурно-логічної схеми розроблення документації із землеустрою (Схема№1) [21]

*Структурно-логічна схема розроблення документації із землеустрою*ОТРИМАННЯ ДОЗВОЛУ НА РОЗРОБКУ ПРОЕКТУ

Для отримання дозволу на розробку Проекту потрібно подати клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який забезпечує передачу земельної ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України[3]. У клопотанні прописується цільове призначення та орієнтовні розміри земельної ділянки.

До клопотання, також додаються графічні матеріали, зазвичай вкопійовання, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.

У разі отримання дозволу необхідно звернутися до Головного управління Держгеокадастру через територіальні органи Держгеокадастру на місцях за місцем розташування земельної ділянки. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, обробляє клопотання протягом одного місяця і дає рішення про дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.



РОЗРОБКА ТА ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

Проект робиться за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій»[8], що мають відповідні сертифікати, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Проект проходить погодження в порядку, встановленому статтею 1861 Земельного Кодексу України[3], окрім того підлягає погодженню територіальним органом Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки та органами, що реалізують державну політику у сфері: охорони культурної спадщини, охорони навколишнього природного середовища, лісового господарства, водного господарства, містобудування та архітектури, у випадках передбачених зазначеною статтею.



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Державна реєстрація земельної ділянки виконується за місцем їх розміщення відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що провадить державну політику у сфері земельних відносин, за заявою особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано рішення на розроблення документації із землеустрою, що є аргументом для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку видається, як підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається та який в подальшому буде підставою для реєстрації відповідного права на земельну ділянку.

При втілюванні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Для державної реєстрації земельної ділянки власник/користувач або

його представник подає державному кадастровому реєстратору наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл).



ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність чи користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу[3], протягом двох тижнів з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного такої експертизи) приймає рішення про затвердження Проекту та надання її у власність чи користування.

Рішення про затвердження Проекту є одночасно рішенням про передачу зазначеної земельної ділянку у власність чи у користування.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність чи на дання її у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.



РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В РЕЄСТРАЦІЙНІЙ СЛУЖБІ УКРДЕРЖРЕЄСТРУ

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно проводять орган державної реєстрації прав та нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності (користування) на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної.

Згідно, ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [22] у разі затвердження містобудівної документації на місцевому рівні відповідно до вимог цього Закону не підлягають розробленню:

-проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

-схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці на території відповідної територіальної громади;

-проекти землеустрою щодо впорядкування території відповідних населених пунктів цієї громади;

-плани земельно-господарського устрою території відповідних населених пунктів цієї громади;

- проекти землеустрою щодо впорядкування території відповідних населених пунктів цієї громади;
- проекти землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб (для територій, на які затверджено детальні плани території або для яких комплексний план містить планувальні рішення детальних планів територій).

2.3 Містобудівна частина

Містобудівна галузь – це галузь техніки і науки, яка досліджує інженерно-технічні, соціально-економічні та екологічні проблеми у формуванні середовища для життя людей.

Ця галузь комплексна та багатогранна, вона спрямована на матеріально-просторове середовище для життя людини, включає в себе конструювання системи населених пунктів та їх забудови.

В межах спеціальності проводиться: розроблення методології аналізу та синтезу різноманітних типів містобудівних об'єктів (регіонів, міст, сіл та їх структурних елементів), створення теоретичних підстав сучасного містобудування, обґрунтування державної містобудівної політики, інформаційного забезпечення містобудівної діяльності.

Результати досліджень мають сприяти забезпеченню процесів управління розвиток населених місць та територій, планування забудови, реконструкції та експлуатації населених місць та регіонів відповідно до потреб населення й виробництва. [20]

Містобудування включає в себе наступні завдання:

- Наукове визначення територіально-містобудівних об'єктів і систем міського господарства, їх функціональних, планувальних параметрів та критеріїв оцінки, розроблення основ їх типології.

- Теорія, методологія, прийоми інженерно-планувального та об'ємно-просторового формування й реконструкції містобудівних об'єктів різних типів.
- Інженерно-технічні, соціально-економічні, екологічні, технологічні чинники, що впливають на формування життєвого середовища.
- Методи оптимізації архітектурно- та інженерно-планувальних рішень населених місць і регіонів з урахуванням особливостей соціально-демографічних, економічних, екологічних процесів, природних умов на базі сучасних інформаційних технологій.
- Технологія комплексу проектно-планувальних робіт, управління процесами функціонування й розвитку регіонів, міст і сіл з використанням методів та засобів прикладної інформатики, евристичних методів творчості у містобудівному проектуванні.
- Методи багатофакторної оцінки якостей містобудівних рішень на різних фазах та стадіях проектування.
- Методи створення та ведення містобудівного кадастру населених пунктів, містобудівних банків даних, інших територіальних інформаційних систем (ТІС).
- Закономірності й тенденції розселення, організації виробничої діяльності, функціонування об'єктів міського господарства, соціальної сфери, міських транспортних систем, вулично-шляхової мережі та їх елементів, систем інженерного обладнання й інженерної підготовки території, благоустрою, ландшафтної архітектури.
- Урбоекологія, ресурсозбереження.
- Економіка містобудування, оцінка території.

Головними напрямками містобудівної діяльності є:

- розробка і реалізація містобудівної документації;
- визначення територій, вибір, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб;
- розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення;
- створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктур територій та населених пунктів;
- захист життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних і соціально-побутових факторів, небезпечних природних явищ;
- збереження пам'яток архітектури і містобудування, історичного середовища, природного ландшафту;
- розвиток національних і культурних традицій в архітектурі і містобудуванні;
- забезпечення високих архітектурно-планувальних, функціональних і конструктивних якостей об'єктів містобудування;
- розробка правових актів, державних стандартів, норм і правил, пов'язаних з містобудуванням;
- контроль за дотриманням містобудівного законодавства;
- підготовка кадрів для містобудування, підвищення їх кваліфікації.

Проблеми містобудування є: безпланова, скупчена забудова, незадовільне санітарне забезпечення, шум, забруднення повітря.

Вирішення проблем:

- раціональне планування забудови, обмеження росту дуже великих міст, натомість малих, правильний вибір території, її розподіл на зони (житлова, промислова, комунально-складська, зовнішнього транспорту, приміська).

Враховуючи всі види благоустрою для житлової зони найкраща забудова — мікрорайони — краще організовувати водопровід, каналізацію, мережу закладів медичного, побутового, фізкультурного обслуговування населення. Треба враховувати відстані до місця роботи, проживання, шляхи пересування .[20]

Для того, щоб виконувати всі завдання та вирішувати всі проблеми містобудування розробляється відповідна документація.

Містобудівна документація — це затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій.[20]

У склад містобудівної документації входить наступне:

- Генеральні плани населених пунктів;
- Схеми планування територій;
- Детальні плани в межах населених пунктів;
- Детальні плани за межами населених пунктів;
- Плани зонування територій, та інше.

Схема економіко-планувального зонування територій; (рис. 2.3)

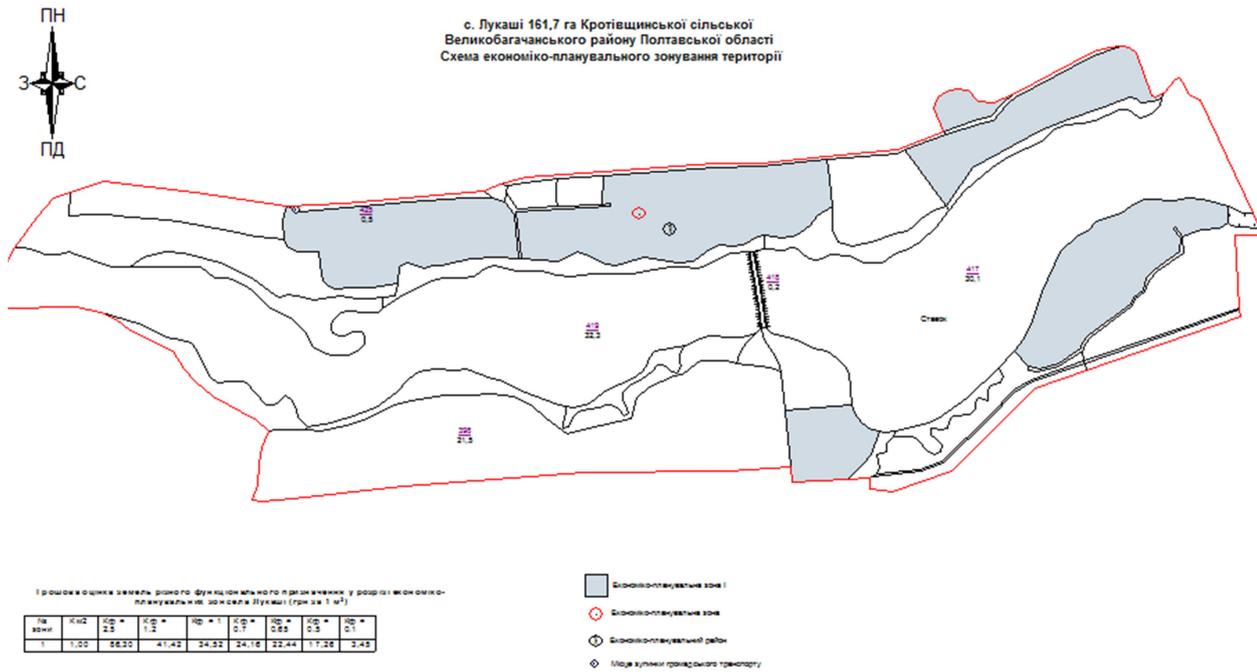


Рис. 2.3 Схема економіко-планувального зонування території села Лукаші.

Схема прояву локальних факторів оцінки (рис.2.4)

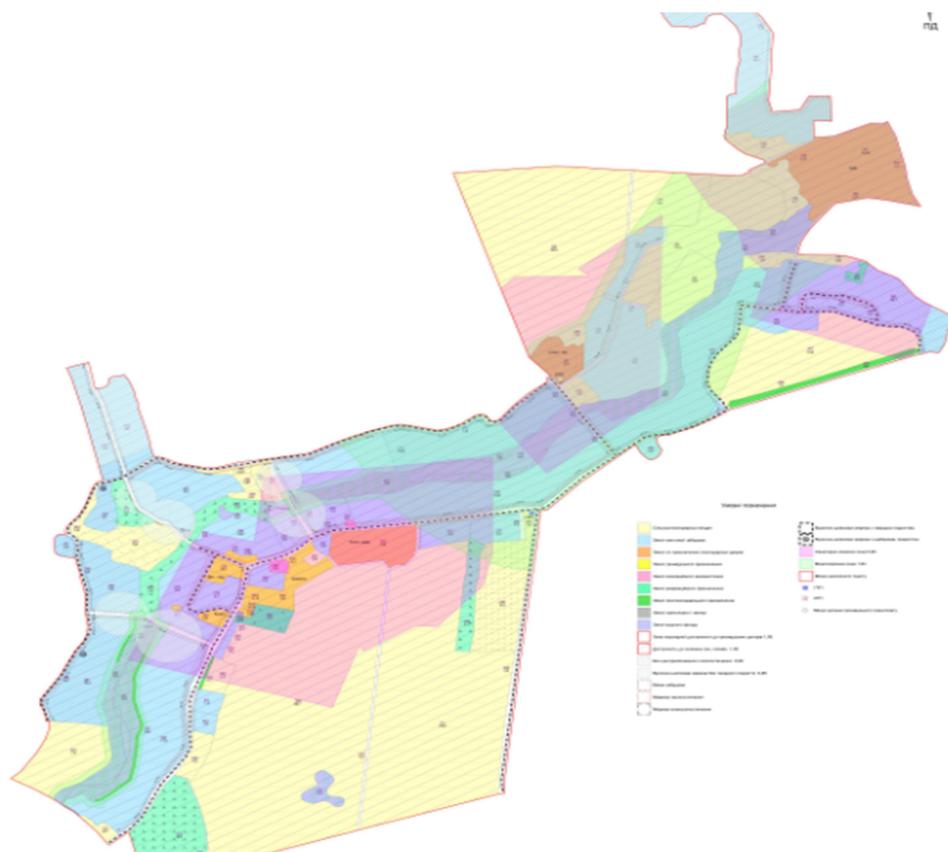


Рис.2.4 Схема прояву локальних факторів оцінки села Кротівщина

Отже, при складанні проектних матеріалів невід'ємну роль відіграє знання сучасних норм та законів. Адже розумно складена документація – це запорука успіху громади.

Важливим є постійний аналіз та оновлення матеріалів, щоб завжди мати достовірну інформацію, знати всі проблеми та досягнення території. А також немалу роль відіграють спеціалісти, які безпосередньо складають і контролюють дані документи.

РОЗДІЛ III. Розроблення комплексного плану просторового розвитку Кротівщинського старостату Великобагачанської ОТГ .

Кротівщинським старостатом Великобагачанської територіальної громади Миргородського району Полтавської області було надіслано лист із проханням розробити комплексний план просторового розвитку територій старостату у форматі бакалаврської кваліфікаційної роботи з метою подальшого впровадження в діяльність об'єднаної територіальної громади. Цей лист став підставою для розроблення кваліфікаційної роботи на цю тему.

3.1 Аналіз сучасного стану використання земель на території Кротівщинського старостату

Великобагачанська об'єднана територіальна громада утворилася 30.04.2017 року у результаті програми децентралізації. Адміністративним центром громади є селище міського типу Велика Багачка, населення громади налічує 12845 громадян.

Населені пункти у підпорядкуванні ОТГ: Великобагачанська громада:

Велика Багачка (Великобагачанська селищна рада, КОАТУУ: 5320255100, ЄДРПОУ: 21044600)

Населення Велика Багачка: 6068 осіб, (Загальне населення: Великобагачанська селищна рада: 7507 осіб)

У підпорядкуванні: село Байрак (420 чол), село Буряківщина (28 чол), село Бутова Долина (358 чол), село Гарнокут (8 чол), село Довгалівка (383 чол), село Затон (120 чол), село Мала Решетилівка (78 чол), село Пилипенки (13 чол), село Шепелі (31 чол)

Адреса: 38300, Полтавська обл., Великобагачанський район, селище міського типу Велика Багачка, вул. Каштанова, буд. 20

Багачка Перша (Багачанська Перша сільська рада, КОАТУУ: 5320280901, ЄДРПОУ: 21046093)

Населення Багачка Перша: 256 осіб, (Загальне населення: Багачанська Перша сільська рада: 809 осіб)

У підпорядкуванні: село Пушкареве (167 чол), село Семенівка (239 чол), село Широке (147 чол)

Адреса: 38330, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Багачка Перша, вул. Миру, буд. 36

Радивонівка (Радивонівська сільська рада, КОАТУУ: 5320284301, ЄДРПОУ: 21045047)

Населення Радивонівка: 930 осіб, (Загальне населення: Радивонівська сільська рада: 1340 осіб)

У підпорядкуванні: село Володимирівка (29 чол), село Іванівка (1 чол), село Перекопівка (40 чол), село Мар'янівка (340 чол)

Адреса: 38333, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Радивонівка, вул. Дружби, буд. 17а

Степанівка (Степанівська сільська рада, КОАТУУ: 5320285001, ЄДРПОУ: 21046070)

Населення Степанівка: 376 осіб, (Загальне населення: Степанівська сільська рада: 496 осіб)

У підпорядкуванні: село Стефанівщина (120 чол)

Адреса: 38332, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Степанівка, вул. Комарова, буд. 3

Широка Долина (Широкодолинська сільська рада, КОАТУУ: 5320285701, ЄДРПОУ: 21044680)

Населення Широка Долина: 453 осіб, (Загальне населення: Широкодолинська сільська рада: 951 осіб)

У підпорядкуванні: село Бехтерщина (297 чол), село Суржки (201 чол)

Адреса: 38320, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Широка Долина, вул. Миру, буд. 8

Якимове (Якимівська сільська рада, КОАТУУ: 5320280301, ЄДРПОУ: 21044705)

Населення Якимове: 614 осіб, (Загальне населення: Якимівська сільська рада: 901 осіб)

У підпорядкуванні: село Балюки (287 чол)

Адреса: 38322, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Якимове, вул. Миру, буд. 28а

Кротівщина (Кротівщинська сільська рада, КОАТУУ: 5320282201, ЄДРПОУ: 21044800)

Населення Кротівщина: 704 осіб, (Загальне населення: Кротівщинська сільська рада: 841 осіб)

У підпорядкуванні: село Лукаші (45 чол), село Скибівщина (92 чол)

Адреса: 38321, Полтавська обл., Великобагачанський р-н, с. Кротівщина, вул. Центральна, буд. 112

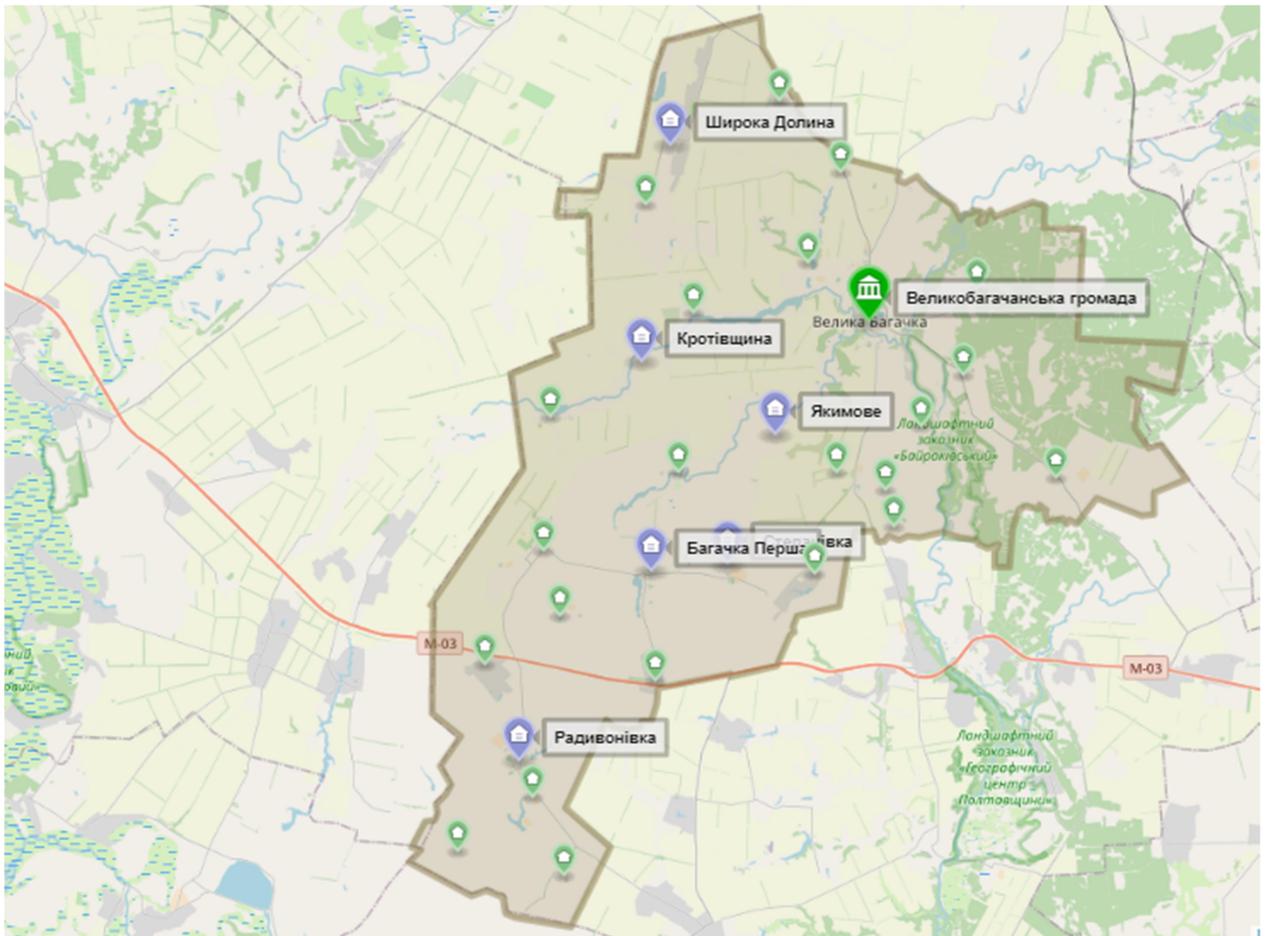


Рис 3.1 Межі Великобагачанської ОТГ

У складі громади наступні населені пункти: смт. Велика Багачка, села Байрак, Буряківщина, Бутова Долина, Гарнокут, Довгалівка, Затон, Мала Решетилівка, Пилипенки, Шепелі, Багачка Перша, Пушкареве, Семенівка, Широке, Володимирівка, Іванівка, Перекопівка, Мар'янське, Степанівка, Стефановщина, Широка Долина, Бехтерщина, Суржки, Якимове, Балюки та Кротівщина, Скибівщина і Лукаші, які утворюють Кротівщинський старостат.

Кротівщинський старостат утворився із раніше діючої Кротівщинської сільської ради. Зараз старостат знаходиться у складі Великобагачанської об'єднаної територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

В старостат входять три села. Кротівщина є адміністративним центром старостату. Села розташовані на схилах балки, що простягнулася через всю територію старостату з південного заходу на північний схід і по суті складають один населений пункт. Протяжність території сіл становить понад 9 км. Рельєф територій сіл в основному спокійний. Вулична мережа являє собою складну структуру, розташування вулиць обумовлено рельєфом місцевості. Територія старостату розташована в західній частині ОТГ на відстані 17 км від адміністративного центру громади – смт. Велика Багачка та на відстані 27 км. Від районного центру м. Миргород.

Зовнішні транспортні зв'язки здійснюються по автодорогах місцевого значення, внутрішні - по автодорогах внутрішньогосподарського значення. Проаналізувавши стан доріг – можна зробити висновки, що основні асфальтні дороги до інших населених пунктів потребують капітального ремонту, який до слова запланований у поточному році (автодорога О1701013 – Широка Долина – Якимове).

Згідно із класифікацією ДБН Б.2.2-12:2019, село Кротівщина відноситься до групи середніх сільських населених пунктів (557,1 га), села Скибівщина та Лукаші відноситься до малих сільських населених пунктів (217,1 га та 161,7 га відповідно). Згідно із даними, які надав нам старостат, на території села Кротівщина проживає 556 чоловік, на території села Скибівщина – 47 чоловік і в селі Лукаші зареєстровано лише 6 чоловік.

Відповідно до довідки про кількість, структуру, природний та механічний рух населення за останні п'ять років, у населеному пункті спостерігається стабільна демографічна ситуація, коливання кривої кількості населення у межах 2-3%, при цьому, в останні роки намітилася тенденція зменшення населення.

Транспортний зв'язок сіл старостату з іншими населеними пунктами в межах ОТГ, районним та обласним центрами здійснюються автомобільним

транспорт по автомобільним дорогам загального користування, також два рази на тиждень із старостату до центру ОТГ, селища Велика Багачка, здійснюється підвезення людей рейсовим автобусом.

*Оцінка реалізації попереднього генерального плану, характеристика
стану території населених пунктів та існуючі проблеми її
використання*

Згідно «Проекта планировки и застройки сел Кротовщина, Лукаши и Скибівщина Великобагачанского района Полтавской области», який розроблено Полтавським філіалом Головного управління Проектних організацій Українського Державного Проектного інституту «Укргорстройпроект» у 1993р., планувалося реалізувати наступні заходи:

1) Продовжити використовувати за призначенням:

- Клуб на 100 місць;
- Магазин змішаної торгівлі;

2) Запроектовано:

- Дитячі ясла-сад на 15 місць з початковою школою на 16 учнів;
- Будинок механізатора, в складі приміщень для адміністрації, червоного куточка, їдальні, бані, медпункту, кімнат для приїжджих;
- Спортмайданчик;
- Пожежний пост.

Зараз на території населених пунктів функціонує: приватний дитячий садок в селі Скибівщина, 2 сільських будинків культур (в с. Кротовщина та с.Скибівщина), загальноосвітня школа I-III ступенів, бібліотека, відділення пошти, 3 магазини змішаної торгівлі та амбулаторія.

На сьогодні виникають наступні проблеми використання території:

- 1) Знаходження в аварійному стані деяких об'єктів інженерної інфраструктури (водогінні системи, водонапірні вежі).
- 2) Знаходження житлової забудови в санітарно-захисних зонах промислових підприємств та кладовищ.
- 3) Відсутність деяких об'єктів громадського обслуговування, а саме: пожежне депо; будинку для людей похилого віку; закладів торгівлі продовольчими та непродовольчими товарами; спортивних майданчиків.
- 4) Малий відсоток зелених насаджень та місць для відпочинку населення.
- 5) Аварійний стан доріг та необхідність забезпечення населення транспортом комунального призначення.

В межах територій населених пунктів Кротівщина, Скибівщина та Лукаші детальні плани території не розроблялись.

Аналіз зовнішніх та внутрішніх факторів, що визначають конкурентні переваги та обмеження розвитку населеного пункту

За функціональним призначенням територію сіл умовно можна поділити на сільбищну та виробничу; Однак значна кількість виробничих підприємств у селі Скибівщина дає перевагу серед інших населених пунктів, так як значна кількість населення забезпечена роботою у фермерському господарстві. Село Кротівщина є найбільшим селом у старостаті, а також Кротівщина є адміністративним центром старостату, тут зосереджені майже всі громадські установи, цим село одержує перевагу. Село Лукаші на даний момент виступає більше, як територія для господарювання. Адже населення тут найменше, однак тут знаходиться багато сільськогосподарських земель, які обробляють люди, а також в селі найбільший каскад ставків за площею, ними займаються орендарі.

Однак згідно статистиці за останні 5 років можна побачити спад кількості населення. Проте села мають певні перспективи для свого розвитку. На території існує значна кількість незайнятих територій і всі сприятливі природні умови для розвитку сільськогосподарського виробництва.

Тому метою нового проекту комплексного плану буде збереження кількості населення у старостаті за рахунок структуризації його зон, поліпшення культурно-побутового обслуговування його мешканців та створення місць прикладання праці.

Установи та підприємства обслуговування старостату

Основною структурно-планувальною одиницею населених пунктів є квартали з одно- та двосторонньою забудовою.

Села Скибівщина та Лукаші не мають чітко виражених громадських центрів, лише окремі об'єкти обслуговування, серед яких дитячий садок, будинок культури та 1 універсальний магазин. Кротівщина ж має більш виражений громадський центр за рахунок зосередження всіх громадських установ: два універсальні магазини, амбулаторія, загальноосвітня школа I-III ступенів, приміщення старостату, будинок культури на 100 осіб, пошта.

Села також мають в своєму складі незначні паркові території та дитячі майданчики поряд з дитячим садком та приміщенням старостату, стадіон та спортивний майданчик.

Таблиця 1. Установи та підприємства обслуговування старостату

Найменування	Одиниця виміру	Кількість одиниць виміру	Кількість працюючих
Існуючі			
Дитячий садок (приватний)	шт.	1	3
Будинок культури (на 100 чоловік)	шт.	2	8
Магазини універсальний	шт.	3	3
Школа	шт.	1	20
Амбулаторія	шт.	1	2
Приміщення старостату	шт.	1	6

В межах населених пунктів наявні 5 місця для здійснення захоронень-кладовище, що обслуговують населений пункт. Жодне кладовище не огорожене, але біля кожного кладовища наявні організовані місця для збирання сміття.

На території старостату, в селі Лукаші є сміттєзвалище, але воно відведено не згідно норм. Також по всій території села є баки для збирання пластикових пляшок.

Для вирішення питання твердих побутових відходів створена комплексна програма поводження з твердими побутовими відходами у Полтавській області на 2017 - 2021 роки стратегічними цілями якого є:

- розширення послуг зі збору ТПВ із поетапним охопленням всього населення Полтавської області;
- поступове впровадження роздільного збору відходів із метою відокремлення вторинної сировини та небезпечних компонентів із змішаної маси ТПВ;

- безпечне захоронення залишкових змішаних ТПВ, для чого передбачається організація функціонування контрольованих полігонів районного масштабу (як тимчасові) та у перспективі субрегіонального масштабу;
- проведення постійного моніторингу за станом експлуатації контрольованих полігонів і звалищ та станом навколишнього середовища на прилеглих територіях;
- проведення інформаційної компанії із залученням компетентних експертів, представників органів державної влади, неурядових організацій та журналістів, які можуть впливати на громадську думку, з метою підвищення рівня обізнаності населення у питаннях поводження з відходами в Полтавській області.

Завданнями Програми є:

- 1) інвентаризація стану діючих звалищ і полігонів відходів, зокрема технічного оснащення полігонів (звалищ) при районних центрах;
- 2) придбання необхідної кількості контейнерів для унітарного збирання відходів у населених пунктах області;
- 3) придбання необхідної кількості сміттєзбиральної техніки, що розраховується на основі логістичних схем маршрутів їх руху та кількості контейнерів;
- 4) оновлення парку спецтехніки для обслуговування санкціонованих районних полігонів (звалищ);
- 5) паспортизація контрольованих полігонів (звалищ) у кожному районному центрі (пропонується, щоб районний полігон чи сміттєзвалище виступали в якості місця захоронення відходів під час перехідного періоду до організації системи збору й вивезення ТПВ до субрегіональних полігонів);

- 6) закриття несанкціонованих звалищ та тих, що не відповідають вимогам із екологічної безпеки, на основі даних інвентаризації стану діючих звалищ і полігонів;
- 7) розробка програми рекультивації та ліквідації звалищ, що закриваються (програма закриття звалищ визначається і здійснюється на районному рівні: необхідно розробити план-графік, за яким це буде зроблено);
- 8) визначення місць та будівництво (технічне облаштування) районних і в перспективі субрегіональних полігонів, що відповідають сучасним стандартам та санітарним нормам (на основі оцінки різних технічних проблем сфери поводження з відходами, таких як склад відходів, полігонний газ, стійкість полігону, моніторинг стану навколишнього середовища тощо);
- 9) організація відбору вторинної сировини на стаціонарних сортувальних лініях та із застосуванням мобільних сортувальних установок;
- 10) поступова організація роздільного збору вторсировини у населення в містах та районних центрах області;
- 11) поступове закриття тимчасових санкціонованих звалищ у районних центрах;
- 12) створення інформаційної системи щодо поводження з побутовими відходами у вигляді тематичної веб-сторінки (веб-сторінка повинна містити фактичну інформацію для населення стосовно послуг поводження з твердими побутовими відходами, матеріали для підвищення обізнаності серед населення з цього питання та методичні документи для підприємств та муніципалітетів. Управлінням сайту буде займатися обласна адміністрація за підтримки установи, такої як, наприклад наш університет, Національний Університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка».

Будівництво пожежного депо проектується в першу чергу.

Згідно листа Головного управління ДСНС України у Полтавській області за №05-4230/09.02 від 02.03.2021 села знаходиться в районі виїзду 1 державного пожежно-рятувального загону (м.Полтава) Головного управління ДСНС України у Полтавській області, який дислокується по вул.Шевченка, 130 у смт. Велика Багачка Миргородського району Полтавської області. Кількість пожежної техніки: загальна – 2 пожежні автоцистерни та 1 спеціальний аварійно-рятувальний автомобіль, з яких на чергуванні знаходяться 1 пожежна автоцистерна та 1 спеціальний аварійно-рятувальний автомобіль.

Виробничий комплекс сіл представлений сільськогосподарськими підприємствами, що займається вирощуванням зернових культур і вирощуванням та зберіганням овочів.

Населені пункти старостату електрифіковані, газифіковані, централізоване водопостачання та водовідведення відсутнє.

Згідно листа від ПАТ «Полтаваобленерго» за №03-21/4085 від 14.03.2021: електропідстанція напругою 35кВ і вище, що забезпечує електропостачання сіл є підстанції: ПЛ-10 кВ Л-7 Ш.Долина ПС В.Багачка 35/10, ПЛ-0,4 кВ КТП-389 л-1 с.Кротовщина, ПЛ-0,4 кВ КТП-389 л-2 с.Кротовщина ПС Радивонівка 35/10кВ, 10 трансформаторівна території 3 сіл.

Джерелом газопостачання є діючі шкафні регуляторні пункти та газорегуляторні пункти, що обслуговують сільську систему газопостачання знаходяться в с.Кротовщина.

Аналіз відомостей про стан навколишнього природного середовища

У фізико-географічному відношенні територія відноситься до лісостеповій зоні Лівобережно-Дніпровської провінції і входить в південну область Полтавської рівнини. Поверхня являє собою горбисту рівнину, розчленовану балками.

Цей район характеризується наступними природно-кліматичними умовами:

середньорічна температура повітря - плюс 7,1 °С;

середньорічна сума опадів - 500 мм;

тривалість безморозного періоду - 165 днів;

нормативна глибина промерзання ґрунтів 1м;

панівне напрямок вітрів: влітку - північно-західне;

взимку - північно-східне;

переважаючі ґрунту - чорноземи; основа під фундаменти - суглинки лісовидні, що застосовуються на підставі просідання до 1 типу.

За природно-кліматичними ознаками територія господарства відноситься до П Б-2 будівельно-кліматичного підрайону.

Села розташовані на схилах балки, що простягнулася через всю територію старостату з південного заходу на північний схід і по суті складають один населений пункт. Протяжність території сіл становить понад 9км. Рельєф територій села в основному спокійний.

Планувальні обмеження.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 23.07.1991 р. № 106, з урахуванням наступних поточних змін постанова від 29.08.1994 р. №600) територія населеного пункту не входить в перелік територій, забруднених в результаті аварії Чорнобильської АЕС.

Джерел техногенного радіаційного забруднення міського середовища немає. Дозиметричного паспорту села немає. Джерелами акустичного дискомфорту в селах є автотранспорт. Частина територій садибної забудови в межах населеного пункту потрапляє в санітарно-захисні зони кладовищ. Частково ділянки садибної забудови потрапляють в прибережно-захисні зони ставка.

Враховуючи викладене, рішеннями комплексного плану на подальших стадіях проектування є необхідність врахування нормативних вимог щодо санітарно-захисних зон та їх впливу на мешканців населеного пункту з подальшим поступовим винесенням житлових територій з санітарно-захисних зон з можливістю компенсації земельних ділянок на вільних від забудови територіях садибної забудови згідно вимог містобудівної документації.

Озеленені території загального користування.

Озеленені території загального користування представлені невеличкими зеленими масивами в центральній частині сіл, зеленими насадженнями вздовж ставка, зеленими насадженнями вздовж вулиць та доріг.

Однак згідно ДБН Б.2.2-12:2019 [23] відсоток зелених насаджень в селі повинен становити 25%. Згідно розрахунків балансу території, цей відсоток становить 8,87 %.

Тому новим проектними рішеннями є необхідність збільшення кількості озелених територій в селах з приведенням їх до нормативних вимог – 25%.

На території с. Скибівщина об'єкти природно-заповідного фонду місцевого значення відсутні.

Згідно листа Центру охорони та досліджень пам'яток археології Управління культури Полтавської облдержадміністрації в межах населених пунктів пам'ятки та об'єкти археології на сьогодні невідомі.

Проте, згідно листа Відділу культури і туризму Великобагачанської районної державної адміністрації на території селі знаходяться наступні об'єкти культурної спадщини:

- Братська могила жертв Голодомору 1932-1933 рр. (західна частина кладовища с.Скибівщина) та (південна частина кладовища в с.Кротівщина;
- Пам'ятний знак жертвам Голодомору 1932-1933 рр. (західна частина кладовища, поряд із могилою жертв Голодомору 1932-1933 рр.).
- Пам'ятник Невідомому солдату із пам'яними табличками (з правої сторони від приміщення старостату)

Зони пам'яток культурної спадщини не визначені.

3.2 План існуючого використання територій зі схемою існуючих планувальних обмежень.

Рішення щодо забудови та використання земельних ділянок приймаються з урахуванням планувальних обмежень, що встановлені схемами існуючих і проектних планувальних обмежень у складі генерального плану населеного пункту, плану зонування, планом земельно-господарського устрою. Межі зон дії планувальних обмежень визначаються містобудівною документацією.

Планувальні обмеження поширюються на всі будинки, споруди, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, що знаходяться у зоні впливу обмежень, незалежно від форм власності. Виключенням є об'єкти культурної спадщини, рішення по яких приймаються в індивідуальному порядку відповідно до чинного законодавства, і магістралі, вулиці, використання територій яких визначається їх цільовим призначенням.

Обмеження можуть стосуватися окремих земельних ділянок, поширюватися на частину території зони або кількох суміжних зон. Вони полягають в обмеженні тих видів функціонального використання і забудови території, що дозволені в цих зонах.

Якщо земельна ділянка розміщується в зоні дії кількох планувальних обмежень, до неї застосовуються всі види обмежень та режимів використання територій або найбільш жорсткий з цих режимів.

Наведені планувальні обмеження, їх зміст та режим використання територій встановлюються на основі діючого законодавства, державних норм і нормативних документів .

Планувальні обмеження забудови і використання земельних ділянок повинні враховуватися під час розроблення документації із землеустрою, містобудівних умов і обмежень та будівельного паспорту забудови земельної ділянки.

На території Кротівщинського старостату встановлені наступні види планувальних обмежень:

Обмеження за вимогами охорони здоров'я та захисту життя:

- санітарно-захисні зони очисних споруд;
- зони санітарної охорони водозаборів;
- санітарно-захисні зони підприємств об'єктів IV-V класу шкідливості

Обмеження за природоохоронними вимогами:

- прибережні захисні смуги;

Обмеження на об'єктах інженерно-транспортної інфраструктури:

- охоронні зони інженерних комунікацій від:

- газопроводів середнього та низького тиску та газорозподілюючих підстанцій;
- елементів електричних мереж (ліній електропередач, трансформаторні підстанції);
- водопровідних і каналізаційних мереж;
- ліній зв'язку;
- червоні лінії вулиць і автодоріг.

В даному пункті наводяться загальні вимоги до режиму використання земельних ділянок, по яких проходять інженерні та транспортні комунікації, до ділянок, які потрапляють в санітарно-захисні зони (СЗЗ) від цих комунікацій, вимоги до експлуатації та проектування інженерних мереж, а також режим використання земельних ділянок, що потрапляють в санітарно-захисні зони від промислових та комунальних підприємств, інші санітарно-захисні зони.

Санітарно-захисні зони підприємств:

Відповідно до нормативних документів (СН 173-96 п. 5.4) [24]– промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ слід встановлювати від джерела шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд в т. ч. дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та інших, а також територій парків, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку.[24]

СЗЗ встановлюються:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря — від джерел шкідливості;

- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств – від межі об'єкту.

Запроектовані підприємства в старостаті відносяться до підприємств малої потужності, IV-V класу шкідливості із розміром санітарно-захисної зони 50-100м.

В санітарно-захисних зонах (СЗЗ) не допускається розміщувати:

- житлові будинки;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні школи;
- установи охорони здоров'я та відпочинку;
- спортивні споруди;
- сади, парки
- садівницькі товариства і городи.

В межах санітарно-захисних зон допускається розміщувати:

- підприємства, їх окремі споруди з виробництвом меншого класу шкідливості, ніж виробництво, для якого встановлена санітарно-захисна зона при умові аналогічного характеру шкідливості;
- пожежні депо

На ділянках, що мають і зберігають за містобудівною документацією на перспективу житлову функцію і розташовані у даний час у санітарно-захисних зонах, реконструкція житлових будинків обмежена і допускається, як виняток, за висновком органів санепіднагляду за умови вжиття заходів, що забезпечують виконання встановлених для житлових приміщень гігієнічних вимог. «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт». Розміщення нових житлових будинків, дитячих установ, лікарень можливо після ліквідації джерел шкідливості. Розміщення нових джерел шкідливості, розвиток підприємств, що шкідливо впливають на навколишню житлову забудову, неприпустимо .[24]

Санітарно-захисні зони кладовищ.

В межах Кротівщинського старостату є 5 діючі кладовищ: в центрі села Кротівщина, на східній стороні села, ближче до села Лукаші та три місця для поховань в селі Скибівщина. Проектом передбачено поступове припинення поховань на деяких із них тому, що вони старі (СЗЗ-100м). Запроектовано розміщення нового кладовища на південній околиці села Скибівщина та поруч із центральним кладовищем в селі Кротівщина. (СЗЗ-300м).

Санітарно-захисні зони очисних споруд.

Відповідно до нормативних документів (СН 173-96 п. 5.4) [24]– промислові та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови СЗЗ.

СЗЗ для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення необхідно встановлювати від межі об'єкту.

На зовнішній межі СЗЗ, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи.

Територія СЗЗ має бути розпланованою та упорядкованою. Проекти СЗЗ слід розробляти в комплексі з проектом будівництва очисних споруд з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

У санітарно-захисній зоні (СЗЗ) не допускається розміщувати:

- житлові будинки;
- дитячі дошкільні заклади;
- загальноосвітні школи;
- установи охорони здоров'я та відпочинку;

- спортивні споруди;
- сади, парки;
- садівницькі товариства і городи.

Зона санітарної охорони джерел водозабору:

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

- перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;
- другий і третій пояси (обмежень і спостережень) включають територію, що призначається для охорони джерел водопостачання від забруднення.

Перший пояс санітарної охорони підземних джерел водозабору складає 30 м, другий і третій пояси встановлюються спеціальними проектами.

Прибережні захисні смуги:

По берегам водойм встановлюються прибережні захисні смуги. Розмір та межі прибережних захисних смуг в межах села уздовж водойм встановлюється за окремими проектами землеустрою з урахуванням містобудівної документації. Проектом генерального плану прийняті прибережні захисні смуги відповідно до Водного кодексу:

- 50 м для існуючого каскаду ставків на території села.

В межах прибережних захисних смуг вздовж водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво і городництво;
- зберігання та застосування пестицидів та добрив;

- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних) у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- миття та обслуговування транспортних засобів.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується її режим.

Охоронні та санітарно-захисні зони проектних інженерних мереж та елементів їх облаштування будуть остаточно встановлені після прокладання інженерних мереж та розробки виконавчої зйомки.

В межах встановлених СЗЗ та охоронних зон газопроводів середнього та низького тиску забороняється:

- споруджувати житлові, громадські, садові та дачні будинки;
- розташовувати автозаправні та авто газозаправні станції і склади паливно-мастильних матеріалів;
- виділяти земельні ділянки для будівництва будь-яких гаражів і автостоянок, садових і дачно-садових товариств та будівництва паралельно трубопроводу автошляхів I-V категорій та залізниць;
- влаштовувати будь-які звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- влаштовувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати будь-які заходи,

пов'язані з масовим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт, та інше

Охоронні зони електричних мереж.

Для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв (далі - електричні мережі) всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкту.

Використання земельних ділянок в охоронних і санітарно-захисних зонах електричних мереж повинно бути письмово узгоджено з власниками цих мереж, державними органами пожежної охорони та санітарного нагляду.

Забороняється в охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підмикання до електричних мереж;
- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;

- накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;
- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій ново-річних ялинок;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;

- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;
- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях - на глибині по-над 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

В охоронних та санітарно-захисних зонах ПЛ напругою до 330 кВ, дозволяється розміщення виробничих будинків та споруд; колективних гаражів і відкритих стоянок легкових транспортних засобів.

Згідно з Правилами охорони ліній електрозв'язку, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 № 135, у межах охоронних зон ліній електрозв'язку і навколо випро-мінюючих споруд електрозв'язку без письмової згоди операторів телекомунікацій, а також без при-сутності їх представника забороняється:

- виконувати різного виду будівельні, монтажні, вибухові і земляні роботи, а також розрів-нювати ґрунт за допомогою бульдозера, екскаватора, скрепера, грейдера та іншої земле-рийної техніки;
- проводити сільськогосподарські земляні роботи на глибині більш як 0,3 метра;
- проводити геологознімальні, розвідувальні, геодезичні та інші роботи, пов'язані з бурінням свердловин, розробкою шурфів і взяттям проб ґрунту;
- саджати дерева, розташовувати польові стани (табори), утримувати худобу, складати мате-ріали, корми, добрива, розпалювати вогнища, влаштовувати стрільбища;

- облаштовувати проїзди та стоянки автотранспорту, тракторів та інших механізмів;
- провозити великогабаритні вантажі під проводами ліній електрозв'язку;
- розміщувати причали для стоянки суден, барж та плавучих кранів, проводити вантажно-розвантажувальні, днопоглиблювальні і землечерпальні роботи, опускати якорі, проходити з випущеними якорями, ланцюгами, лотами, волоками і тралами, виділяти рибпромислові ділянки, добувати рибу або інших водяних тварин та рослин придонними знаряддями вилову, влаштовувати водопої, колоти та заготовляти лід.

Червоні лінії вулиць і автодоріг.

Розміщення і будівництво наземних об'єктів житлово-цивільного, промислового призначення та інших капітальних споруд, крім об'єктів транспорту та інженерних мереж, в червоних лініях вулиць і доріг заборонено за виключенням випадків, передбачених чинним законодавством або державними будівельними нормами.

Відповідно до ст. 52-1 Закону України «Про дорожній рух» погодження розміщення у смугах відведення автомобільних доріг або червоних ліній міських вулиць і доріг рекламоносіїв та інших споруд віднесено до компетенції Державтоінспекції Міністерства внутрішніх справ України у сфері забезпечення безпеки дорожнього руху.

Межі червоних ліній вулиць і автодоріг визначаються містобудівною документацією, ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В. 2.3-5-2018 «Вулиці і дороги населених пунктів».

В умовах існуючої садибної забудови, яка склалася, межі червоних ліній визначаються лінією огорож присадибних ділянок, якщо іншого не передбачено містобудівною документацією.

Території у межах червоних ліній можуть бути декоративно озеленені і не можуть використовуватися для городництва і садівництва.

Отже, проаналізувавши стан сучасного використання земель на території старостату можна зробити наступні висновки. На жаль проблеми є. До прикладу це запроектоване раніше сміттєзвалище у селі Лукаші, воно розміщене у недопустимому місці, поруч біля ставка вище по рельєфу. Та на щастя сміттєзвалище повноцінно не використовується громадянами, але питання про розумне проектування місця для збирання відходів залишається відкритим.

Також в охоронні зони навколо кладовищ потрапляють багато житлових дворів (присадибних ділянок).

3.3 Модель перспективного розвитку населених пунктів .

Проаналізувавши ситуацію, що склалася на території сіл Кротівщинського старостату, можна виділити ряд недоліків існуючої планувальної структури та функціонального зонування населених пунктів, на подолання яких будуть направлені рішення комплексного плану. А саме:

1. необхідно провести структурування сельбищної зони;
2. значне розширення рекреаційної зони;
3. поліпшення культурно-побутового обслуговування шляхом будівництва об'єктів обслуговування, яких не вистачає;
4. забезпечення найсприятливіших умов для ведення всіх форм сільськогосподарської та підприємницької діяльності;
5. найбільш ефективного використання території населеного пункту за рахунок освоєння земель, непридатних для сільськогосподарського використання;

- здійснення заходів щодо інженерного обладнання, зовнішнього благоустрою і озеленення території.
- здійснення ремонту доріг із асфальтним покриттям для комфортних та швидких поїздок між населеними пунктами.
- проектування пожежного депо для ліквідації можливих загорань.
- правильне проектування звалища.
- забезпечення власною енергією (запровадити пілотний проект використання сонячних батарей).
- газифікація тих територій старостату, де наразі газопостачання відсутнє.
- продовження проекту впровадження вуличного освітлення на тих вулицях, де зараз освітлення відсутнє.

Та інше.

Проаналізувавши територію Кротівщинського старостату, можна сказати, що села залишається значним центром території громади в сільськогосподарському господарстві - спеціалізованим на вирощуванні та зберіганні сільськогосподарської продукції та техніки.

3.4 План зонування території Кротівщинського старостату.

Техніко-економічні показники .

Загальні вимоги до забудови та благоустрою території населеного пункту

а) Розміщення житлового, соціально-громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації:

- генерального плану;
- детальних планів території;
- внесення змін до вказаної документації, у випадках, передбачених законодавством та зонінгом;
- іншої затвердженої документації.

б) Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків і споруд в кварталах існуючої забудови.

в) Виключно на основі детального плану здійснюються розташування та будівництво окремих об'єктів містобудування, або нових об'єктів інженерного забезпечення кварталу, групи кварталів, для яких необхідно отримати спеціальне погодження.

г) Зміни до генерального плану населеного пункту вносять шляхом розроблення проекту Зміни до генерального плану населеного пункту відповідно до вимог закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Переважні та супутні види забудови земельних ділянок в межах зон, щільність населення в межах житлової забудови, відсоток озеленення (для рекреаційних зон), гранична поверховість або висота будівлі у метрах.

а) Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території сіл старостату та окремих ділянок приймаються на основі установленого комплексним планом переліку переважних (основних) і додаткових – супутніх видів використання території, для зон, в яких передбачена житлова забудова (переважна або супутня) - щільності населення в межах житлової забудови, відсоток озеленення (для рекреаційних зон), граничної поверховості або висота будівлі у метрах, що визначаються планом зонування, а також єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон,

визначених планом зонування, і розповсюджуються у рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності. За необхідності планом зонування можуть визначатися і інші параметри забудови відповідної зони (мінімальна або максимальна площа ділянки, максимальний коефіцієнт забудови, максимальна або мінімальна кількість машино-місць, тощо).

б) Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших об'єктів визначаються їх цільовим призначенням.

в) Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення) визначаються її власником або користувачем в межах вимог, встановлених законодавством до використання земель цієї категорії, відповідно генерального плану, плану зонування та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України[10]

г) Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, єдині умови та обмеження, виділяються на плані зонування території.

д) Межі встановлюються з урахуванням:

- червоних ліній;
- меж земельних ділянок;
- меж або ліній відводів для інженерних комунікацій;

- адміністративних меж населених пунктів;
- меж природних об'єктів;
- інших меж.

е) До переважних (основних) видів забудови земельних ділянок у межах окремих зон відносяться види забудови та використання територій, які при умові дотримання будівельних норм та стандартів безпеки, інших обов'язкових вимог і норм, не можуть бути заборонені.

ж) види забудови та використання, як супутні переважним видам, і які, по відношенню до останніх, є допоміжними; при відсутності на земельній ділянці переважного виду використання, супутній вид використання таким не є, та вважається недозволенним, якщо інше спеціально не обумовлюється генеральним планом стосовно до конкретних випадків та місць розташування нерухомості. Сумарна площа об'єктів супутнього виду використання не повинна перевищувати загальну площу переважних видів використання.

з) Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибирати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених генеральним планом.

і) Інженерно-технічні об'єкти, споруди, що розташовані на спеціально виділених для них земельних ділянках і які забезпечують використання та функціонування об'єктів нерухомості в масштабах однієї або декількох зон, є об'єктами, для яких необхідно отримання спеціальних узгоджень в т. ч. і шляхом громадських обговорень.

к) Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних і супутніх видів забудови земельних ділянок в межах зон, є недозволенними для відповідної функціонально-правової зони та не

можуть бути дозволені, у тому числі і за процедурою спеціального погодження

Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок

а) Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі «Схеми планувальних обмежень», державних будівельних та інших норм.

б) Схемою планувальних обмежень встановлюються межі розповсюдження відповідних обмежень, на основі державних норм та іншої нормативної документації встановлюється режим (умови) використання земельної ділянки.

в) Єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок враховуються при розробленні землевпорядної документації відповідної земельної ділянки. Типи та види планувальних обмежень, що діють на території старостату вказані на кресленні.

г) На територіях, які потрапляють до санітарно-захисних зон (далі – СЗЗ) від кладовищ, інших СЗЗ режим (умови) використання нерухомості та межі розповсюдження обмежень і визначають з урахуванням іншого законодавства (санітарно-епідеміологічні служби міста, управління екобезпеки та природних ресурсів на основі СН 173-96, ДБН Б.2.2-12:2018, містобудівної документації).

д) На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі розповсюдження обмежень визначають спеціалізовані районні (обласні) управління по інженерному захисту території на основі чинного законодавства.

е) На територіях, які згідно містобудівної документації змінюють своє функціональне значення, потрапляють у зону реконструкції, на яких ведеться

нове будівництво або реконструкція, режим (умови) використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, інші вимоги) визначає виконавчий орган містобудування та архітектури відповідно до генерального плану, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

Встановлення публічних сервітутів

а) Органи місцевого самоврядування мають право вимагати від власників земельних ділянок, інших об'єктів нерухомості надання права обмеженого користування нерухомістю для реалізації громадських потреб (публічного сервітуту) – забезпечення проходу та проїзду через земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку та трубопроводів, забезпечення їх ремонту, а також виконання заходів, які забезпечують збереження культурного шару, інших громадських потреб, які не можуть бути встановлені інакше, ніж шляхом публічного сервітуту.

б) Межі дії публічних сервітутів вказуються на плані земельної ділянки.

в) Умови використання земельної ділянки в межах публічного сервітуту визначаються відповідно чинного законодавства, угодою між органом місцевого самоврядування та власником земельної ділянки, угода реєструється в установленому порядку.

Функціональна класифікація територій, типи територіальних зон.

1. Виходячи з аналізу існуючої забудови сіл, а також перспектив функціонального використання та планувального розвитку, передбачених комплексним планом, на території населених пунктів можна виділити ряд

функціональних типів територій, які, в свою чергу, підрозділяються на відповідні територіально-планувальні елементи – зони.

2. На території старостату встановлюються такі типи територій з відповідними функціонально-правовими зонами:

НЕВИРОБНИЧІ ЗОНИ:

Громадські:

Г-1 - Зона розміщення об'єктів сільського центру.

Г-1 (11) – Зона розміщення об'єктів сільського центру, що знаходиться в прибережно-захисній зоні ставка.

ПГ-1 – Проектна зона розміщення об'єктів сільського центру.

ПГ-1 (1) – Проектна зона розміщення об'єктів обслуговування в санітарно-захисній зоні об'єктів 4-5-го класу санітарної класифікації (промислового підприємства).

Житлові зони:

Ж-1 Зона житлової садибної забудови.

ПЖ-1 Зона проектно-садибної забудови.

Ж-1 (1) Зона житлової садибної забудови, що потребує відселення, в зв'язку з розташуванням в санітарно-захисній зоні об'єктів 4-5-го класу санітарної класифікації (кладовища).

Ж-1 (24) Зона житлової забудови, яка знаходиться в охоронній зоні електромереж високої напруги

Ж-1 (1,11) Зона житлової забудови, що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в прибережно-захисній смузі ставка.

Ж-1 (11) Зона житлової забудови, що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка.

ПЖ-1 Проектна зона житлової садибної забудови.

ПЖ-1 (24) Проектна зона житлової садибної забудови, яка знаходиться в охоронній зоні електромереж високої напруги

Ландшафтно-рекреаційні зони:

Р-3 - Рекреаційна зона озелених територій загального користування.

Р-3 (11) – Рекреаційна зона озелених територій загального користування, що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка.

Р-3 (27) – Рекреаційна зона озелених територій загального користування, що знаходиться в охоронній зоні –нафто, -газопроводів та їх об'єктів.

Р-3(24) - Рекреаційна зона озелених територій загального користування, яка знаходиться в охоронній зоні ліній електропередач високої напруги.

ПР-3 - Проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування.

ПР-3 (11) – Проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування, що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка.

ПР-3 (25) – Проектна рекреаційна зона озелених територій загального користування, що знаходиться в охоронній зоні водоводів.

ПР-3 (11,27) - Рекреаційна зона озелених територій загального користування що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка та знаходиться в охоронній зоні –нафто, -газопроводів та їх об'єктів.

Зони транспортної інфраструктури:

ТР-2. Зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг.

ТР-2(1) Зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг, що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства).

ТР-2(1,11) Зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг, що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в прибережно-захисній смузі ставка.

ТР-2(24) Зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг, що знаходиться в охоронній зоні ліній електропередач високої напруги.

ТР-2(27) Зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг, що знаходиться в охоронній зоні –нафто, -газопроводів та їх об'єктів.

ПТР-2 – Проектна зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг.

ПТР-2(1,26) – Проектна зона вулиць, майданів (в межах червоних ліній), проїздів, доріг, що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в зоні санітарної охорони об'єктів водовідведення.

Зони інженерної інфраструктури:

ІН-1 – Призначена для розміщення головних об'єктів електромережі.

ПІН-2(1) – Зона інженерної інфраструктури, до якої відносяться об'єкти водопостачання в санітарно-захисній зоні об'єктів 4-5-го класу санітарної класифікації.

ПН-2 – Зона інженерної інфраструктури, до якої відносяться об'єкти водопостачання та водовідведення.

ПН-2 (11) – Зона інженерної інфраструктури, що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка.

Комунально-складські зони:

КС-3-1 – Зона розміщення кладовищ.

ПКС-3-1 – Проектна зона розміщення кладовищ.

Сільськогосподарські зони:

СВ-1 — Зона земель сільськогосподарського призначення.

ПСВ-1 – Проектна зона земель сільськогосподарського призначення.

СВ-1(11) — Зона земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться в прибережно-захисній смузі ставка.

СВ-1(26) — Зона земель сільськогосподарського призначення, розташована в зоні санітарної охорони об'єктів водовідведення.

СВ-1(24) — Зона земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться в охоронній зоні ліній електропередач високої напруги.

СВ-1(1,24) — Зона земель сільськогосподарського призначення, , що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в охоронній зоні ліній електропередач високої напруги.

СВ-1(1,26) — Зона земель сільськогосподарського призначення, , що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в зоні санітарної охорони об'єктів водовідведення.

СВ-1(27) — Зона земель сільськогосподарського призначення, що знаходиться в охоронній зоні –нафто, -газопроводів та їх об'єктів.

Виробничі зони:

В-4 – Зона розміщення підприємств IV класу шкідливості.

ПВ-4 — Проектна зона розміщення підприємств IV класу шкідливості.

ПВ-5 — Проектна зона розміщення підприємств V класу шкідливості.

ПВ-6 – Проектна зона розміщення підприємств без екологічних наслідків.

ПВ-6 (1,11) - Проектна зона розміщення підприємств без екологічних наслідків, що знаходиться в санітарно-захисній зоні підприємств 4-5-го класу санітарної класифікації (промислові підприємства) та в прибережно-захисній смузі ставка.

Спеціальні зони

С-4–Зона озеленення спеціального призначення

На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах, режим використання об'єктів нерухомості та межі поширення зони визначаються районними органами санітарно-епідеміологічного і екологічного нагляду на основі санітарних, екологічних і державних будівельних норм, містобудівної документації.

На територіях, що знаходяться в межах прибережних захисних смуг, режим використання об'єктів нерухомості визначають районні органи екологічного нагляду, управління водного господарства на основі Водного

Кодексу України та постанов Кабінету Міністрів України відповідно до їх компетенції.

На територіях, де поширені несприятливі інженерно-геологічні умови, режим використання визначають районні управління, до компетенції яких віднесені питання з інженерного захисту території на основі діючих нормативних документів.

На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання визначають районні інженерно-комунальні служби (власники інженерних комунікацій) на основі діючих нормативних документів.

На територіях, де відповідно до містобудівної документації об'єкти змінюють свою функцію і знаходяться в межах зони реконструкції або нового будівництва, режим використання та забудови, основні параметри забудови визначаються головним управлінням архітектури та містобудування на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм, містобудівної документації.

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ

Ч.ч.	Назва показника	Одиниця виміру	Існуючий стан	Етап 15-20р.
1	Населення	осіб	619	824
	с.Кротівщина		566	
	с.Скибівщина		47	
	с.Лукаші		6	
2	Територія всього:	га	955,9	955,9
	с.Кротівщина		577,1	
	с.Скибівщина		217,1	
	с.Лукаші		161,7	
	у т.ч.: житлової забудови, всього		251,1	333,9
	садибної		251,2	21,09
	с.Кротівщина		201,5	
	с.Скибівщина		16,8	
	с.Лукаші		32,9	

	блокованої		-	
	багатоквартирної		-	
	Громадської забудови, всього		0,50	2,1
	с.Кротівщина		0,40	
	с.Скибівщина		0,10	
	с.Лукаші		-	
	Виробничої, всього		23,32	31,32
	с.Кротівщина		18,47	
	с.Скибівщина		4,85	
	с.Лукаші		-	
	Інженерної інфраструктури, всього			
	Складської, всього			
	Транспортної інфраструктури, всього	км	11,16	18,16
	у т.ч. вулично-дорожньої мережі		11,16	18,16
	зовнішнього транспорту			
	Ландшафтно-рекреаційної та озелененої, всього		37,9	45,8

	у т.ч. загального користування		37,9	45,6
	лісів			
	дач та садівницьких товариств			
	спеціального призначення (СЗЗ)			8,69
	Природно-заповідного фонду, всього			
	Водних поверхонь		70,20	72,20
	Сільськогосподарських угідь		200,94	268,55
	Інші території (кладовища)		10,39	19,14
3	Житловий фонд, всього:	тис. м ² / Кількість квартир	5,226/90	8,133/78
	у т.ч.: непридатний житловий фонд (багатоквартирна)			
	Розподіл житлового фонду за видами забудови:			
	садибна		5,226/90	8,133/78
	блокована			

	багатоквартирна			
	Середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м ² /чол.	160,32	173,32
	Вибуття житлового фонду, всього:	тис. м ²		
	непридатного			
	придатного у зв'язку з реконструкцією			
4	Нове житлове будівництво, всього:	тис. м ² Кількість квартир		
	одноквартирне садибне блоковане			
	багатоквартирне			
5	Об'єкти громадського обслуговування:			1/1
	дитячі дошкільні заклади, всього	К-сть/ місць	1/20	1/30
	загальноосвітні школи, всього		1/100	1/120
	лікарні, всього	тис. лі-		

		ЖОК		
	поліклініки, всього	тис. від- відувань за зміну		
	амбулаторії, всього			
	фельдшерсько-акушерські пункти (для сільських населених пунктів), всього	Об'єкт	1/5	1/15
	пожежні депо, всього	Об'єкт/ пожеж- них ав- томобі- лів		
6	Вулично-дорожня мережа та транспорт населеного пункту			
	Довжина вулиць і доріг, всього	км	11,16	18,16
	у т. ч. для міських магістралей (окремо за- гальноміського та районного значення)			
	для сільських вулиць і доріг усіх категорій - дороги з асфальтобетонним		11,16	18,16

	покриттям - дороги з щєбєнєвєм покриттям - дороги з ґрунтєвєм покриттям			
	Щільність вулиць і доріг, всього	км/км ²	156,89	161,0
	у т. ч. для міських магістралей (окремо загалноміського та районного значення)			
	для сільських вулиць і доріг усіх категорій		156,89	161,0
	Довжина подвійного шляху ліній міського (сільського) пасажирського транспорту, всього	км	2,55	6,1
	у т. ч. автобуса		2,55	6,1
	тролейбуса			
	трамвая			
	швидкісного трамвая			
	метрополітену			
	міської залізниці			
	Щільність мережі	км/км ²		

	наземного пасажирського транспорту			
	Загальний рівень автомобілізації	машин на 1 тис.чол.		
	у т. ч. рівень автомобілізації легкового авто-мобільного транспорту	машино-місць		
	Кількість місць постійного зберігання авто-мобілів (за складом парку та видами зберігання - гаражі, відкриті автостоянки)			
7	Інженерне забезпечення			
	Водопостачання			
	Сумарний відпуск води	тис. м ³ /добу		0,051
	Потужність головних споруд водопроводу			
	Каналізація			
	Загальне надходження стічних вод			
	Сумарна потужність очисних споруд			555,72

	Електропостачання			
	Сумарне споживання електроенергії	млн. кВт х год./рік		
	Потужність джерел покриття електронавантажень	тис. кВт		
	Теплопостачання			
	Потужність централізованих джерел тепла, всього	МВт		
	Подача тепла, всього			
	Газопостачання			
	Споживання газу, всього	млн.м ³ / рік	0,036	0,045
8	Інженерна підготовка та захист території			
	Захист території від затоплення:			
	площа;	га		
	протяжність захисних споруд	км		
	Намив, підсипання території	га		
	Берегоукріплення			
	Пониження рівня ґрунтових вод			

	Регулювання русел рік / водойм	км/га		
	Протиерозійні, протизсувні, протикарстові заходи	га		
	Освоєння заторфованих і заболочених територій			
	Освоєння територій із іншими складними умовами:			
	протипросадні заходи;			
	сейсмічністю 7 балів і більше			
	Дощова каналізація	км		
	Очисні споруди дощової каналізації	Одиниць		
9	Санітарне очищення території			
	Обсяги твердих побутових відходів, всього:	тис.т/рік		
	Сміттєпереробні заводи			
	Кількість	Одиниць		
	Потужність загальна	тис.т/рік		
	Полігони			
	Кількість	Одиниць		
	Площа	га		

	Звалища		1	3
--	----------------	--	---	---

Розробивши даний розділ, зазначається що вихідні дані населених пунктів зібрані повністю, перешкод в отриманні матеріалів не виникало. Але, збір матеріалів про територію навколо населених пунктів виявився набагато складніший, головною проблемою можна зазначити відсутність потрібною документації в старостаті, органах селищної, районної та обласної ради.

ВИСНОВОК

Проектування комплексного плану просторового розвитку території ОТГ та її старостатів виконується з урахуванням системи заходів її розвитку. Також, встановлюються види переважного функціонального використання територій (житлові, громадські, виробничі, комунальні тощо), напрямки інженерних та транспортних мереж, визначаються планувальні обмеження на використання території. Враховуючи це, визначено, що комплексний план просторового розвитку території на сьогоднішній день має бути найважливішим документом, якого потребує громада.

Оскільки, питання про комплексне планування просторового розвитку територій ОТГ, а саме її складових частин - старостатів є важливим і актуальним, його було обрано об'єктом дослідження для кваліфікаційної бакалаврської роботи.

Встановлено, що схема планування території громади – це засіб раціонального управління земельними ресурсами для органів місцевого самоврядування. За допомогою застосування ГЕО даних є перспектива на оперативне прийняття рішень щодо задоволення потреб життєдіяльності громади в будь-якій сфері: медицина, освіта, санітарно-епідемічне благополуччя, інженерно-транспортна, пожежна безпека тощо. Соціальний та економічний розвиток ОТГ неможливий і без заохочування місцевих органів самоврядування та досягнення їх фінансової спроможності. Просторове планування території відкриває можливість ефективно залучати інвестиційні програми та проекти.

Виявлено, що завдяки просторовому плануванню з'являються позитивні зміни у механізмі ведення та розробки містобудівної документації, наприклад:

- врахування громадських та приватних інтересів через громадські обговорення у громаді стають більш прозорими та неконфліктними;

- об'єднана містобудівна, геодезична та земельпорядна документації спрощує процес управління ресурсами та плануванням території громади;
- завдяки Концепції інтегрованого розвитку відбувається врахування потреб населення;
- земельні ділянки формуються за комплексним планом просторового розвитку громади, генеральним планом населених пунктів, детальними планами території (відомості про ці ділянки підлягають внесенню до ДЗК).

З проведеного аналізу, можна виділити недоліки механізму розробки комплексного плану.

По-перше, відомості, що зазначені в Законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», як вихідні дані при практичній діяльності важко зібрати, оскільки в державних структурах різних рівнів дана інформація може бути відсутня, особливо не в дуже розвинених адміністративних одиницях.

По-друге, виходячи з практичних знань, пропонується розробляти разом з комплексним планом території для ОТГ з великої площею проектування, також і генеральні плани населених пунктів. У Кротівщинському старостаті розроблений генеральний план лише на території села Скибівщина. Пропонується продовжити розробляти генеральні плани і інших населених пунктів старостату. Це потрібно, оскільки проектні рішення що застосовуються для території населених пунктів при масштабі 1:10000 «губляться» на фоні загальної території. Даний недолік можна побачити на прикладі креслення №1

Визначено, що оскільки рішення про розроблення даної документації лише в минулому році прийнято на законодавчому рівні та ще не пройшла достатню практичну перевірку, важко міркувати про її переваги і недоліки.

З огляду на те, що на даному етапі положення розроблення даної документації є в більшій мірі теоретичними і тому потребують подальшого удосконалення та практичних перевірок.

У цілому можна зазначити, що дана документація є важливою та перспективною для розвитку не тільки земельних, але й суспільних відносин на теренах нашої країни, але знадобиться ще багато часу та досвіду фахівців, щоб документація задовільнила покладені на неї вимоги.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Збірник «Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи». В.С. Куйбіда, В.А.Негода, В.В.Толкованов. – Київ, Видавництво «Крамар», 2009, 170 с.

2. “Що таке просторове планування?” (Англ.), EU-FAO Поліпшення програми глобального управління для боротьби з голодом, 2015
3. Децентралізація в країні <https://decentralization.gov.ua/>
4. Для прикладу: <https://www.kmu.gov.ua/news/oleksij-chernishov-nazvav-golovni-prioriteti-roboti-minregionu-na-2020-rik-ta-zviriv-kurs-z-profilnim-komitetom-vru>
5. Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель, станом на 30.06.2020, прийнятий Верховною Радою в другому читанні та направлений на підпис до Президента України.
6. ЗУ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>
7. <https://zakon.rada.gov.ua>
8. Про землеустрій. Закон України від 22.05.2003 р., - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

9. Планування і забудова територій [Електронний ресурс]. ДБН – 2019. – Режим доступу до ресурсу: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>
10. Земельний кодекс України. Від 2002, № 3-4 - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
11. Водний кодекс України. Від 1995, - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>.
12. Про Державний земельний кадастр. Закон України від 07.07.2011 р., - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.
13. Про державну експертизу землепорядної документації. Закон України від 17.06.2004 р., - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15#Text>.
14. Про охорону земель. Закон України від 06.08.2003 р., - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

15. Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553, - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF#Text>.

16. Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Постанова КМУ від 4 березня 2004 р. № 266, - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF#Text>.

17. Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку. Постанова КМУ від 12 липня 2006 р. № 974, - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974-2006-%D0%BF#Text>.

18. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. №548, - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>.

19. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>

20. Вікіпедія. - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу:
<https://uk.wikipedia.org/>
21. Алгоритм розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електронний ресурс]. – 2016. – Режим доступу до ресурсу:
<https://poltavska.land.gov.ua/info/alhorytm-rozrobky-proektu-zemleustroiushchodo-vidvedennia-zemelnoi-dilianky/>.
22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель. Закон України від 24.01.2020 р., - - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.
23. ДБН Б.2.2-12:2019[Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу:
<https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>
24. Санітарні норми [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>

ДОДАТКИ