

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

Проект землеустрою щодо впорядкування території в межах с. Криниця Лохвицької територіальної громади Полтавської області

Разробив: **Гусар Денис Миколайович** студент гр. 401-БЗ,

Керівник: к.т.н., старший викладач кафедри автомобільних
доріг, геодезії та землеустрою **Павлик В.Г**

Мета : обґрунтувати теоретичні положення та розробити практичні рекомендації щодо зонування території населеного пункту

Мета створення зонінгу населеного пункту:

- врегулювати планування та забудову територій, враховуючи державні, громадські та приватні інтереси;
- встановити правові гарантії з експлуатації та будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, які набувають права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- забезпечити сприятливі умови для залучення інвестицій у будівництво шляхом створення можливостей вибору для інвестора більш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівним регламентом;
- забезпечити вільний доступ громадян до інформації щодо розвитку населеного пункту;
- забезпечити сумісність забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням.

- Предметом дослідження бакалаврської кваліфікаційної роботи є правові та природно-екологічні закономірності функціонування та розвитку об'єкту дослідження, різні його властивості, якості тощо.
- В бакалаврській кваліфікаційній роботі проаналізовано територіальні зони та обґрунтування їх меж, які визначаються згідно зі схемою зонування; досліджено перелік переважних та допустимих видів забудов і іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони; проаналізовано єдині містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони (підзони).
- Головною задачею зонування земель являється визначення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон згідно із місцевими правилами забудови.
- Практичне значення полягає у встановленні територіальних зон, які знаходяться у межах населеного пункту із визначенням функціонального призначення використання території, об'єктів нерухомості, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації та встановленні містобудівного регламенту.
- Зонування території розробляється з метою створити сприятливі умови для життєдіяльності людини, забезпечити захист територій від надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру, запобігти надмірній концентрації об'єктів виробництва, скупчення населення, знизити показники рівня забруднення навколишнього природного середовища, забезпечити охорону та використання територій з особливим статусом, включно із ландшафтами, об'єктами історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення та лісів.

Зонування території (зонінг) – спосіб забезпечити використання земель для різноманітних суспільних потреб, згідно чого цільове призначення встановлюється для цілих суміжних ділянок, які складають функціональну зону, не лише для однієї ділянки. Кордони функціональних зон збігаються із лініями вулиць, проходять паралельно з ними на певних відстанях або збігаються з межами земельних ділянок.

Зонування території (зонінг) це поділ території міста чи іншого населеного пункту на зони, пояси, райони у відповідності із законом з ціллю встановити в них певні обмеження щодо використання земель, визначити мінімальні розміри земельних ділянок, провести регламентацію типів будівель і споруд, які дозволено будувати у межах зони тощо. Зонування території поруч із такими засобами як бюджет, податки, викуплення ділянок для суспільних потреб являється є важливим інструментом реалізації планування розвитку населеного пункту.

Не дивлячись на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (до прикладу, промислова зона, житлова зона, соціально-культурна зона, рекреаційна зона тощо), для кожної з таких зон встановлюють певний перелік допустимої цільової експлуатації земельної ділянки в її межах. А тому власнику земельної ділянки надається право вибору її цільового використання у межах набору видів цільового використання земель, що встановлені для функціональної зони.

Можливість для власника земельної ділянки альтернативи та зміни цільового використання є чинником, який стимулює інвестиційну діяльність, адже у випадку зменшення прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці, її власник або користувач має можливість без додаткового дозволу змінити вид такої діяльності на більш прибутковий не змінюючи при цьому цільове призначення ділянки.

В Україні функціонує процедура планування використання територій населених пунктів. У його основі положено принцип цільового призначення кожної земельної ділянки, а саме:

при наданні ділянки для користування або у власність встановлюють її цільове призначення, тобто надається дозвіл на певне використання земельної ділянки. До прикладу, якщо громадянину надається земельна ділянка для будівництва індивідуального житлового будинку, то він не має права побудувати на ній магазин, і навпаки.

Зонування території населених пунктів має тісний зв'язок з їх генеральними планами, а тому зонінгові правила є своєрідним механізмом забезпечити рішення генерального плану стосовно окремих земельних ділянок та проєктів по будівництву з метою застосування цілеспрямованого розвитку населеного пункту.

Отже, зонування територій є найкращим засобом забезпечити потреби суспільства стосовно використання земельних ділянок для задоволення різноманітних потреб у землі.

По-перше, у випадку цільового призначення земельних ділянок встановлюють вид (межі) цільового використання кожної земельної ділянки, то при зонуванні територій встановлюють вид (межі) цільового використання земель функціональної зони.

По-друге, у разі цільового призначення земельних ділянок їх користувачі та власники зобов'язані використовувати ділянки виключно із їх цільовим призначенням, що встановлений для кожної ділянки, тоді як у випадках зонування території цільове призначення земельних ділянок не встановлюють, а їх користувачі або власники мають можливість експлуатації ділянок для потреб, що не суперечать функціональному статусу зони.

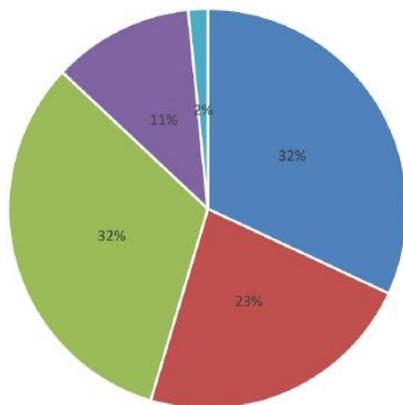
Окрім цього елементи зонування території потрібно застосовувати і до земель сільськогосподарського призначення. А все тому, що відповідно до чинного земельного законодавства у державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, які видаються користувачам та власникам земельних ділянок, повинно бути зазначене цільове призначення земельної ділянки

Нормативне та правове забезпечення для впровадження зонінгу



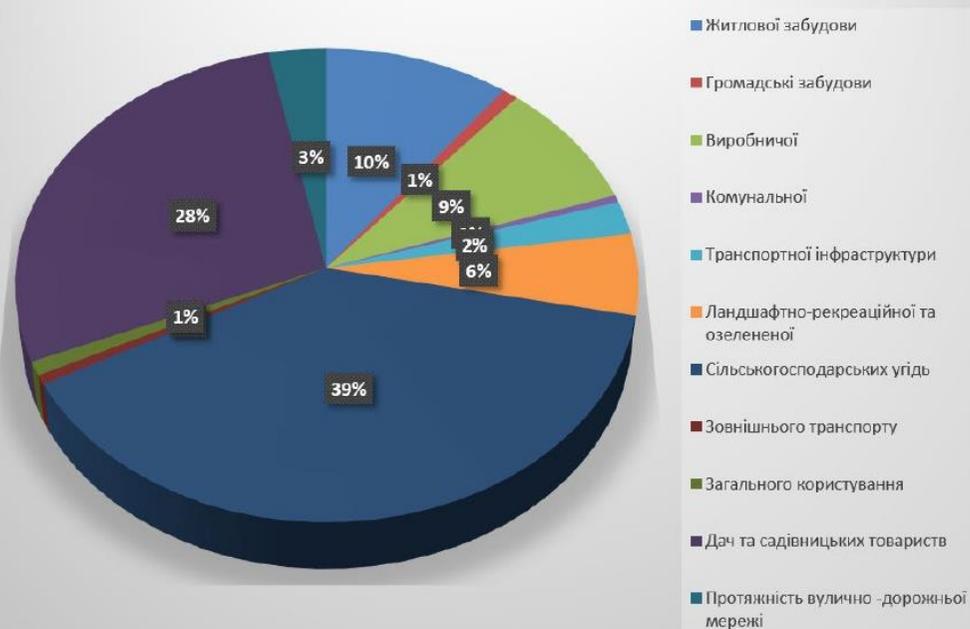
ОЦІНКА ІСНУЮЧОГО СТАНУ, ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНА ТА ЕКОНОМІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА С.КРИНИЦЯ ЛОХВИЦЬКОЇ ТГ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Населення(%)



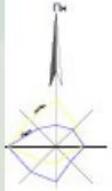
■ Працездатних ■ Безробітних ■ Осіб пенсійного віку ■ Дітей ■ Дітей дошкільного віку

Баланс території



ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА КРИНИЦЯ ЛОХВИЦЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН
(ОСНОВНЕ КРЕСЛЕННЯ)



Деталізація будівель та споруд

№ п/п	Назва об'єкта	Повнота
1	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
2	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
3	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
4	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
5	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
6	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
7	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
8	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
9	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
10	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
11	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
12	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
13	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
14	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
15	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
16	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
17	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
18	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
19	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
20	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
21	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
22	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
23	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
24	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
25	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
26	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
27	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
28	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
29	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
30	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
31	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
32	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
33	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
34	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
35	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
36	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
37	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
38	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
39	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
40	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
41	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
42	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
43	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
44	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
45	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
46	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
47	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
48	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
49	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня
50	Об'єкт загальноосвітньої школи	Середня

Умовні позначення:

Звукові	Прямі	Криві
		межа населеного пункту
		межа громадського центру
		червоні лінії
		будівлі та споруди
		індивідуальні житлові будинки
		будівлі громадського призначення
		будівлі та споруди комунального призначення
Території		
		територія індивідуальної житлової забудови
		територія багатоквартирної житлової забудови
		територія громадської забудови
		територія виробнича
		територія комунальних об'єктів
		територія сільськогосподарського призначення
		територія садівничих товариств (кооп. сади)
		зелені насадження загального користування
		зелені насадження спеціального призначення
		територія інженерної інфраструктури
Вулиць-доріжок мережа		
		вулиця загального значення
		житлова вулиця
		проїзд



Типи територіальних зон

10

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ	
<i>Г-1</i>	Ділова зона
<i>Г-2</i>	Навчальна зона
<i>Г-3</i>	Культурна та спортивна зона
<i>Г-4</i>	Лікувальна зона
<i>Г-5</i>	Торгівельна зона
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
<i>Ж-1</i>	Зона садибної забудови
<i>Ж-1п</i>	Зона перспективної садибної забудови
<i>Ж-2</i>	Зона блокованої малоповерхової житлової забудови
<i>Ж-3</i>	Зона змішаної від 2-х до 4-х поверхів житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-4</i>	Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-4п</i>	Зона перспективної змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
<i>Ж-т.п.</i>	Зона житлової забудови тимчасової невідповідності
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
<i>Р</i>	Рекреаційна зона
<i>Р-3</i>	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
<i>Р-4</i>	Рекреаційна зона дач та колективних садів
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
<i>ТР-1</i>	Зона транспортної інфраструктури містить території смуг відводу залізниці
<i>ТР-2</i>	Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території залізничних і авто вокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів
<i>ТР-3</i>	Зона транспортної інфраструктури, до неї відносять території вулиць, майданів (у границях червоних ліній).
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
<i>ІН-1</i>	Зона головних об'єктів електромережі
<i>ІН-2</i>	Зона головних об'єктів тепломережі, розподільчих об'єктів електромережі та міжоб'єктних котелень
<i>ІН-3</i>	Зона магістральних інженерних мереж
КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ	
<i>КС-3</i>	Зона розташування об'єктів 3 класу санітарної класифікації
<i>КС-4</i>	Зона розташування об'єктів 4 класу санітарної класифікації
<i>КС-5</i>	Зона розташування об'єктів 5 класу санітарної класифікації
ВИРОБНИЧІ ЗОНИ	
<i>В-3</i>	Зона підприємств III класу за шкідливістю
<i>В-4</i>	Зона підприємств IV класу за шкідливістю

<i>В-5</i>	Зона підприємств V класу за шкідливістю
<i>Рп</i>	Зона підприємств на перспективі
СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ	
<i>С-3</i>	Зона режимних об'єктів зв'язку
<i>С-4</i>	Зона військових об'єктів
<i>С-6</i>	Зона зелених насаджень у санітарно-захисних зонах
<i>СУ</i>	Сільськогосподарські угіддя
<i>Ц</i>	Цвинтар
<i>ВП</i>	Водні поверхні

Отже, були розглянуті загальні відомості про село Криниця, представлена загальна характеристика щодо економіко-планувальне зонування території та наведені територіальні зони, які можуть бути в даному населеному пункті.

Зонування території села Криниця представлено наступними територіальними зонами, які визначені у плані зонування території, а саме:

- **Г** - громадська;
- **Ж** - житлова;
- **Р** - рекреаційна;
- **ІН** – інженерна інфраструктура;
- **КС** – комунально-складська;
- **В** - виробнича;
- **СВ** - сільськогосподарські.

Згідно до містобудівних регламентів, для кожної територіальної зони встановлюють:

- пріоритетні види використання;
- супутні види дозволеного використання;
- допустимі види використання.

Допустимі види використання можуть дозволятися за умови виконання визначених вимог і одержання спеціальних погоджень із відповідними підрозділами органів виконавчої влади та територіальними спеціально – уповноваженими органами центральних органів виконавчої влади та за необхідності із розробником генерального плану.

До пріоритетних видів використання територіальної зони можуть встановлювати також і супутні. У випадках відсутності пріоритетних видів щодо використання земельної ділянки, супутній вид не дозволяється.

До супутніх видів при переважному використанні можна віднести:

- 1) об'єкти, які технологічно зв'язані із об'єктами переважних видів або допомагають їх безпеці, включаючи і протипожежні, згідно із чинною нормативно-технічною документацією;
- 2) об'єкти громадського харчування, торгівлі та іншого громадського, побутового обслуговування;
- 3) споруди, що призначаються для охорони об'єктів переважного чи дозволеного виду використання;
- 4) об'єкти інженерної інфраструктури, такі як:
 - автостоянки,
 - гаражі,
 - паркінги;
- 5) об'єкти благоустрою (спортивні та дитячі майданчики, місця для відпочинку);
- 6) громадські туалети.

Загальна площа об'єктів супутнього виду користування не мусить перевищувати показники сумарної площі переважних та допустимих видів використання.

ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СЕЛА КРИНИЦЯ ЛОХВИЦЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ПОЛТАВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

13



Умовні позначення:

Зона	Назва
Ж-1	садибної забудови
Ж-1-сз	територія садибної забудови, що потрапляє до санітарно-захисних зон
Ж-2	територія малоповерхової багатоквартирної житлової забудови
Ж-2-сз	територія малоповерхової багатоквартирної житлової забудови, що потрапляє до с.з.з.
Ж-3	територія багатоквартирної житлової забудови
Ж-3-сз	територія багатоквартирної житлової забудови, що потрапляє до с.з.з.
Г-1	зона загальноосвітнього центру
Г-1-сз	зона загальноосвітнього центру, що потрапляє в санітарно-захисну зону
Г-2	навчальна зона
Г-2-сз	навчальна зона, що потрапляє в с.з.з.
Г-3	культурна та спортивна
Г-5	торговельна
Р-3	рекреаційна зона озеленених територій загальної користування
Р-4	озеленена спеціального призначення санітарно-захисної зони
Р-5	рекреаційна зона колективних садів
ІН-1	об'єкти інженерних мереж
ІН-2	об'єкти інженерної інфраструктури
Б-4	зона виробничих підприємств IV класу шкідливості
СВ	територія сільськогосподарського призначення
—	межі населеного пункту
—	червоної лінії
—	Гіанувальні обмеження
—	окопана зона мереж електропостачання
— 1+	зона санітарної швидкої споруд водопостачання (1-й клас)
— ++	санітарно-захисна зона споруд водопроводу та каналізації
— +++	санітарно-захисна зона підприємств

Характеристика нових ділянок житлового будівництва

№	Місце розташування масиву	Площа, га	Вид використання території	Перспективність населення	Інженер.-буд. оцінка території	Примітка
1	В т-сх част. нас. пункту, між вул. Урожайна та Шолохова	3,32	Індивідуальна житлова забудова	19 садиб 57 осіб	Сприятлива для будівництва	На перший етап
2	В т-сх част. нас. пункту, між вул. Урожайна та Шолохова	1,49	Індивідуальна житлова забудова	8 садиб 24 особи	Сприятлива для будівництва	На перший етап
3	В т-сх част. нас. пункту, між вул. Садовою та Шолохова	1,98	Індивідуальна житлова забудова	Уцілювання існуючої забудови	Сприятлива для будівництва	На перспективу
4	На піаночі населеного пункту	2,62	Громадська забудова	5 працівників	Сприятлива для будівництва	На перспективу
	Усього	9,41		81 особа		

Характеристика територій, необхідних для подальшого розвитку населеного пункту.

14

Попередньою містобудівною документацією передбачалося впорядкувати існуючу забудову та побудувати спортивні об'єкти. Заплановано будівництво нових житлових малоповерхових будинків з метою забезпечити житлом можливий природній приріст переселенців із тимчасово окупованих територій України, учасників війни та інших категорій пільговиків. Розмістити нову житлову забудову передбачається на території городів, поміж існуючою забудовою (територія рівнинна). Об'єкти громадського призначення планується розмістити на тому ж місці, де передбачалося за попереднім генеральним планом (реконструкція існуючих або знесення з будівництвом нових), а також на вільній від забудови території.

Територія навколо населеного пункту є придатною під забудову. Зі східного, південного та західного боків села знаходяться сільськогосподарські угіддя (рілля), озеленені території.

Доля сельбищної території у загальній площі території села становить 18,1%, це 24,87 га, із нх 20,24 га це житлова забудова, 4,63 га становить громадська забудова, доля виробничої території та комунальних об'єктів становить 8,6%, а це 11,76 га, доля сільськогосподарських угідь складає 65,3%, це 89,49 га, доля територій із зеленими насадженнями складає 7,4%, це 7,69 га, з яких 2,44 га – це зелені насадження спеціального призначення та 5,25га загального використання; доля територій транспортної інфраструктури є 2,3% від загальної площі і становить 3,19 га.

Проектом запланована зміна виду діяльності підприємства на виробництва, які мають санітарно-захисну зону 50-100 м. Проектом передбачається надання комплексної санітарно-захисної зони виробничих територій шириною у 100 м. На ділянках санітарно-захисної зони дозволяється розміщення гаражів, пралень та бань за умови, що показники щільності забудови не будуть перевищувати 10%, будуть розсажені деревні та чагарникові рослини, квітково-оранжерейні господарства з урахуванням забезпечення посадочним матеріалом населений пункт. В межах 100-метрової санітарно-захисної зони знаходиться 1,18 га існуючої житлової забудови, та 0,53 га громадської. Нової забудови в санітарно-захисній зоні підприємства не передбачено.

Характеристика територій та визначення необхідних заходів щодо їх освоєння. Проблемні території та умови їх реабілітації.

На території села знаходяться території, використання яких є обмеженим:

- ділянка у південній частині села поряд з КТП зі складними геологічними умовами (крутий рельєф);
- ділянки, що знаходяться в зоні впливу виробничих об'єктів із санітарно-захисними зонами, в межах яких забороняється будівництво житлової та громадської забудови;
- землі, які знаходяться в охоронних зонах інженерних мереж, використання яких є обмеженим.

Території села пропонується освоювати шляхом вертикального планування з виїмкою та насипом ґрунту. Території населеного пункту що мають крутий рельєф пропонується використовувати як озеленені території без зміни існуючого рельєфу. Можливе також використання цих територій для будівництва господарських споруд (при умові впровадження додаткових заходів з інженерної підготовки території), встановлення індивідуальних гаражів та тимчасових споруд.

Виробничі та складські території у населеному пункті відокремлені від житлової забудови санітарно-захисними зонами. Існуючу житлову та громадську забудову, що на сьогоднішній день присутня в санітарно-захисній зоні підприємств, пропонується винести на ділянки, які передбачені для розбудови села на перспективу (див. модель перспективного розвитку населеного пункту).

Розміри санітарно-захисних зон визначено згідно до нормативних значень. Рекомендується для виробничих підприємств встановлювати розміри санітарно-захисних зон для об'єктів, що є джерелом виробничих шкідливостей згідно із діючими санітарними нормами їх розміщення, підтверджуючи достатність розмірів цих зон відповідно до розрахунку концентрацій в атмосферному повітрі шкідливих речовин, розрахунку рівня шуму та електромагнітного випромінювання з урахуванням реальної санітарної ситуації (фонове забруднення, особливості рельєфу, метеоумови, роза вітрів тощо), а також даних лабораторних досліджень.

Висновки

Метою моєї бакалаврської кваліфікаційної роботи було обґрунтування теоретичних положень та розробка практичних рекомендацій щодо зонування території населеного пункту.

Об'єктом дослідження є село Криниця Лохвицької ТГ Полтавської області.

Основною задачею бакалаврської кваліфікаційної роботи і взагалі зонінгу було визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території села Криниця Лохвицької ТГ Полтавської області, а також встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

В моїй бакалаврській кваліфікаційній роботі виконані дослідження територіальних зон села Криниця Лохвицької ТГ Полтавської області та проведено обґрунтування їх меж, що визначено на схемі зонування; представлений перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах кожної окремої територіальної зони; наданий перелік єдиних містобудівних умов та обмежень по кожній територіальній зоні (підзоні). Також були визначені вимоги стосовно допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон згідно із місцевими правилами забудови с. Криниця.