

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

О. В. Завальний, Т. М. Апатенко

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ

**(для студентів 1 курсу за напрямом підготовки
6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»)**

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2015

Завальний О. В. Конспект лекцій з дисципліни „Планування та забудова територій” (для слухачів 1 курсу за напрямом підготовки **6.080101** «Геодезія, картографія та землеустрій»)/ О. В. Завальний, Т. М. Апатенко; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва. ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015.- 28 с.

Автори: к.т.н., доц. О. В. Завальний, ст. викладач Т. М. Апатенко.

Рецензент: к.т.н., доц. О. С. Безлюбченко

Рекомендовано кафедрою Містобудування, протокол № 6 від 17.02.2015 р.

© ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2015
© О. В. Завальний, 2015
© Т. М. Апатенко, 2015

ВСТУП

Потреба в оцінці землі диктується умовами нинішнього ринку. Земля - високоліквідний товар, на вартість якого впливає маса факторів. Мінімальна зміна яких веде до значної зміни вартості. У мегаполісах оцінка землі є оцінкою права оренди та передбачає розрахунок її реальної ринкової вартості.

Оцінка землі, в першу чергу, залежить від її місця розташування, впливу різноманітних зовнішніх факторів а також від потреб населення в соціально-культурному забезпеченні тощо.

Факторами, що впливають на ринкову вартість землі є її цільове призначення, розміри ділянки, наявність транспортної та інженерної інфраструктур, рельєф ґрунту, родючість землі, різновид зелених насаджень.

1.1 Метою викладання навчальної дисципліни «Планування та забудова територій» є формування знань про зміст, класифікаційні ознаки різноманітних територій та об'єктів нерухомого майна; засвоєння основ проектування та планування забудови щодо подальшої її оцінки.

1.2 Основними завданнями вивчення дисципліни «Планування та забудова територій» є формування у слухачів належного рівня знань про методологію формування забудови, про основні види регулювання планування забудови територій, основні критерії, щодо обґрунтованого уявлення про об'єкти нерухомості, пов'язаних з їх подальшою оцінкою.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен

знати:

- Загальні принципи і основи планування забудови.;
- Містобудівні регламенти і режими використання території;
- Способи регулювання, використання і забудови території – «зонінг»;
- Основні показники якості містобудівної цінності житлової території. та критерії класифікації житлової забудови з метою її подальшої оцінки;
- Критерії класифікації промислових об'єктів. Сучасну типологія підприємств комунально-складських територій;
- Основні критерії, щодо обґрунтованого уявлення про об'єкти нерухомості.;

вміти:

- застосовувати теоретичні знання в сфері планування та забудови територій для подальшої її оцінки;
- визначати основні критерії оцінки територій різного призначення та нерухомого майна щодо подальшої оцінки;

- застосовувати теоретичні знання з класифікації та типології нерухомого майна для визначення їх подальшого кошторису.
- проводити необхідні розрахунки по визначенню інтенсивності використання території згідно рівню її функціонального навантаження;
- визначати коефіцієнти оплати за практичне використання території юридичними особами згідно містобудівної ділянки зонінгу.

Предметом вивчення навчальної дисципліни є складові територій під забудову та типологія об'єктів нерухомого майна, методологія містобудівельної оцінки різноманітних територій та об'єктів нерухомого майна.

РОЗПОДІЛ НАВЧАЛЬНОГО ЧАСУ ЗА ЛЕКЦІЯМИ

Зміст навчальної дисципліни (теми, підтеми)	Кількість годин
ЗМ 1 Типологічні та регуляторні основи планування територій	
Тема 1. Основи планування і методологія формування забудови.	2
Тема 2. Основні види регулювання планування забудови територій.	2
Тема 3. Проблеми регулювання використання території населених пунктів в Україні.	2
ЗМ 2 Основні критерії забудови об'єктів нерухомого майна	
Тема 4. Ефективність використання земельного ресурсу населеного пункту.	2
Тема 5. Основні характеристики і показники промислових підприємств і об'єктів комунально-складських територій.	2
Тема 6. Основні критерії, щодо обґрунтованого уявлення про об'єкти нерухомості.	2
Тема 7. Класифікація об'єктів комерційної і громадської нерухомості.	2
ЗМ 3 Метод оцінки перспективності розвитку сегментів ринку нерухомості	
Тема 8. Розрахунок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення.	1
Усього годин	15

МОДУЛЬ 1 ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ

ЗМ 1 ТИПОЛОГІЧНІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

ТЕМА 1 ВСТУП. ОСНОВИ ПЛАНУВАННЯ І МЕТОДОЛОГІЯ ФОРМУВАННЯ ЗАБУДОВИ (ЛЕКЦІЯ 1)

1.1 Основні завдання і принципи планування забудови

Забудова – зведення будівель та споруд на території населеного пункту або окремих його частин (району, кварталу тощо).

Планування забудови – вивчення закономірностей розвитку групи будівель, споруд, підприємств, розробка способів і прийомів їхнього влаштування на території, обладнання та поступове перетворення і реконструкція, благоустрій.

Основні завдання планування забудови

1. Перехід від функціонального поділу міста – до інтегрованої планувальної структури (різноманітні багатофункціональні міські зони і комплекси, великі будівлі, що суміщають різні функції, і інші споруди комбінованого призначення).

2. Здійснення інвестиційно-будівельної активності на всій території міста, в різних містобудівних ситуаціях і формах освоєння міського простору.

3. Комплексне оновлення міського середовища у всіх її якісних параметрах - екологічних, естетичних, культурологічних, функціональних і т.п.

Основні принципи планування забудови

- відповідність складу та обсягів будівництва всіх видів перспективному плану його соціального розвитку;
- комплексність-взаємопов'язаний облік планування забудови;
- функціональний принцип, який передбачає облік призначення кожного проектного елемента;
- розвиток мережі культурно-побутових закладів;
- створення сприятливих санітарно-гігієнічних умов, пожежної безпеки і високого рівня благоустрою;

- максимальне врахування конкретних місцевих умов (природних, економічних, національних, побутових та ін.);
- економічність будівництва та експлуатації;
- раціональне і повне використання природних умов і дбайливе ставлення до природи;
- облік можливості подальшого розвитку і вдосконалення.

1.2 Типологія забудови

Житлова забудова:

- багатоповерхова житлова забудова;
- малоповерхова житлова забудова:
- індивідуальна житлова забудова садибного типу;
- індивідуальна житлова забудова котеджного типу.

Ділова забудова

- громадянська забудова;
- забудова для ділової та комерційної діяльності;
- забудова переважно науковими та вищими навчальними закладами

Забудова будівлями і спорудами спеціального призначення:

- забудова медичними установами та комплексами;
- забудова спортивно-видовищними установами;
- забудова установами підвищеної комерційної активності;
- забудова під об'єкти кладовищ і меморіальних парків.

Забудова промисловими підприємствами:

- забудова промисловими підприємствами I-III класу шкідливості;
- забудова промисловими підприємствами IV-V класу шкідливості;
- забудова під технопарки.

Забудова з наявністю складських об'єктів:

- забудова території комунально-складської зони;
- забудова з наявністю об'єктів логістичних центрів;
- забудова з наявністю об'єктів баз різного призначення.

1.3 Містобудівні регламенти і режими використання території

Містобудівні регламенти - нормативно-правові акти, які приймає і запроваджують в дію представницькими органами влади, які встановлюють режими використання території, обов'язкові для всіх суб'єктів містобудівної діяльності при зміні об'єктів нерухомості.

Режими використання території - система правил, що визначають форми і інтенсивність господарської та іншої діяльності на території.

РЕКОМЕНДОВАНІ РЕЖИМИ

- Основні види;
- Умовно дозволені види;
- Допоміжні види (додаткові)

ОБМЕЖУЮЧІ РЕЖИМИ

- Граничні (мінімальні або максимальні) розміри земельних ділянок, в тому числі їх площа;
- Мінімальні відступи від меж земельних ділянок в цілях визначення місць допустимого розміщення будівель, споруд; забудови, за межами якої заборонено будівництво будинків, будівель, споруд;
- Гранична кількість поверхів або граничну висоту будівель, будов, споруд;
- Максимальний відсоток забудови в межах земельної ділянки (відношення сумарної площі земельної ділянки, яка може бути забудована, до всієї площі земельної ділянки).

ЗАБОРОННІ РЕЖИМИ

- Зони з особливими умовами використання території:
- Охоронні зони;
- Санітарно-захисні зони;
- Зони охорони об'єктів культурної спадщини (пам'яток історії та культури) народів РФ;

- Водоохоронні зони;
- Зони охорони джерел питного водопостачання;
- Зони охоронюваних об'єктів;
- Інші зони, що встановлюються відповідно до законодавства України;
- Сервітути (публічні та приватні);
- Акти про резервування земельної ділянки для державних або потреб громади.

Запитання для самоконтролю

1. Які основні принципи та питання вирішує планування забудови?
2. Дати типологічну схему забудови.
3. Що таке містобудівельні регламенти?
4. Назвіть основні види режимів використання території.

ТЕМА 2 ОСНОВНІ ВИДИ РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАНУВАННЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ (ЛЕКЦІЯ 2)

2.1 Система нормативних документів у будівництві

Система нормативних документів у будівництві (СНР)

СНР являє собою сукупність взаємопов'язаних документів прийнятих компетентними органами виконавчої влади і управління будівництвом, підприємствами та організаціями для застосування на всіх етапах створення та експлуатації будівельних об'єктів в цілях захисту прав і охоронюваних законом інтересів її споживачів, суспільства і держави.

Організаційно-методичні норми, правила і стандарти (всього 282 документів).

2.2 Зарубіжний і вітчизняний досвід регулювання землекористування

1 тип: Виділення найбільш цінних земель та встановлення для них особливих режимів землекористування

2 тип: Регулювання забудови на урбанізованих територіях

1 тип: *Документи США* - процес вибору об'єкта регулювання, встановлення її меж та введення спеціального режиму природокористування:

- закон про охорону історичних пам'яток - установа національного реєстру історичних місць, що включає перелік районів, земельних ділянок, будівель, споруд та об'єктів, що мають важливе значення для американської культури, історії, археології та історії взагалі.

- законодавчий акт (обґрунтування) - управління землями територій критичного значення.

Директиви Євросоюзу:

- в галузі охорони природного середовища: цілі використання земель, що враховують різні аспекти життя суспільства;
- основні принципи планування використання земель, виділяються найбільш пріоритетні для захисту категорії земель;
- правила використання даних територій та процедури обліку цих правил при землекористуванні.

2 тип: США - Комплексні плани:

- розподілу видів і щільності землекористування;
- встановлення допустимої висоти будівель і споруд; розмірів земельних ділянок; вимог до виду фасадів, будівель;
- обмеження, що включають підземне і повітряний простір для попередження несумісних видів землекористування на суміжних територіях

Країни ЄС:

Великобританія: дотримання вимог: охорони природи, В.Ч. збереження місць мешкання тварин і рослин рідкісних видів; вимоги до архітектурного стилю споруджуваних будівель і планувальної структури, що забудовується.

Німеччина: Федеральний закон про розробку для окремих ділянок муніципальних територій планів забудови.

Україна:

Земельним законодавством України встановлено пріоритет охорони землі як найважливішого компонента навколишнього середовища і засобу

виробництва в сільському господарстві і лісовому господарстві перед використанням землі як нерухомого майна.

2.3 Містобудівне регулювання

Містобудівне регулювання землекористування полягає у встановленні різних містобудівних вимог до землекористування в містах.

Містобудівне регулювання передбачає проведення зонування території поселень і встановленню для земельних ділянок (у межах тієї чи іншої зони) певних вимог щодо їх використання і забудови.

Містобудівний регламент - це сукупність встановлених правилами забудови параметрів і видів використання земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості в міських і сільських поселеннях, інших міських утвореннях, а також допустимих змін об'єктів нерухомості при здійсненні містобудівної діяльності в межах кожної зони.

Запитання для самоконтролю

- 1. Що таке система нормативних документів в будівництві?*
- 2. Які основні типи регулювання землекористуванням?*
- 3. Що таке містобудівне регулювання?*

ТЕМА 3 ПРОБЛЕМИ РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ В УКРАЇНІ (ЛЕКЦІЯ 3)

3.1 Сучасні проблеми регулювання і використання територій

В Україні відсутній єдиний кадастр, не проводиться моніторинг відповідальності винесення в натуру проектів землевідведення та відповідної містобудівної документації.

Розмежування території на "зони" підпорядковане адміністративно-територіальним розподілом села, селища та міста.

Відсутність поділу (розмежування) земель на приватні, комунальні та державні - за формою власності, відсутність механізмів планування розвитку території.

3.2 Спосіб регулювання, використання і забудови території – «зонінг»

План зонування території (зонінг) - містобудівна документація, яка визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. (Стаття 1 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності")

Зонінг передбачає - розробку "умов і обмежень", які необхідно відобразити в картографічних матеріалах, розрахунок порівняння показників щільності забудови, індексів корисною і загальної площі, коефіцієнтів використання просторів (висотність), радіусів доступності, зон впливу та інших абсолютних і відносних величин.

3.3 Критерії зонування території міста

Планувальні обмеження, встановлені законодавством України, державними будівельними, санітарними, природоохоронними та ін. Нормами враховуються при забудові або іншому використанні території обов'язково.

Функціональне зонування дозволяє диференціювати територію за призначенням і таким чином виділити відносно самодостатні планувальні одиниці з однорідною діяльністю, що робить можливим створення оптимальних просторових умов для виконання цієї діяльності.

Запитання для самоконтролю

- 1. Які основні проблеми регулювання и використання територій існують в сьогоденні України?*
- 2. Що визначає поняття „зонінг”?*
- 3. Які основні завдання зонінгу?*
- 4. Дати поняття планувальні обмеження, функціональне зонування.*

**ЗМ 2 ОСНОВНІ КРИТЕРІЇ ЗАБУДОВИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО
МАЙНА**
**ТЕМА 4 ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЕСУРСУ
НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (ЛЕКЦІЇ 4, 5)**

4.1 Основні критерії і індикатори зонінгу житлової території, що характеризують результати і витрати використання земельних ресурсів

Ефективність використання земельного ресурсу виражається відношенням приросту прибутку від продажу ділянки території для певного виду діяльності до витрат, пов'язаними з придбанням цієї ділянки.

Зонінг сельбищної території - документ, що обмежує функціонально-просторове використання території за якісними, екологічним, архітектурно-історичними чинниками з метою підвищення соціально-економічних умов життя населення та ефективного використання земельного ресурсу.

Джерела інформації для оцінки землі:

- містобудівний кадастр
- земельний кадастр
- попередня оцінка земель

4.2 Основні показники якості містобудівної цінності житлової території

Техніко-економічні показники - індикатори, що характеризують оптимальні результати та ефективні витрати використання земельних ресурсів та інвестицій.

1. Інтенсивність використання території (рівень її функціонального навантаження);
2. Доступність місць тяжіння;
3. Баланс території (для аналізу співвідношення територій (і акваторій) різного функціонального призначення);
4. Баланс трудових ресурсів;
5. Вартість будівництва, що включає витрати на освоєння території, експлуатаційні витрати.

4.3 Критерії класифікації житлової забудови з метою її подальшої оцінки

Критерії класифікації житлової забудови:

- місце розташування
- тип власності
- містобудівна
- цінність забудови
- експлуатаційні якості
- тип забудови

Комфортність:

Нормування житлової території

- території об'єктів житлового будівництва;
- території об'єктів для зберігання
- індивідуального автомобільного транспорту;
- території об'єктів інженерного забезпечення;
- території об'єктів фізкультурно-оздоровчого призначення;
- території об'єктів торгівлі та громадського харчування;
- території об'єктів комунального та побутового обслуговування;
- території об'єктів ділової діяльності;
- території об'єктів охорони здоров'я;
- території об'єктів освіти;
- озеленені території загального користування;
- території об'єктів соціального обслуговування;
- території об'єктів культури;
- території адміністративно-управлінських об'єктів;
- території мережі доріг і вулиць.

Запитання для самоконтролю

- 1. Що таке ефективність використання земельного ресурсу?*
- 2. Які основні критерії і індикатори зонінгу житлової території?*
- 3. Що таке техніко-економічні показники?*

4. *Поняття коефіцієнта стоку.*
5. *Як визначається містобудівна цінність житлової території?*
6. *Які основні критерії класифікації житлової забудови?*
7. *Що визначає комфортність житлової території?*

ТЕМА 5 ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ І ПОКАЗНИКИ ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ І ОБ'ЄКТІВ КОМУНАЛЬНО- СКЛАДСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ (ЛЕКЦІЯ 6)

5.1 Основні техніко-економічні показники території виробничих і комунально-складських майданчиків

Локальні фактори місцезнаходження промислової ділянки:

- територіально - планувальні
- інженерно - геологічні
- історико - культурні
- природно - ландшафтні
- санітарно - гігієнічні

Техніко-економічні показники - індикатори, якісної оцінки дійсної ефективності використання території при забудові промисловими і комунально-складськими об'єктами.

- 1) інтенсивність використання території (рівень її функціонального навантаження) - коефіцієнт щільності забудови K1;
- 2) інтенсивність використання території (з розподілу поверховості) - коефіцієнт щільності забудови K2, який визначається відношенням сумарної розгорнутої площі забудови, площі надземних і підземних поверхів до загальної площі підприємства в умовних межах;
- 3) баланс території (для аналізу співвідношення територій різного функціонального призначення підприємства (складського комплексу));
- 4) баланс трудових ресурсів;
- 5) вартість будівництва, що включає витрати на освоєння перспективних територій, експлуатаційні витрати.

5.2 Критерії класифікації промислових об'єктів

Промислові об'єкти класифікують за наступними ознаками:

- галузева приналежність;
- структура виробництва;
- експлуатаційні якості;
- використовувані ресурси;
- розміри підприємств;
- тип власності;
- технологічна спільність;
- технічна спільність.

Структура підприємства - це склад і співвідношення його внутрішніх ланок (цехів, дільниць, відділів, служб) і форми їх взаємозв'язку в процесі діяльності підприємства.

5.3 Сучасна типологія підприємств комунально-складських територій

Типологія підприємств комунально-складських територій:

1. Транспортно-пересадочні вузли;
2. АЗС і АЗК вздовж магістральних вулиць;
3. Складські приміщення;
4. Об'єкти інженерної інфраструктури;
5. Логістичні центри.
6. Індустріальні парки (технопарки, технополіси).

Логістичний центр (хаб) - спеціалізоване підприємство, основними функціями якого є обробка і зберігання вантажів, митне оформлення, інформаційні послуги. Транспортно-логістичні центри надають вільні площі для експедиторських і транспортних компаній, розташовують стоянку для вантажних автомобілів. У добре розвинених логістичних центрах виявляється технічне обслуговування транспортних засобів, митні, брокерські та інші види послуг.

Індустріальні парки (технополіси, технопарки) - центри з наукомісткими виробництвами.

"Технологічний парк - це організація, керована фахівцями, головною метою яких є збільшення добробуту місцевого співтовариства за допомогою просування інноваційної культури, а також змагальності інноваційного бізнесу та наукових організацій. Для досягнення цих цілей технопарк стимулює і управляє потоками знань і технологій між університетами, науково-дослідними інститутами, компаніями та ринками. Він спрощує створення і зростання інноваційним компаніям за допомогою інкубаційних процесів і процесів виведення нових компаній з існуючих (spin-off processes). Технопарк крім високоякісних площ забезпечує інші послуги".

Міжнародна асоціація технопарків особливо відзначає еквівалентність таких понять як "технологічний парк", "Технопол", "технологічний ареал", "дослідний парк" і "науковий парк". У Великобританії зазвичай використовують термін "науковий парк", в США - "дослідний парк", в Росії - "технопарк".

Запитання для самоконтролю

- 1. Які основні локальні фактори місцезнаходження промислової ділянки?*
- 2. Які основні індикатори, якісної оцінки промислових територій?*
- 3. Які основні ознаки класифікації промислових об'єктів?*
- 4. Дати поняття сучасним підприємств комунально-складських територій.*

ТЕМА 6 ОСНОВНІ КРИТЕРІЇ, ЩОДО ОБҐРУНТОВАНОГО УЯВЛЕННЯ ПРО ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ (ЛЕКЦІЯ 7)

6.1 Основні критерії класифікації об'єктів нерухомості

Нерухомість, нерухоме майно - реальна земельна і вся матеріальна власність. Включає все матеріальне майно під поверхнею землі, над її поверхнею або прикріплене до землі.

Об'єкти нерухомості розрізняються за своїм походженням:

- створені природою без участі праці людини;
- що є результатом праці людини;

- створені працею людини, але пов'язані з природною основою настільки, що у відриві від неї функціонувати не можуть.

Земельна ділянка - це частина поверхні землі, що має фіксовану кордон, площа розташування, правовий статус та інші характеристики, що відображаються в Державному земельному кадастрі і документах державної реєстрації прав на землю.

1. Природні (природні) об'єкти - земельна ділянка, ліс і багаторічні насадження, відокремлені водні об'єкти та ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще й «нерухомістю за природою».

2. Штучні об'єкти (споруди):

а) житлова нерухомість-малоповерховий будинок (до трьох поверхів), багатоповерховий будинок (від 4 до 9 поверхів), будинок підвищеної поверховості (від 10 до 20 поверхів), висотний будинок (понад 20 поверхів).

б) комерційна нерухомість - офіси, ресторани, магазини, готелі, гаражі для оренди, склади, будівлі та споруди, підприємства як майновий комплекс;

в) громадські (спеціальні) будівлі і споруди:

- лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки престарілих і будинки дитини, санаторії, спортивні комплекси і тощо);

- навчально-виховні (дитячі садки та ясла, школи, училища, технікуми, інститути, будинку дитячої творчості тощо);

- культурно-просвітницькі (музеї, виставкові комплекси, парки культури і відпочинку, будинки культури та театри, цирки, планетарії, зоопарки, ботанічні сади і тощо);

- спеціальні будівлі та споруди - адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо.;

г) інженерні споруди – меліоративні споруди та дренаж, комплексна інженерна підготовка земельної ділянки під забудову і т. д.

6.2 Типологічна побудова житлової нерухомості

Так, при прийнятті економічних рішень на ринку житлової нерухомості застосовується типологія, що включає:

- будинки «старого» фонду, побудовані в дореволюційний період;
- будинки, побудовані за період з 1917 р до кінця 30-х рр;
- «сталінські» будинки, термін зведення яких припав на період з кінця 30-х до кінця 50-х рр.;
- будинки першого покоління індустріального домобудівництва (60-е гг.) («хрущовки»);
- будинки другого покоління індустріального домобудівництва, побудовані в 70-80-х рр.;
- сучасні житлові будинки, що відрізняються великою різноманітністю характеристик.

Класифікація об'єктів житлової нерухомості в залежності від застосовуваного матеріалу зовнішніх стін будівлі:

- будинки з цегляними стінами;
- панельні будинки;
- монолітні будинки;
- дерев'яні будинки;
- будинки змішаного типу.

6.3 Основні показники малоповерхової забудови з метою її подальшої оцінки

Містобудівельна типологія малоповерхової забудови

Сільський житловий район (для будинків на 1 і на 2 сім'ї) в радіусі 200 м

Приміський житловий район в радіусі 150 м

Житлові райони з будинками на 1 сім'ю в радіусі: 100, 85, 75, 50 м

Житловий район з груповим розміщенням будинків на 1 сім'ю

Житловий район загального призначення

Житлові райони з блокованими житловими будинками на 1 сім'ю

Житлові райони з житловими будинками на 1 сім'ю, на 2 сім'ї, на 3 сім'ї

Житлові райони з будинками на 2 сім'ї і для багатоквартирних ж / д (2-3 пояс)

Житлові райони з будинками на 2 сім'ї і для багатоквартирних ж / д (периферія, пригород)

Запитання для самоконтролю

- 1. Що таке нерухоме майно та земельна ділянка?*
- 2. Які основні класифікаційні рівні об'єктів нерухомого майна?*
- 3. Які основні типологічні індикатори класифікації об'єктів житлової нерухомості?*
- 3. Що таке основні чинники класифікації малоповерхової забудови?*

ТЕМА 7 КЛАСИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ КОМЕРЦІЙНОЇ І СУСПІЛЬНОЇ НЕРУХОМОСТІ (ЛЕКЦІЯ 8)

7.1 Типи об'єктів комерційної нерухомості

Комерційна нерухомість може бути підрозділена на приносить дохід - власне комерційну нерухомість і яка створює умови для його витягання - індустріальну (промислову) нерухомість.

До нерухомості, що приносить дохід, можна віднести:

Офісні приміщення

При класифікації офісних приміщень в кожному регіоні, муніципальному утворенні приймаються різні чинники, за якими приміщення належить до того чи іншого класу. Це можуть бути місце розташування, якість будівлі (рівень обробки, стан фасаду, центрального входу, наявність ліфтів), якість менеджменту (управляюча компанія, наявність додаткових послуг для орендарів) і ін.

7.2 Міжнародна і вітчизняна класифікація об'єктів комерційної нерухомості

У міжнародній практиці використовується наступна класифікація:

Клас А1:

1. Міжнародний девелопер.
2. Центральне місце розташування, зручний доступ.

3. Повністю заново відбудована будівля.
4. Мікроклімат контролюється за допомогою єдиної системи вентиляції, опалення та чотирьохтрубної системи кондиціонування повітря.
5. Відкрите планування простору за стандартом «shell-and-Core»:
6. Підземна парковка і зручний доступ.
7. Система безперебійного електроживлення.
8. Сучасні системи безпеки будівлі.
9. Професійний орендодавець.
10. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
11. Міжнародна керуюча компанія.

Клас А2:

1. Центральне місце розташування, зручний доступ.
2. Повністю реконструйоване в 90-х гг. будівлю.
3. Повністю контрольований мікроклімат в приміщеннях.
4. Відкрите планування простору за стандартом «shell-and-Core».
5. Достатнє паркування і зручний доступ.
6. Система безперебійного електроживлення.
7. Сучасні системи безпеки будівлі.
8. Професійний орендодавець.
9. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
10. Міжнародна керуюча компанія.

Клас В1:

1. Центральне місце розташування, зручний доступ.
2. Реконструйований будинок.
3. Автономне тепlopостачання і система попереднього охолодження припливного повітря.
4. Ефективна планування поверхів у вигляді офісних блоків.
5. Якісний ремонт «євростандарт».
6. Достатня парковка і зручний доступ.
7. Сучасні ліфти.

8. 24-годинна охорона.
9. Професійний орендодавець.
10. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
11. Професійна керуюча компанія.

Клас В2:

1. Центральне місце розташування.
2. Відремонтоване будівлю.
3. Ефективна планування поверхів у вигляді офісних блоків.
4. Якісний ремонт «євростандарт».
5. можливий не дуже зручний доступ.
6. 24-годинна охорона.
7. Професійний орендодавець.
8. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
9. Професійна керуюча компанія.

Клас С1:

1. Центральне місце розташування.
2. Косметично відремонтовану будівлю.
3. Ефективна планування поверхів.
4. Якісний ремонт.
5. 24-годинна охорона.
6. Досвідчений орендодавець.
7. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
8. Наявність в будівлі керуючої структури.

Клас С2:

1. Різна місце розташування.
2. Проект виник шляхом конверсії колишнього інституту або адміністративної будівлі.
3. Різний стан приміщень: від ремонту радянського типу до сучасного стильного інтер'єру.
4. 24-годинна охорона.

5. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
6. Наявність в будівлі керуючої структури.

Клас D:

1. Різна місце розташування.
2. Не дуже зручний доступ.
3. Проект виник шляхом конверсії колишнього інституту або адміністративної будівлі.
4. Дешевий ремонт.
5. Охорона.
6. Правильно оформлена документація на право власності будівлі.
7. Відсутність в будівлі керуючої структури.

Вітчизняна класифікація в результаті дослідження існуючих офісних центрів була визначена наступною:

Клас А:

- Центральне місце розташування;
- Окремо розташоване спеціалізоване офісна будівля;
- Нове будівництво або капітальна реконструкція;
- Високопрофесійний менеджмент;
- Широкий перелік послуг;
- Повна безпека бізнесу.

Клас В:

- Гарне місце розташування;
- Окремо розташоване спеціалізоване офісна будівля;
- Вибірковий капітальний ремонт;
- Професійний менеджмент;
- Широкий перелік послуг;
- Повна безпека бізнесу.

Клас С:

- Вдале місце розташування;
- Окремо розташована будівля;

- Косметичний ремонт;
- Менеджмент;
- Послуги.

Клас D:

- Комерційним чином безінвестиційно розвиваються адміністративні та виробничо-лабораторні корпуси середніх і великих підприємств.

7.3 Типи і класифікатори об'єктів індустріальної нерухомості

Класифікація готельних комплексів

- за рівнем комфорту;
- за рівнем цін;
- за функціональним призначенням;
- за тривалістю роботи;
- за тривалістю перебування;
- за видом власності.

Класифікація гаражів-стоянок

- відкриті наземні стоянки: при об'єктах; в житлових районах;
- гаражі-бокси;
- підземні паркінги: при житлових і громадських об'єктах;
- паркінги - об'єкти.
- загального користування;
- відомчі;
- муніципальні;
- приватні;
- безкоштовні;
- платні;
- малі – менше 50 маш. / місць;
- середні – 50-150 маш. / місць;
- великі – більше 150 маш. / місць;

Класифікація об'єктів торгівлі

- за рівнем рентабельності;

- за загальною площею торгових об'єктів.

Класифікація об'єктів індустріальної нерухомості на Західному ринку

- об'єкти нерухомості, які використовуються власником для ведення бізнесу;
- об'єкти нерухомості для інвестицій;
- надлишкова нерухомість.

Запитання для самоконтролю

1. Які основні типи комерційної нерухомості?

2. Назвіть основну міжнародну класифікацію об'єктів комерційної нерухомості?

3. Назвіть основну вітчизняну класифікацію об'єктів комерційної нерухомості?

4. Дати класифікацію сучасним об'єктам індустріальної нерухомості.

ЗМ 3 МЕТОД ОЦІНКИ ПЕРСПЕКТИВНОСТІ РОЗВИТКУ СЕГМЕНТІВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

ТЕМА 8 РОЗРАХУНОК ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ (ЛЕКЦІЯ 9)

Об'єктами нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення є земельні ділянки, що використовуються за функціональним призначенням незалежно від того, до якої категорії вони віднесені.

Нормативна грошова оцінка земель використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, утрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення покладається рентний дохід від цільового використання земельних ділянок та здійсненого поліпшення їх облаштування.

В основу розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення покладається капіталізація нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земельних ділянок відповідного функціонального використання.

Запитання для самоконтролю

- 1. Назвіть основну методи розрахунку нормативної грошової оцінки земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони.*
- 2. Назвіть основну методи розрахунку нормативної грошової оцінки земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного.*

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Справочник современного архитектора // Под редакцией Л. Р. Маиляна - Москва : Феникс, 2010. – 640 с. ISBN 9785222168066.
2. Безлюбченко О.С. Урбаністика : Навч. посібник / О. С. Безлюбченко, О. В. Завальний; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва. ім. О. М. Бекетова – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015— 275 с.
3. ДБН 360-92* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» -Київ : Укрархбудінформ, 2003. – 107 с.
4. ДБН Д.1.1-1-2000. Правила определения стоимости строительства. – Киев: Госкомархитектуры , 2000.
5. ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення /Державний комітет України з будівництва і архітектури. - Київ, 2005.
6. Державні санітарні правила «Планування та забудова населених пунктів». Гос Сан Пин 173 – 96. – Київ : Держбуд України, 1996. – 25 с.
7. Державні будівельні норми України «Будинки та споруди». Громадські будинки та споруди: Основні положення: ДБН В. 2.2 – 9 – 99. – Київ : Держбуд України, 1999. – 92 с.
8. Краткий справочник архитектора. / Ю. Н. Коваленко, В. П. Шевченко, И. Д. Михайленко // Київ : Будівельник, 1975.

ЗМІСТ

Вступ	3
Модуль 1 Планування та забудова територій	
ЗМ 1 Типологічні та регуляторні основи планування територій	5
Тема 1 Вступ. Основи планування і методологія формування забудови (Лекція 1)	5
1.1 Основні завдання і принципи планування забудови	5
1.2. Типологія забудови	6
1.3 Містобудівні регламенти і режими використання території	7
Тема 2 Основні види регулювання планування забудови територій (Лекція 2)	8
2.1 Система нормативних документів в будівництві	8
2.2 Зарубіжний і вітчизняний досвід регулювання землекористування	8
2.3 Містобудівне регулювання	10
Тема 3 Проблеми регулювання використання території населених пунктів в Україні (Лекція 3)	10
3.1 Сучасні проблеми регулювання і використання територій	10
3.2 Спосіб регулювання, використання і забудови територій – «зонінг»	11
3.3 Критерії зонування території міста	11
ЗМ 2 Основні критерії забудови об'єктів нерухомого майна	12
Тема 4 Ефективність використання земельного ресурсу населеного пункту (Лекції 4, 5)	12
4.1 Основні критерії і індикатори зонінгу житлової території, що характеризують результати і витрати використання земельних ресурсів	12
4.2 Основні показники якості містобудівної цінності житлової території	13
4.3 Критерії класифікації житлової забудови з метою її подальшої оцінки	13
Тема 5 Основні характеристики і показники промислових підприємств і об'єктів комунально-складських територій (Лекція 6)	14
5.1 Основні техніко-економічні показники території виробничих і комунально-складських майданчиків	14
5.2 Критерії класифікації промислових об'єктів.	15
5.3 Сучасна типологія підприємств комунально-складських територій	15
Тема 6 Основні критерії щодо обґрунтованого уявлення про об'єкти нерухомості (Лекція 7)	16
6.1 Основні критерії класифікації об'єктів нерухомості	16
6.2 Типологічні основи побудови житлової нерухомості	18
6.3 Типи і класифікатори об'єктів індустріальної нерухомості	18
Тема 7 Класифікація об'єктів комерційної і суспільної нерухомості (Лекція 8)	18
7.1 Типи об'єктів комерційної нерухомості	19
7.2 Міжнародна і вітчизняна класифікація об'єктів комерційної нерухомості	19

<i>7.3 Типи і класифікатори об'єктів індустріальної нерухомості.</i>	23
ЗМ 3 Метод оцінки перспективності розвитку сегментів ринку нерухомості	24
Тема 8 Розрахунок грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (Лекція 9)	24
Список джерел	25

Навчальне видання

**Завальний Олександр В'ячеславович
Апатенко Тетяна Миколаївна**

Конспект лекцій
з дисципліни

„ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА ТЕРИТОРІЙ”

(для слухачів 1 курсу за напрямом підготовки
6.080101 Геодезія, картографія та землеустрій»)

Відповідальний за випуск С. М.Чепурна

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *Т. М. Апатенко*

План 2015, поз. 16 м

Підп. до друку 25.02.2015 р.
Друк на ризографі.
Тираж 50 пр.

Формат 60×84/166
Ум. друк. арк. 1,0
Зам №

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12 Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 4705 від 28.03.2014 р.