

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**В. В. Касьянов,
К. А. Мамонов,
О. В. Доброходова**

ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
денної форми навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій,
освітньо-професійна програма «Геодезія, картографія та землеустрій»)*

**Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2024**

Касьянов В. В. Організація територій : конспект лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти денної форми навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, освітньо-професійна програма «Геодезія, картографія та землеустрій») / В. В. Касьянов, К. А. Мамонов, О. В. Доброходова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – 37 с.

Автори:

канд. техн. наук, доц. В. В. Касьянов,
д-р екон. наук, проф. К. А. Мамонов,
канд. техн. наук, доц. О. В. Доброходова

Рецензент

С. Г. Нестеренко, кандидат технічних наук, доцент (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 12 від 15.06.2023

© В. В. Касьянов, К. А. Мамонов,
О. В. Доброходова, 2024

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1 ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ТА НАПРЯМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ.....	6
ТЕМА 1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ	6
1.1 Загальні положення стосовно організації територій	6
1.2 Основні завдання і принципи планування забудови.....	7
1.3 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки	8
ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ПОСЕЛЕНЬ ТА ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ	10
2.1 Просторове планування територій на міському та регіональному рівнях	10
2.2 Територіальні зони забудови та інженерні комунікації.....	11
ТЕМА 3 РОЗСЕЛЕННЯ, ТИПОЛОГІЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТ.....	13
3.1 Напрямки містобудівної організації територій	13
3.2 Сучасні проблеми регулювання і використання територій.....	14
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ.....	17
ТЕМА 4 ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.....	17
4.1 Законодавча база з організації територій міст та населених пунктів України.	17
4.2 Основні показники якості містобудівної цінності житлової території	18

ТЕМА 5 НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ	20
5.1 Нормативне забезпечення об'єктів проєктування	20
5.2 Стадії складання, способи та правила проєктів організації територій	21
ТЕМА 6 ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОЇ ОСНОВИ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ.....	23
6.1 Аналіз, збір, актуалізація та вивчення матеріалів щодо інженерно-вишукувальної підоснови для проєктування та організації територій.	23
6.2 Погодження проєктів організації територій в органах виконавчої влади	26
ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3 ІНСТРУМЕНТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ ТА ПРОГРАМ ІЗ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ.....	28
ТЕМА 7 ПРОГРАМИ ТА ПРОЄКТИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ МІСТ ТА НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....	28
7.1 Завдання, зміст та порядок розроблення проєктів і програм з організації території	28
7.2 Затвердження і впровадження проєктів та програм з організації території	29
ТЕМА 8 РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ.....	31
8.1 Технічне завдання на розроблення проєкту організації території ...	31
8.2 Стадії розроблення проєкту організації території.	32
ТЕМА 9 УПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ	34
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ	36

ВСТУП

Метою вивчення дисципліни є надання студентам глибоких теоретичних знань і практичних навичок з планування, організації та реалізації проєктів землеустрою. Курс спрямований на розвиток здатності складати землевпорядну документацію, виконувати проєктування територіального та господарського землеустрою, а також здійснювати виконання державного контролю щодо використання та охорони земель, що забезпечить ефективне виконання землевпорядних завдань відповідно до чинного законодавства.

Вивчення цієї дисципліни безпосередньо спирається на знання з дисциплін картографії, геодезії, основ земельно-кадастрових робіт, теоретичних основ здійснення землеустрою та кадастру, геоінформаційних технологій.

У результаті вивчення дисципліни здобувач повинен:

- вміти планувати, організовувати та складати проєкти із землеустрою та організації територій;
- вміти складати землевпорядну документацію для подальшої реєстрації та обліку, проєктування територіального і господарського землеустрою;
- проводити державний контроль щодо використання та охорони земель.

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1

ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ТА НАПРЯМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

ТЕМА 1 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ТА ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

План

- 1.1 Загальні положення стосовно організації територій.
- 1.2 Основні завдання і принципи планування забудови.
- 1.3 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

1.1 Загальні положення стосовно організації територій

Загальні положення зосереджуються на комплексному розгляді основ землеустрою та методів організації територій. Розпочинається з визначення ключових концепцій та історичного контексту землеустрою, підкреслюючи його значення в сучасних умовах господарювання та управління ресурсами. Обговорюються актуальні законодавчі рамки, що впливають на використання і планування земель в Україні, включаючи основні закони та нормативні акти, що регулюють ці процеси. Детально розглядаються принципи та підходи до зонування та оптимального використання територій, а також методи, які забезпечують стале та ефективне управління земельними ресурсами [1].

Велика увага приділяється ролі держави в процесах землеустрою, особливо в аспектах контролю та регуляції використання земель. Обговорюються механізми, через які державні органи здійснюють нагляд та контроль за дотриманням законодавства, а також застосування санкцій у разі його порушень. Аналізуються сучасні виклики, з якими зустрічаються учасники ринку землекористування, включаючи зміни клімату, урбанізацію та

технологічний розвиток, що впливають на методи землеустрою та вимагають адаптації сучасних підходів.

Лекція закладає фундамент для подальшого вивчення дисципліни, надаючи студентам інструменти для розуміння та аналізу землеустрою в широкому контексті соціально-економічного розвитку та екологічного благополуччя.

Тематика організації територій і землеустрою на сучасному рівні включає інтеграцію технологічних інновацій, таких як геоінформаційні системи (ГІС), дистанційне зондування землі та інші цифрові інструменти, що сприяють підвищенню точності даних та ефективності планування використання територій. Ці технології дозволяють краще відповідати на сучасні виклики, такі як необхідність забезпечення сталого розвитку та зменшення впливу антропогенних факторів на довкілля. Врахування цих технологій у курсі допоможе студентам розуміти, як технічні засоби можуть сприяти розв'язанню комплексних задач у галузі землеустрою і територіального планування.

1.2 Основні завдання і принципи планування забудови

Основні завдання і принципи планування забудови мають стратегічне значення при плануванні використання земельних ресурсів для забезпечення сталого розвитку міських і сільських територій. Центральним елементом дискусії є визначення відповідних зон для різних видів діяльності, забезпечення інфраструктурних потреб громади, а також інтеграція нових розробок у вже існуюче середовище. Значна увага приділяється питанням екологічної безпеки, оцінці впливу будівельних проєктів на довкілля та впровадженню зелених технологій у містобудуванні. Також розглядаються виклики, пов'язані з глобальними кліматичними змінами, та необхідність адаптації планувальних практик для зменшення вуглецевого сліду та покращення якості життя урбанізованих та сільських населених пунктів. Обговорення також охоплює роль технологій у плануванні, зокрема використання ГІС та інших цифрових

інструментів для точного картографування та аналізу територій, що дозволяє ефективніше відповідати на соціально-економічні потреби та виклики.

1.3 Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки

Тема містобудівних умов та обмеження забудови земельної ділянки зосереджена на вивченні нормативних вимог, які регулюють використання земель у міських рамках. Вона охоплює аналіз містобудівних умов, які встановлюють параметри забудови, включаючи висоту будівель, щільність забудови, відсоток забудованої території та призначення земель. Обговорюються також містобудівні обмеження, які можуть включати зони охорони природних ресурсів, історичних або культурних пам'яток, а також зони з особливими умовами використання. Ця тема важлива для розуміння, як містобудівні норми впливають на планування та розвиток міських та сільських територій.

Містобудівні умови та обмеження, які регулюють забудову земельних ділянок, включають низку важливих нормативів, спрямованих на збалансоване та стале використання міського простору. Вони визначають висоту будівель (обмеження максимальної висоти будівель), що впливає на силует міста і забезпечує дотримання норм світлового режиму, щільність забудови (встановлення максимально допустимої кількості будівель на одиницю площі), що впливає на загальну доступність територій та комфорт проживання.

Процент забудованої території, визначення частки території, яку можна забудувати, зберігаючи необхідні зони для зелених насаджень, водойм та інших елементів інфраструктури.

Зонування, поділ території на зони з певними умовами використання (житлові, комерційні, промислові зони), які диктують можливі типи забудови та їх призначення.

Охоронні зони, встановлення територій, де будь-яка забудова обмежена або заборонена з метою збереження природних, історичних та культурних цінностей.

Ці нормативи забезпечують злагоджене планування міського середовища, знижують екологічний вплив забудови та сприяють створенню комфортного та функціонального життєвого простору.

Контрольні питання

1. Які основні містобудівні нормативи впливають на планування забудови територій?
2. Які є вимоги до висоти будівель у міських зонах згідно з містобудівними регламентами?
3. Що таке зонування і як воно впливає на розвиток міських територій?
4. Які фактори враховуються при встановленні охоронних зон у міському плануванні?
5. Як процент забудованої території впливає на екологічний баланс міського середовища?
6. Яким чином містобудівні умови та обмеження впливають на сталий розвиток територій?

ТЕМА 2 КЛАСИФІКАЦІЯ ПОСЕЛЕНЬ ТА ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ

План

2.1 Просторове планування територій на міському та регіональному рівнях.

2.2 Територіальні зони забудови та інженерні комунікації.

2.1 Просторове планування територій на міському та регіональному рівнях

Просторове планування територій на міському та регіональному рівнях охоплює комплексний підхід до організації простору, зокрема через розподіл на селищні, виробничі, рекреаційні та ландшафтні зони. Селищні зони включають житлові райони та інфраструктуру для підтримки повсякденного життя мешканців, виробничі зони зосереджені на розміщенні промислових об'єктів та інших виробничих потужностей. Рекреаційні зони призначені для відпочинку та розваг, забезпечуючи необхідні умови для активного та пасивного відпочинку. Ландшафтні зони важливі для збереження природних характеристик території. Ефективне просторове планування сприяє збалансованому розвитку територій, враховуючи економічні, соціальні та екологічні потреби [2].

Важливо зазначити, що гармонійне поєднання різних зон у межах однієї території сприяє створенню здорового та стійкого середовища. Планування має враховувати потреби всіх користувачів: забезпечувати доступність та безпеку житлових районів, оптимізувати розміщення виробництв із мінімальним впливом на населені пункти, інтегрувати рекреаційні зони для поліпшення якості життя, а також захищати та підтримувати природні ландшафти. Розумне просторове планування вимагає ретельного аналізу поточного стану територій, прогнозування майбутнього розвитку, а також залучення громадськості до обговорення планів, щоб забезпечити відкритий та інклюзивний підхід.

У містобудуванні важливим аспектом є інтеграція екологічних та стійких практик, що забезпечують тривалість ресурсів та здоров'я екосистем. Це означає, що ландшафтні зони не просто захищаються, але й активно включаються в загальноміське планування, зокрема через створення екологічних коридорів, які дозволяють зберегти біологічне різноманіття та природні міграційні шляхи фауни. Використання принципів зеленої архітектури та технологій у виробничих та рекреаційних зонах допомагає мінімізувати екологічний вплив та сприяє створенню здорового житлового середовища. Такий підхід вимагає ретельного планування, аналізу та гнучкості у рішеннях на всіх рівнях управління.

2.2 Територіальні зони забудови та інженерні комунікації

Зони житлової та громадської забудови є основними в міському плануванні, призначені для розміщення житлових будинків та громадських споруд. Виробничі зони відведені під промислові об'єкти і фабрики з метою оптимізації логістики та зменшення впливу на житлові райони. Рекреаційні та оздоровчі зони призначені для відпочинку та спортивних активностей, часто включають парки, спортивні майданчики. Зони озеленених територій служать для підтримки екологічного балансу та поліпшення міського клімату. Транспортні та інженерні комунікації – це інфраструктурні зони, що забезпечують доступність та функціональність міських районів, включаючи дороги, мости та комунальні мережі.

Кожна зона у містобудівному плануванні має своє призначення і роль у формуванні життєвого простору міста.

Житлові та громадські зони важливі для створення комфортного середовища для проживання та забезпечення доступу до освіти, культури, медичних та інших громадських послуг.

Виробничі зони стратегічно розташовуються для мінімізації шкідливих викидів на житлові райони і забезпечення ефективної промислової діяльності.

Рекреаційні зони та зони озеленення сприяють відновленню та збереженню здоров'я мешканців, є легенями міста, відпочинковими і спортивними просторами.

Транспортні та інженерні зони ефективно взаємодіють із всіма іншими, забезпечуючи необхідну інфраструктуру для підтримки функціонування міських систем і зручного переміщення мешканців та гостей міста.

Таким чином, гармонійне і продумане зонування є ключовим для забезпечення сталого розвитку міських територій, враховуючи потреби та інтереси всіх користувачів міського простору.

Контрольні питання

1. Які основні функції житлових та громадських зон у містобудуванні?
2. Чому виробничі зони часто розміщуються на околицях міських територій?
3. Яка роль рекреаційних зон у забезпеченні екологічного балансу в містах?
4. Які переваги дає озеленення міських територій?
5. Як транспортні зони впливають на доступність та мобільність у міському середовищі?
6. Які стратегії можуть бути використані для оптимізації інженерних комунікацій у складних урбаністичних умовах?

ТЕМА 3 РОЗСЕЛЕННЯ, ТИПОЛОГІЯ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТ

План

3.1 Напрямки містобудівної організації територій.

3.2 Сучасні проблеми регулювання і використання територій.

3.1 Напрямки містобудівної організації територій

Напрями містобудівної організації територій охоплюють три основні структури: функціонально-планувальну, архітектурно-планувальну та соціально-планувальну.

Функціонально-планувальна структура – зосереджується на розподілі території за специфічними функціями, такими як житлові, комерційні, промислові зони. Цей напрямок визначає логіку розміщення різних зон та їх взаємодію для забезпечення ефективного використання простору.

Архітектурно-планувальна структура – включає проектування зовнішнього вигляду міського простору, визначення стилю будівель, вулиць та публічних просторів. Ця структура впливає на архітектурний образ міста, його естетику та культурну ідентичність.

Соціально-планувальна структура орієнтована на потреби мешканців, включаючи доступ до соціальної інфраструктури, як-от: освітні та медичні установи, зони відпочинку та інші громадські послуги. Ця структура спрямована на підвищення якості життя і забезпечення соціальної згуртованості та інтеграції.

Кожен з цих напрямів відіграє ключову роль у формуванні просторової структури міста, і взаємодія між ними визначає якість і стійкість міського розвитку.

Розглядаючи детальніше напрямки містобудівної організації територій, важливо відзначити, що інтеграція цих трьох структур визначає загальний розвиток та функціональність міського простору. Ефективне поєднання функціонально-планувальних, архітектурно-планувальних та соціально-планувальних структур сприяє створенню гармонійного та збалансованого урбаністичного середовища. Це дозволяє не тільки оптимізувати землекористування, але й створювати простори, що відповідають культурним, соціальним та економічним потребам мешканців. Під час планування необхідно враховувати також інноваційні підходи до екологічної стійкості та доступності міських сервісів, що веде до покращення якості життя та зниження впливу на довкілля.

3.2 Сучасні проблеми регулювання і використання територій

Містобудівні регламенти і режими використання території детально розглядають систему правил та обмежень, які встановлюють рамки використання земель та міських ресурсів. Ці регламенти включають докладні специфікації щодо типів забудов, визначають допустиму висоту будівель, щільність населення в різних частинах міста, а також вимоги до збереження зелених зон та історичних місць. Значна увага приділяється зонуванню, яке розділяє місто на різні сектори з унікальними вимогами до забудови.

У процесі планування враховуються і сучасні виклики, такі як потреба в адаптації до змін клімату, забезпечення стійкості міських систем перед небезпекою природних катастроф та інтеграція новітніх технологій, які можуть вплинути на містобудівні процеси. Окрема увага приділяється аналізу конфліктів, що можуть виникати між розвитком урбанізованих територій та потребою у збереженні природних ресурсів та культурної спадщини.

Містобудівні регламенти служать як основа для розв'язання цих конфліктів, надаючи чіткі вказівки щодо можливостей використання територій, а також методи для збалансованого підходу, який враховує інтереси всіх сторін:

від мешканців та бізнесу до урядових структур і громадських організацій. Особливо важливим є врахування соціальних аспектів, зокрема забезпечення доступності та інклюзивності міського простору для всіх категорій населення, що сприяє підвищенню якості життя та соціальної згуртованості.

Сучасні проблеми регулювання та використання територій включають низку складнощів, з якими стикаються містобудівні плани відповідно до швидких соціальних, економічних та екологічних змін.

Збалансування розвитку та збереження: важко поєднувати потреби в урбанізації та промислового розвитку з необхідністю збереження природних територій та історичних локацій.

Зміни клімату: зміни клімату вимагають від містобудівників впровадження адаптивних стратегій, щоб мінімізувати ризики, пов'язані з погодними умовами, такими як підвищення рівня моря або частоти екстремальних погодних явищ.

Технологічні інновації: швидке впровадження новітніх технологій вимагає адаптації нормативних актів, щоб вони відповідали новим можливостям і ризикам, наприклад, впливам широкомасштабного використання дронів або автономних транспортних засобів.

Демографічні зміни: зміни в демографічній структурі, зокрема старіння населення або міграційні потоки, ставлять перед містобудівниками завдання адаптації інфраструктури та житлових фондів до змінюваних потреб.

Ці проблеми потребують гнучких інноваційних підходів до планування та регулювання використання земель, щоб ефективно реагувати на швидкі зміни та забезпечувати сталий розвиток територій.

Контрольні питання

1. Як містобудівні регламенти впливають на планування міських територій?
2. Які основні види зон визначені містобудівними регламентами?

3. Які стратегії можуть бути застосовані для адаптації до змін клімату в містобудуванні?

4. Які є приклади конфліктів між розвитком інфраструктури та збереженням природи?

5. Як впровадження нових технологій може змінити містобудівні практики?

6. Які демографічні зміни мають найбільший вплив на містобудування?

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2
ІНФОРМАЦІЙНО-АНАЛІТИЧНЕ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

ТЕМА 4 ЗАКОНОДАВЧА БАЗА ЩОДО ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ
ТЕРИТОРІЙ

План

4.1 Законодавча база з організації територій міст та населених пунктів України.

4.2 Основні показники якості містобудівної цінності житлової території.

4.1 Законодавча база з організації територій міст та населених пунктів
України

Законодавча база з організації територій міст та населених пунктів України включає вивчення ключових нормативно-правових актів, що регулюють планування, використання і розвиток територій. Основними документами є Земельний кодекс України, який визначає правила використання земель, та Закон України «Про планування та забудову територій», що регулює порядок здійснення містобудівної діяльності. Також важливими є регіональні нормативи і правила, що адаптують загальнодержавні норми до місцевих умов. Ці закони встановлюють основу для створення гармонійно розвинених, безпечних та екологічно сталих міських просторів [3,6].

Для глибшого розуміння законодавчої бази з організації територій міст і населених пунктів України важливо вивчити також інші ключові нормативні документи, такі як Закон України «Про архітектурну діяльність», який регулює відносини у сфері архітектурного проектування, та «Будівельні норми і правила», які встановлюють технічні стандарти і вимоги. Це допомагає

забезпечити не тільки правову, але й технічну регуляцію містобудування, що сприяє створенню безпечних та функціональних міських просторів. Важливу роль відіграє також регулювання забудови історичних зон для збереження культурної спадщини.

4.2 Основні показники якості містобудівної цінності житлової території

Основні показники якості містобудівної цінності житлової території включають аналіз різноманітних аспектів, що впливають на якість житлового середовища. До ключових показників належать:

1. Щільність забудови – визначає кількість будівель на певну площу, що впливає на просторову доступність та комфорт проживання;
2. Доступність інфраструктури – оцінюється наявність та зручність доступу до соціальної, транспортної, освітньої, медичної інфраструктури;
3. Зелені зони – наявність парків та зелених насаджень, що сприяє оздоровленню та рекреації.

Критерії класифікації житлової забудови дозволяють систематизувати території за типами забудови (багатоповерхова, приватна, змішана) та оцінити їхню ефективність та відповідність потребам населення. Це включає аналіз якості будівельних матеріалів, архітектурного рішення, впливу на довкілля та соціально-економічної вигоди для мешканців.

Оцінка впливу забудови на довкілля, енергоефективність будівель та використання екологічно чистих матеріалів є ключовими для створення стійких житлових просторів. Крім того, соціальні параметри, такі як забезпечення доступності житла для різних соціальних груп та інтеграція з міським середовищем, визначають здатність району відповідати широкому спектру потреб мешканців.

Безпека територій також відіграє важливу роль. Системи безпеки, освітлення, пожежна безпека та доступ до екстрених служб мають бути включені в планування для забезпечення безпечного житлового середовища.

Ці показники та критерії сприяють формуванню більш обґрунтованого та цілісного підходу до оцінки та планування житлових зон, що є невід'ємною частиною містобудівної діяльності.

Контрольні питання

1. Які фактори визначають щільність забудови в житлових районах?
2. Чому доступність інфраструктури є важливим показником якості житлової території?
3. Яке значення мають зелені зони для якості житлових районів?
4. За якими критеріями класифікуються житлові зони з метою їх оцінки?
5. Як впливає екологічна стійкість на оцінку містобудівної цінності території?
6. Які соціальні параметри важливі при оцінці житлової забудови?

ТЕМА 5 НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

План

5.1 Нормативне забезпечення об'єктів проєктування.

5.2 Стадії складання, способи та правила проєктів організації територій.

5.1 Нормативне забезпечення об'єктів проєктування

Нормативне забезпечення організації територій включає в себе два основних напрямки: нормативне забезпечення об'єктів проєктування та сутність проєктування ділянок із відповідною нормативною документацією.

Нормативне забезпечення об'єктів проєктування зосереджується на регулятивних вимогах, які визначають параметри та стандарти для різних типів будівель та споруд. Це включає зонування, будівельні норми, стандарти безпеки та екологічні регуляції.

Сутність проєктування ділянок та пов'язана з ним нормативна документація охоплює деталізацію процесу планування використання землі, розміщення будівель та інфраструктури на території. Це включає детальний аналіз місцевості, визначення призначення територій і врахування комунікаційних та транспортних потреб.

У процесі детального проєктування ділянок важливу роль відіграють генеральні плани міста або регіону, які визначають основні напрямки розвитку територій. Врахування вимог до землекористування, таких як забезпечення доступу до комунальних служб, транспортної доступності, а також забезпечення екологічної безпеки та сталості є обов'язковим. Важливо забезпечити, щоб усі проєктні роботи були узгоджені з вимогами законодавства та місцевих нормативних документів, які регулюють забудову та використання земель, що включає дотримання визначених граничних параметрів забудови,

норм охорони довкілля, а також забезпечення інженерних комунікацій та інфраструктури.

5.2 Стадії складання, способи та правила проєктів організації територій

Стадії складання проєктів організації територій включають кілька ключових етапів:

1. Попередні дослідження та збір даних – цей етап охоплює збір інформації про існуючі умови та потреби території, включаючи природні, соціально-економічні, технічні та інші характеристики.

2. Розробка концепції – на цій стадії формулюються основні ідеї проєкту, засновані на аналізі даних, та визначаються основні напрями розвитку та організації території.

3. Детальне проєктування – створення детальних планів і схем, що включають усі необхідні аспекти забудови, інфраструктури, доступності, екологічної безпеки та інших ключових факторів.

4. Узгодження та затвердження проєкту – проєкт обговорюється з усіма зацікавленими сторонами та затверджується відповідними органами.

5. Реалізація проєкту – цей етап включає практичне виконання планів, контроль за дотриманням проєктних рішень і коригування під час будівництва.

Способи та правила проєктування мають бути відповідні до чинних нормативних документів та містобудівних кодексів, що забезпечують якісну та ефективну реалізацію проєктів з організації територій [4]. Важливо також враховувати інноваційні підходи та технології, що можуть значно покращити якість та стійкість міського середовища.

Контрольні питання

1. Які основні стадії складання проєктів організації територій?
2. Які правила і нормативи є ключовими при розробці проєктів забудови міських територій?
3. Чому важливо збирати попередні дані перед початком проєктування території?
4. Які методи використовуються для узгодження проєктів із громадськістю та владними органами?
5. Як впровадження нових технологій може вплинути на процеси містобудівного проєктування?
6. Які виклики можуть виникати під час реалізації містобудівних проєктів і як їх можна подолати?

ТЕМА 6 ФОРМУВАННЯ ІНФОРМАЦІЙНОЇ ОСНОВИ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

План

6.1 Аналіз, збір, актуалізація та вивчення матеріалів щодо інженерно-вишукувальної підоснови для проектування та організації територій.

6.2 Погодження проєктів організації територій в органах виконавчої влади.

6.1 Аналіз, збір, актуалізація та вивчення матеріалів щодо інженерно-вишукувальної підоснови для проектування та організації територій

Для забезпечення проєктних умов розвитку територій на довгострокову перспективу, а також розміщення будівництва і реконструкції споруд, пов'язаних із функціонуванням міського господарства, по-перше, треба ознайомитись, сформувати та актуалізувати існуючі дані з електронних ресурсів та галузевих департаментів для складання проєктів розвитку та програм з організації територій.

Для створення будь-яких проєктів розвитку та організації територій необхідна просторова основа. Для формування інформаційної основи розглядаються етапи створення і розробки топографічної підоснови для проєктної документації. У подальшому дані систематизуються та будуються складові системи інформаційного планування інженерних вишукувань.



Рисунок 6.1 – Типова схема роботи з інформаційними ресурсами

Для того щоб перейти до збору та систематизації даних минулих років і розпочати побудову геопросторової основи (рис. 6.1), необхідно виконати серію послідовних процесів.

Перш за все, необхідно визначити технічне завдання на основі тих матеріалів, які були отримані від замовника. На цьому етапі треба ознайомитись з територією (ділянкою) та з усіма її особливостями.

Спочатку потрібно визначити право власності на землі або земельні ділянки, розвитком територій яких планується займатися. За допомогою інформаційного ресурсу держгеокадастру, а саме публічної кадастрової карти України, можна знайти за кадастровим номером ділянку землі на схемі України з урахуванням області, району та міста.

Цей ресурс поміщений на офіційному сайті державного агентства Земельних ресурсів України. За допомогою карти земельних ділянок можна отримати інформацію про стан земельних ресурсів, про надра, мережі і комунікації, розташовані на ділянках і водних ресурсах, а також інформацію щодо відомостей та витягів з державного земельного кадастру, цільового використання земельних ділянок тощо. Растрова підоснова цієї карти дозволяє

точно управляти та корегувати кадастровим поділом та надавати користувачам актуальну інформацію для подальшої актуалізації.

Складання проєкту, а потім його перенесення в природу є процесом, протилежним зніманню і складанню плану. Якщо при зйомці виконують вимірювання на місцевості для подальшого зображення на папері (плані) межі землекористувачів, ділянок, угідь, доріг, річок, каналів, лісосмуг тощо, то при складанні проєкту спочатку на плані показують проєктні межі полів, ділянок, доріг, каналів тощо, після чого розташування цих об'єктів визначають на місцевості шляхом відповідних вимірювань при перенесенні проєкту в природу.

Проєкт землеустрою складають відповідно до завдання, яке містить основні показники перспективного плану розвитку з урахуванням економічних і природних умов.



Рисунок 6.2 – Сучасні геодезичні прилади та програмне забезпечення для обробки даних

Взявши за основу вказані вище матеріали і побажання землекористувачів, на плані (карті) або копії з нього складають графічний проєкт, де вказують розташування складових частин елементів організації території. У багатьох випадках найбільш правильне проєктне рішення знаходять у результаті складання та економічного аналізу кількох варіантів проєкту.

Графічний проєкт будується на основі даних з польових робіт, які завдяки сучасним електронним геодезичним приладам і програмному забезпеченню (рис. 6.2) актуалізуються з кадастровою базою та растровим поділом.

6.2 Погодження проєктів організації територій в органах виконавчої влади

Погодження проєктів організації територій в органах виконавчої влади важливо для розуміння процесу затвердження містобудівних ініціатив. Погодження проєктів передбачає взаємодію з різними рівнями влади для отримання необхідних дозволів та відповідності усім законодавчим та регулятивним вимогам.

Процес може включати низку етапів, таких як попередні консультації, подання документації, оцінка впливу на довкілля, громадські слухання та затвердження або відмова. Цей процес вимагає чіткого розуміння нормативно-правової бази та активного спілкування між розробниками проєктів та державними установами.

Процес погодження проєктів організації територій в органах виконавчої влади є багатоетапним і включає різні аспекти взаємодії між розробниками проєктів і державними структурами. На першому етапі здійснюється представлення проєкту та всієї супутньої документації, що включає технічні плани, екологічні оцінки, архітектурні розробки тощо. Далі проєкт проходить етап громадських обговорень, де мешканці та інші зацікавлені сторони можуть висловити свої зауваження або підтримку.

Важливим є також отримання відповідних екологічних та будівельних дозволів, які забезпечують законність здійснення планованих робіт. Весь цей процес вимагає чіткого дотримання законодавства та активної взаємодії з органами влади для успішного завершення проєктів [7].

Контрольні питання

1. Які документи необхідно подати для погодження проєкту організації території в органах виконавчої влади?
2. Які основні стадії проходження проєкту організації територій через органи виконавчої влади?
3. Яке значення мають громадські слухання у процесі погодження містобудівних проєктів?
4. Які законодавчі акти регулюють процес погодження проєктів організації територій в Україні?
5. Які виклики можуть виникнути під час погодження проєктів забудови та як їх можна вирішити?
6. Які критерії використовуються для оцінки проєктів організації територій в органах виконавчої влади?

ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3
ІНСТРУМЕНТИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОЄКТІВ ТА ПРОГРАМ ІЗ
ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ

ТЕМА 7 ПРОГРАМИ ТА ПРОЄКТИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ МІСТ ТА
НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

План

7.1 Завдання, зміст та порядок розроблення проєктів і програм з організації території.

7.2 Затвердження і впровадження проєктів та програм з організації території.

7.1 Завдання, зміст та порядок розроблення проєктів і програм з організації території

Програми та проєкти організації територій міст та населених пунктів охоплюють розроблення документації, яка визначає стратегічні плани забудови та використання територій. Завдання цих програм і проєктів полягає у визначенні довгострокових цілей розвитку, оптимізації використання ресурсів, забезпеченні стійкості та підвищенні якості життя мешканців.

Зміст таких проєктів включає детальні плани зонування, рекомендації щодо інфраструктурних проєктів, стратегії розвитку громадських просторів та екологічних ініціатив. Порядок розроблення включає етапи збору даних, аналізу потреб території, розробки проєктних рішень, громадських обговорень, узгодження з органами влади та остаточного затвердження проєктів.

Процес розроблення програм і проєктів організації територій міст і населених пунктів вимагає комплексного підходу. Після первинного збору

даних та аналізу потреб відбувається розробка стратегічних напрямів, що включають планування транспортної інфраструктури, зон відпочинку, житлових комплексів, а також промислових та комерційних ареалів. Важливим аспектом є врахування екологічних стандартів та інтеграція зелених технологій для забезпечення стійкості розвитку. Ключовим моментом є включення громадськості через обговорення та внесення пропозицій, що сприяє формуванню згуртованої міської політики. Цей процес закінчується узгодженням та затвердженням проєкту в органах місцевої влади, що забезпечує юридичне підґрунтя для подальших дій.

7.2 Затвердження і впровадження проєктів та програм з організації території

Затвердження і впровадження проєктів та програм з організації території є вирішальним етапом у містобудівному процесі. Спочатку проєкт має бути затверджений відповідними регуляторними органами, що зазвичай включає детальний перегляд документації з метою відповідності всім законодавчим та нормативним вимогам.

Після затвердження настає етап реалізації, де ключове значення має ефективне управління проєктом, включаючи координацію робіт, контроль якості і залучення потрібних ресурсів.

Також важливим є постійний моніторинг впровадження проєкту для вчасного виявлення та вирішення будь-яких викликів або проблем. Усе це допомагає забезпечити, що проєкт не тільки запускається відповідно до планів, але й функціонує ефективно, відповідаючи запланованим цілям та стандартам.

Після затвердження проєкту ключовим аспектом його впровадження є фаза реалізації, яка вимагає ретельного управління проєктними ресурсами, включаючи фінансування, логістику та робочу силу.

Важливим елементом є також залучення громадськості та власників земель, чий інтерес можуть бути зачеплені. Постійна взаємодія із засобами

масової інформації та громадськістю допомагає підтримувати прозорість проєкту та його соціальну підтримку. Окремою складовою є моніторинг та оцінка впливу проєкту після його імплементації, що дозволяє адаптувати та оптимізувати подальші етапи розвитку відповідно до змінних умов та потреб.

Контрольні питання

1. Які основні етапи входять у процес затвердження проєктів організації територій?
2. Які документи необхідно підготувати для затвердження проєкту організації території?
3. Як залучення громадськості впливає на процес погодження містобудівних проєктів?
4. Чому моніторинг та оцінка є важливими після впровадження проєкту організації території?
5. Які виклики можуть виникнути під час реалізації проєкту з організації території?
6. Яке значення має постійний моніторинг у виконанні містобудівних проєктів?

ТЕМА 8 РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

План

8.1 Технічне завдання на розроблення проєкту організації території.

8.2 Стадії розроблення проєкту організації території.

8.1 Технічне завдання на розроблення проєкту організації території

Розроблення проєкту організації території є складним процесом, який включає кілька ключових кроків. Початковий етап передбачає формулювання технічного завдання, яке є основою для всіх подальших дій. Технічне завдання містить визначення цілей проєкту, перелік основних завдань, вимоги до використання території, а також специфікації щодо інфраструктури та забудови.

Це документ, який визначає всі ключові параметри проєкту, включно з екологічними, економічними та соціальними аспектами. Важливим елементом технічного завдання є також опис процедур для взаємодії із зацікавленими сторонами та механізми громадського обговорення проєкту. На основі цього документу розробляються концепція проєкту та детальні плани, які після узгодження переходять до стадії реалізації.

Після створення технічного завдання, наступним етапом у розробленні проєкту організації території є виконання досліджень та збір даних, які допоможуть забезпечити реалістичний підхід до планування. Це може включати геологічні, гідрологічні та екологічні оцінки, вивчення наявної інфраструктури та аналіз демографічних трендів. На основі отриманих даних формулюється концепція проєкту, яка повинна відповідати всім поставленим завданням і враховувати можливі ризики.

Далі розробляються детальні архітектурні та зонувальні плани, які ілюструють візуально, як будуть організовані різні зони в межах проєкту. Це включає дизайн вуличної мережі, розміщення будівель, місць для відпочинку,

зон для бізнесу та промисловості, а також зелених насаджень. Важливо забезпечити, щоб плани були гнучкими та могли адаптуватися до майбутніх змін або непередбачених обставин.

Останнім етапом є узгодження та затвердження проєкту відповідними органами влади. Цей процес може включати зміни на основі відгуків від громадськості, які зібрані під час публічних слухань. Після офіційного затвердження проєкт може переходити до стадії реалізації, під час якої здійснюється постійний моніторинг та оцінювання, щоб забезпечити виконання всіх аспектів відповідно до плану.

8.2 Стадії розроблення проєкту організації території

Розроблення проєкту організації території включає кілька ключових стадій:

1. Підготовка та формулювання технічного завдання – включає визначення мети проєкту, обсягу робіт, основних вимог до використання території, а також встановлення критеріїв для проєктування та оцінки.

2. Збір інформації та аналітичний етап – збір даних про існуючі умови території, проведення аналізу землекористування, демографічних показників, соціально-економічних умов та інших значущих факторів.

3. Розробка концептуального проєкту – створення перших проєктних пропозицій, які описують загальні напрями розвитку території, основні функціональні зони і великі інфраструктурні об'єкти.

4. Детальне проєктування – розробка докладних планів та схем, які включають точне зонування, дизайн вуличної мережі, інфраструктури, публічних просторів та інших ключових елементів проєкту.

5. Узгодження та затвердження проєкту – подання проєкту до відповідних органів для затвердження та отримання всіх необхідних дозволів. Ця стадія може включати обговорення з громадськістю і коригування проєкту згідно з отриманими зауваженнями.

6. Реалізація проєкту – практичне впровадження затверджених планів, включаючи будівництво, нагляд за дотриманням проєктних рішень та управління проєктом на всіх етапах виконання.

7. Моніторинг та оцінка впровадження – після завершення основних робіт проводиться оцінка ефективності реалізації проєкту, вимірювання його впливу на територію та коригування планів у разі необхідності для досягнення кращих результатів.

Кожна з цих стадій має свої особливості та вимоги, що вимагає гнучкості та професіоналізму від усіх учасників проєкту.

Контрольні питання

1. Які основні цілі формулюються в технічному завданні на розроблення проєкту організації території?

2. Які дані необхідно зібрати для аналітичного етапу розроблення проєкту організації території?

3. Що включає концептуальний проєкт при плануванні організації території?

4. Які етапи проходить проєкт перед затвердженням і які узгодження необхідно отримати?

5. Які стратегії використовуються для ефективної реалізації проєкту організації території?

6. Яке значення має моніторинг і оцінка після завершення реалізації проєкту організації території?

ТЕМА 9 УПРОВАДЖЕННЯ ПРОЄКТУ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ

Впровадження проєкту організації території охоплює кілька важливих напрямів:

1. Підготовка та виконання річних планів заходів. Цей напрям включає деталізацію кроків, необхідних для реалізації проєкту, визначення та розподіл ресурсів, а також моніторинг прогресу виконання заходів відповідно до загального графіку проєкту.

2. Оцінка стану досягнення стратегічних завдань. Оцінюється прогрес проєкту щодо відповідності первісно визначеним стратегічним цілям, аналізуються проблеми, що виникли під час впровадження, і пропонуються шляхи їх вирішення.

3. Комплексна оцінка екологічних умов. Вивчається вплив реалізації проєкту на навколишнє середовище, включаючи якість повітря, стан водних об'єктів, рівні шуму, вібрації, та електромагнітного забруднення. Розробляються рекомендації для мінімізації негативного впливу.

4. Охорона повітря, водних об'єктів, захист від шуму, вібрації, електромагнітного забруднення. Зосереджується на впровадженні заходів для забезпечення екологічної безпеки, розробці систем моніторингу та контролю за дотриманням екологічних стандартів.

5. Планувальні обмеження. Включають аналіз і встановлення обмежень щодо використання територій для забезпечення балансу між розвитком і збереженням природних ресурсів та культурної спадщини.

Ці напрями забезпечують комплексний підхід до впровадження проєктів організації території, що включає планування, виконання, моніторинг та адаптацію відповідно до виникаючих викликів і змін у вимогах до сталого розвитку.

Контрольні питання

1. Які основні етапи входять у підготовку та виконання річних планів заходів у проєктах організації території?
2. Як здійснюється оцінка стану досягнення стратегічних завдань проєкту організації території?
3. Чому важлива комплексна оцінка екологічних умов при впровадженні проєкту організації території?
4. Які методи використовуються для охорони повітря і водних об'єктів у містобудівних проєктах?
5. Як захист від шуму, вібрації та електромагнітного забруднення інтегрується в плани організації територій?
6. Які планувальні обмеження можуть бути встановлені у містобудівних проєктах для забезпечення сталого розвитку?

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мамонов К. А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки : монографія / К. А. Мамонов ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 403 с.
2. Mamonov K. Methodological approach to the integral assessment of the regional lands use territorial development / K. Mamonov // *Geodesy and Cartography*. – 2019. – Vol. 45. – № 3. – P. 110–115.
3. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третяк. – Київ : ІЗУУААН, 2002. – 152 с.
4. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / А. М. Третяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.
5. Пілічева М. О. Земельно-кадастрові роботи : навч. посіб. / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 239 с.
6. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення: 14.01.2024). – Назва з екрана.
7. Грещук Г. І. Розвиток системи планування сталого використання та охорони сільськогосподарських земель [Електрон. ресурс] / Г. І. Грещук // *Агросвіт* : наук. фах. вид. – Електрон. текст. дані. – Дніпро : ТОВ «ДСК- центр», 2018. – Вип. 24. – С. 23–29. – Режим доступу: http://www.agrosvit.info/pdf/24_2018/5.pdf, вільний (дата звернення: 14.01.2024). – Назва з екрана.

Електронне навчальне видання

КАСЬЯНОВ Володимир Володимирович

МАМОНОВ Костянтин Анатолійович

ДОБРОХОДОВА Ольга Валеріївна

ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЙ

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

*(для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
денної форми навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій,
освітньо-професійна програма «Геодезія, картографія та землеустрій»)*

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

Редактор *М. О. Гаман*

Комп'ютерне верстання *В. В. Касьянов*

План 2024, поз. 14Л

Підп. до друку 17.05.2024. Формат 60 × 84/16.

Ум. друк. арк. 2,2.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.

Електронна адреса: office@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 5328 від 11.04.2017.