

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ВОЛИНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЛЕСІ УКРАЇНКИ**

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

На правах рукопису

СМОЛЯРЧУК КАТЕРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

**КОМПЛЕКСНЕ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВА
ТЕРИТОРІЙ: РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ
ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО ТА ГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ**

Спеціальність: 193 Геодезія та землеустрій
Освітня програма Геодезія та землеустрій
Робота на здобуття першого (бакалаврського) освітнього рівня

Науковий керівник:
Іванчук Олег Михайлович
доктор технічних наук, професор

РЕКОМЕНДОВАНО ДО ЗАХИСТУ
Протокол №
засідання кафедри геодезії,
землевпорядкування і кадастру
Від . . 2025 р.

Завідувач кафедри
д.т.н., проф. А.В. Уль_____

ЛУЦЬК - 2025

Анотація

Смолярчук К.В. Комплексне планування та забудова територій: Розроблення детального плану для об'єктів житлового та господарського призначення. *Кваліфікаційна робота на правах рукопису. –ВНУ імені Лесі Українки, МОН України, Луцьк, –2025. -53 с.*

У роботі досліджено правові та нормативні засади планування й забудови територій в Україні, зосереджуючись на детальних планах. Проаналізовано взаємозв'язок містобудівної документації та землеустрою, а також визначено вимоги до розміщення житлового будинку, господарських споруд, інженерного забезпечення та заходів пожежогасіння. Обґрунтовано необхідність врахування санітарно-гігієнічних, екологічних та протипожежних норм для забезпечення сталого розвитку.

Ключові слова: містобудування, детальний план території, землеустрій, нормативні вимоги, забудова, територіальне планування..

Annotation

Smolyarchuk K.V. Integrated planning and development of territories: Development of a detailed plan for residential and commercial facilities. Qualification work on the rights of the manuscript. -Lesya Ukrainka National University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Lutsk, -2025. -53 p.

The bachelor thesis examines the legal and regulatory framework for planning and development of territories in Ukraine, focusing on detailed plans. The author analyzes the relationship between urban planning documentation and land management, as well as the requirements for the placement of a residential building, outbuildings, engineering support and fire extinguishing measures. The necessity of taking into account sanitary, hygienic, environmental and fire safety standards to ensure sustainable development is substantiated.

Keywords: urban planning, detailed plan of the territory, land management, regulatory requirements, development, territorial planning.

ЗМІСТ

Вступ	5
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ	8
1.1. Правові засади встановлення режиму забудови територій	8
1.2. Містобудівна документація як інструмент регулювання	11
1.3. Теоретичні засади розроблення містобудівної документації на місцевому рівні	13
1.4. Обґрунтування режиму забудови територій для містобудівних потреб	17
РОЗДІЛ 2. ОГЛЯД ТА АНАЛІЗ УМОВ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ.....	23
2.1. Порядок підготовки містобудівної документації на місцевому рівні для забудови територій	23
2.2. Склад графічних топографо-геодезичних матеріалів для розробки детального плану території	28
2.3. Загальні вимоги до розробки ДПТ житлового будинку та господарських будівель і споруд	39
РОЗДІЛ 3. ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД.....	45
3.1. Загальні відомості	45
3.2. Сучасний стан території	45
3.3. Характеристика природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов.	46
3.4. Планувальне рішення території.	46
3.5. Інженерне забезпечення.	47
3.6. Комплексний благоустрій.	47
3.7. Умови забезпечення санітарно-гігієнічних та екологічних вимог. .	47
3.8. Протипожежні заходи.	48
3.9. Основні техніко-економічні показники об'єкта.	48

Висновки	49
Список використаних джерел	50
Додатки	54

Вступ

Актуальність теми. Ефективне та збалансоване планування і забудова територій є наріжним каменем сталого розвитку будь-якого населеного пункту та прилеглих до нього земель. В умовах сучасних викликів, таких як зростання урбанізації, зміна клімату, технологічний прогрес та необхідність забезпечення високої якості життя, вдосконалення механізмів розробки та реалізації містобудівної документації набуває особливої значущості.

Нерозривний зв'язок між містобудівними документами, зокрема детальними планами території (ДПТ), та документами із землеустрою, є фундаментальним для раціонального використання земельного фонду та гармонізації інтересів усіх суб'єктів містобудівної діяльності. Чинне законодавство України, включаючи Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", Державні будівельні норми (ДБН), зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій", та Державні санітарні правила (ДСП), визначає складні правові й технічні вимоги до цього процесу.

Особлива увага приділяється детальному плануванню територій, що є основою для встановлення режиму забудови на локальному рівні. Це включає не лише визначення функціонального призначення ділянок, а й жорстке регулювання параметрів забудови, таких як поверховість, щільність, площа озеленення, а також суворе дотримання протипожежних розривів, санітарно-захисних зон та вимог до інженерного забезпечення. Практика показує, що ігнорування або недостатнє врахування цих норм може призвести до негативних екологічних, соціальних та економічних наслідків, зниження якості життя та конфліктів землекористування.

Отже, дослідження правових засад та нормативних вимог до розроблення ДПТ, особливо для об'єктів житлового та господарського призначення, є вкрай актуальним. Воно дозволить не лише систематизувати наявні знання, а й виявити потенційні прогалини та запропонувати шляхи оптимізації процесу, забезпечуючи його прозорість, ефективність та відповідність принципам сталого розвитку. Це має критичне значення для створення безпечного, комфортного та

екологічно виправданого просторового середовища для нинішніх та майбутніх поколінь.

Об'єкт дослідження - процес планування та забудови територій.

Предмет дослідження - правові, організаційні та технічні аспекти розроблення детальних планів територій для розміщення житлового будинку та господарських будівель і споруд, включаючи інженерне забезпечення та протипожежні заходи.

Мета дослідження - Комплексний аналіз нормативно-правових та практичних аспектів розроблення детального плану території для житлового будинку та господарських будівель і споруд з урахуванням вимог до санітарних, протипожежних та інших нормативних розривів, а також визначення основних техніко-економічних показників об'єкта.

Мета цієї роботи передбачає виконання наступних **завдань**:

- Проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює планування та забудову територій, а також взаємозв'язок містобудівних документів та землеустрою.
- Дослідити порядок та особливості розроблення детального плану території, включаючи вимоги до його змісту та структури.
- Визначити основні нормативні вимоги до розміщення житлових та господарських будівель, санітарних зон, протипожежних розривів та інженерних комунікацій згідно з чинними ДБН та ДСП.

Методи дослідження — у роботі використано такі методи дослідження: теоретичний аналіз нормативно-правових актів (Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", ДБН, ДСП) та наукової літератури, системний підхід для вивчення взаємозв'язків між містобудівною документацією та землеустроєм, порівняльний аналіз для зіставлення різних підходів до планування, а також методи узагальнення та конкретизації для формулювання висновків та рекомендацій.

Практичне значення одержаних результатів. Отримані результати можуть бути використані в практичній діяльності органів місцевого

самоврядування, архітектурних та проєктних організацій для вдосконалення процесів розроблення та реалізації детальних планів територій, забезпечення дотримання містобудівних, санітарних, екологічних та протипожежних норм, а також для оптимізації взаємодії між містобудівним та землевпорядним секторами.

Структура і обсяг роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається із вступу, **3** розділів, висновків, списку використаних джерел, що містить **41** найменування та додатків на **5** сторінках. Загальний обсяг роботи становить **53** сторінок основного тексту, у тому числі **2** таблиці та **3** рисунки.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

1.1. ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

Встановлення режиму забудови територій є одним із ключових аспектів містобудівної діяльності, що регулюється цілою низкою законодавчих та нормативно-правових актів в Україні. Цей процес забезпечує раціональне використання земель, стійкий розвиток населених пунктів та гармонійне поєднання інтересів суспільства, держави та приватних осіб.

Правову основу для встановлення режиму забудови територій формують такі нормативно-правові акти (рис. 1.1):

- Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" [1]. Цей Закон є основоположним документом, що визначає загальні принципи та механізми планування, забудови та іншого використання територій. Він регламентує діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, а також юридичних та фізичних осіб у сфері містобудування.

Державні будівельні норми (ДБН) та Державні санітарні правила (ДСП):

- ДБН "Територіальне планування. Основні положення" [2]. Цей ДБН встановлює загальні вимоги до планування та забудови територій, включаючи принципи зонування, функціонального призначення та інженерного забезпечення.
- ДБН "Склад та зміст детальних планів територій" [3]. Визначає конкретні вимоги до розроблення та змісту детальних планів, що є основою для встановлення режиму забудови на локальному рівні.
- ДБН "Вулиці та дороги населених пунктів" [4]. Регламентує планування та будівництво дорожньо-транспортної мережі, що є невід'ємною частиною містобудівної інфраструктури.

- ДБН «Планування і забудова територій» [5]. Цей документ є надзвичайно важливим, оскільки саме він вводить обмеження на допустиму висоту житлових будинків у населених пунктах залежно від їх чисельності. Раніше відсутність таких обмежень призводила до порушення архітектурної виразності, проблем із безпечною експлуатацією об'єктів та належним забезпеченням соціальної інфраструктури (водопостачання, каналізація, пожежна безпека, доступність шкіл та дитячих садків).
- ДСП "Державні санітарні правила по плануванню і забудові населених пунктів" [6] . Забезпечують дотримання санітарно-гігієнічних норм та вимог під час планування та забудови, що є критично важливим для здоров'я населення.
- "Методичні рекомендації щодо структури та змісту планів регіонального зонування" [7]. Ці стандарти надають практичні рекомендації щодо розробки документів, що визначають функціональне призначення та допустимі види використання територій на регіональному рівні.

Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [8], планування та забудова територій є комплексною діяльністю, що охоплює наступні ключові напрямки (Рис. 1.2):

1. Прогнозування та сталий розвиток: Включає прогнозування розвитку територій, забезпечення раціонального розселення та визначення напрямів сталого розвитку, що передбачає баланс між економічними, соціальними та екологічними інтересами.

2. Землеустрій та погодження інтересів: Обґрунтування надання земельних ділянок для визначених цілей та узгодження державних, громадських, приватних інтересів у процесі планування та забудови.

3. Зонування територій: Визначення та раціональне взаємне розміщення функціональних зон (житлова, громадська, промислова, рекреаційна, природоохоронна, санітарно-захисна, історична, зони охорони культурної спадщини тощо). Це дозволяє оптимально використовувати земельні ресурси та мінімізувати конфлікти між різними видами використання.

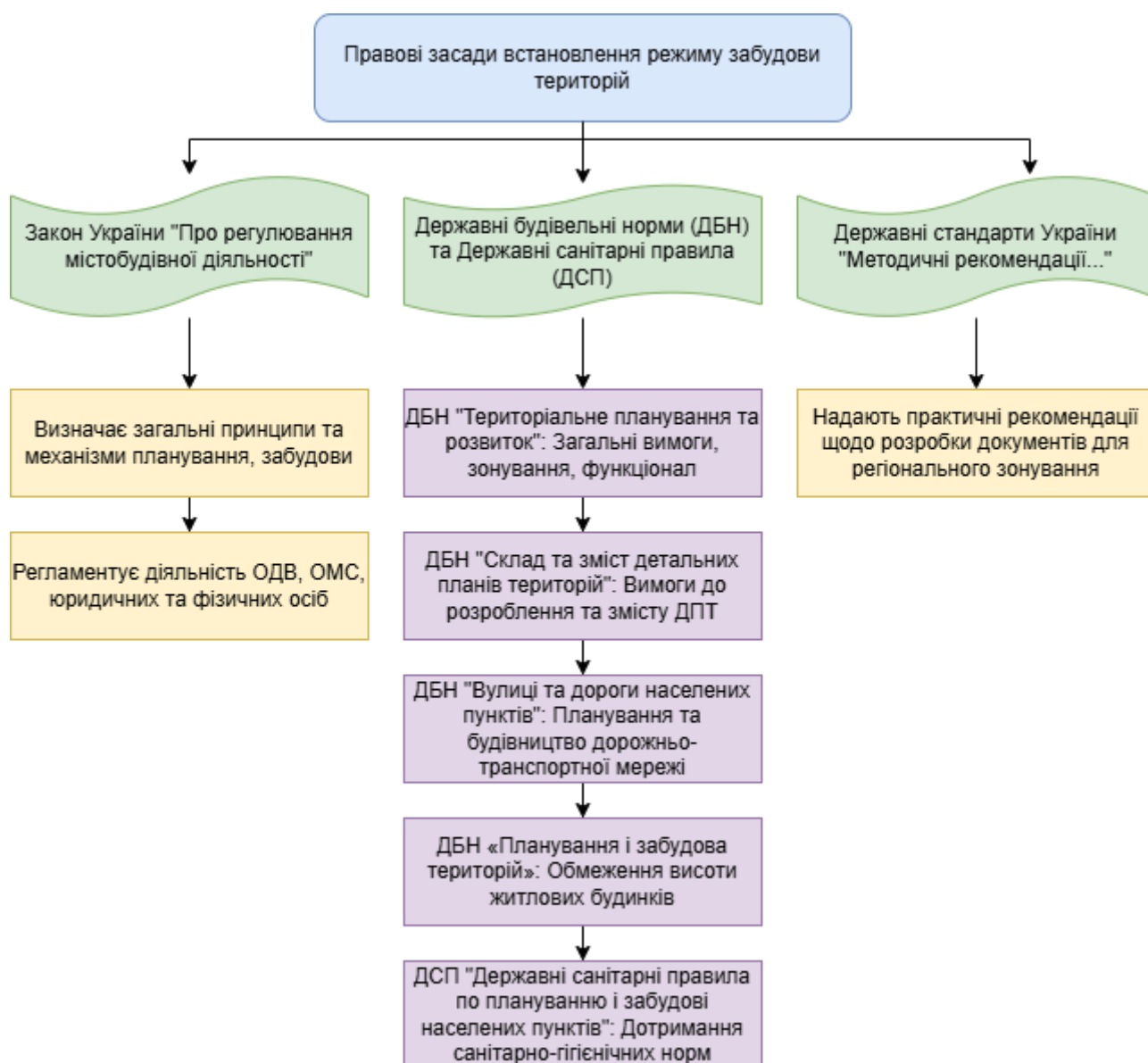


Рис. 1.1. Правова основа для встановлення режиму забудови територій

4. Встановлення режиму забудови: Безпосереднє встановлення правил та обмежень для забудови територій, де планується містобудівна діяльність.

5. Розробка документації: Підготовка містобудівної та проєктної документації для будівництва об'єктів.

6. Реконструкція та оновлення: Реконструкція існуючої забудови та територій, що сприяє оновленню міського середовища.

7. Збереження природних ресурсів: Створення, збереження та відновлення рекреаційних, природоохоронних та оздоровчих територій, об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів та окремих зелених насаджень.

8. Інженерно-транспортна інфраструктура: Будівництво та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури, що є основою для функціонування будь-якого населеного пункту.

9. Доступність та інклюзивність: Створення безперешкодних умов життєдіяльності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

10. Моніторинг та контроль: Ведення моніторингу забудови, містобудівних реєстрів та здійснення контролю у сфері містобудівної діяльності, що забезпечує дотримання встановлених норм та правил.

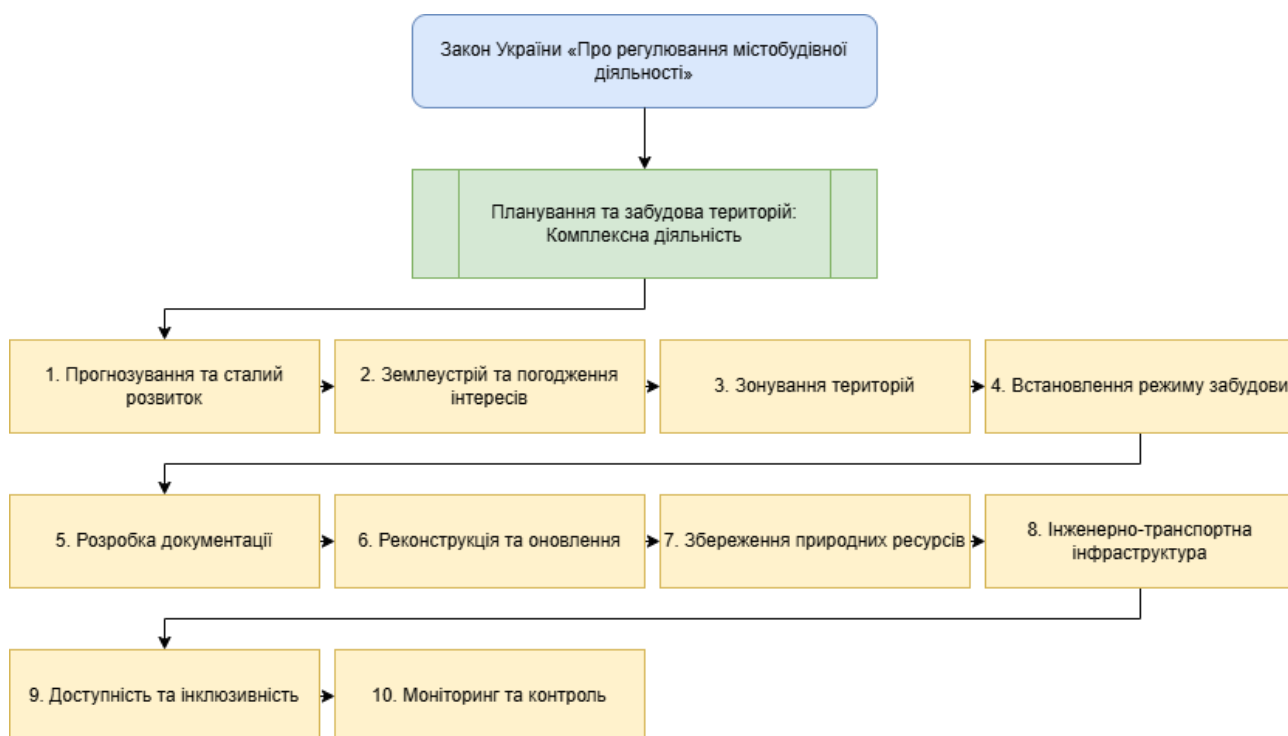


Рис. 1.2. Ключові напрямки планування та забудови територій

1.2. МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ЯК ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ

Містобудівна документація є основним інструментом державного регулювання у сфері містобудування. Вона поділяється на документи національного, регіонального та місцевого рівня. Важливою особливістю сучасної містобудівної документації є її створення на паперових та електронних носіях з використанням актуальної картографічної інформації та спеціальних наборів геопросторових даних у геодезичній системі координат УСК-2000 [9].

Це забезпечує інтеграцію з базою даних містобудівного кадастру та єдиною системою класифікації та кодування об'єктів будівництва.

На місцевому рівні планування територій здійснюється шляхом розроблення та затвердження:

- Генерального плану населеного пункту: Це ключовий документ, що визначає основні рішення щодо розвитку, планування, забудови та іншого використання всієї території населеного пункту.
- Схем зонування території (зонінгу): Ця документація визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах певної зони. Вона є важливим інструментом для управління розвитком території та встановлення диференційованих режимів забудови.
- Детального плану території: Це більш детальна містобудівна документація, що конкретизує планувальну організацію та розвиток окремих частин території, визначених генеральним планом або планом зонування.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється на підставі даних Державного земельного кадастру, що забезпечує узгодженість містобудівних та земельних рішень. Інформація надається в електронній формі у вигляді просторової інформації в державній системі координат. Порядок обміну інформацією між містобудівною та державною земельно-кадастровою документацією регулюється окремою постановою Кабінету Міністрів України [10].

У межах детального плану території також розробляється проєкт землеустрою, що стосується виділення окремих земельних ділянок для містобудівних цілей. Графічні матеріали детальних територіальних планів формуються спеціалізованими землевпорядними організаціями у державній геодезичній системі координат УСК-2000.

Важливим аспектом є публічність та громадське обговорення містобудівної документації. Детальні територіальні плани підлягають розгляду на публічних слуханнях, що забезпечує участь громадськості у процесі

прийняття рішень. Загальнодоступність матеріалів детального плану територій гарантується шляхом їх розміщення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у місцевих друкованих виданнях та у громадських місцях (приміщеннях відповідного органу), за винятком інформації з обмеженим доступом. Виконавчі органи сільських, селищних, міських рад зобов'язані опублікувати детальний план території протягом 10 днів з дня його затвердження, а розгляд та затвердження такого плану має відбутися протягом 30 днів з дня його подання.

Ці правові засади та механізми забезпечують системний підхід до встановлення режиму забудови територій, сприяючи їх сталому розвитку та задоволенню потреб суспільства [11].

1.3. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Містобудівна документація на місцевому рівні відіграє ключову роль у забезпеченні раціонального використання територій, їх сталого розвитку та ефективного управління містобудівною діяльністю. Її актуалізація та оновлення є неперервним процесом, що дозволяє адаптуватися до змінних умов та вимог.

Рішення про оновлення містобудівної документації приймається місцевою радою та може включати такі аспекти:

1. Забезпечення актуальності базових даних, що відображають поточний стан території, її рельєф, існуючі об'єкти та мережі.

2. Конвертація даних з паперових носіїв у сучасні цифрові формати, що значно підвищує ефективність роботи з інформацією, спрощує її аналіз, зберігання та обмін.

3. Адаптація містобудівної документації до актуальних вимог законодавства України, будівельних норм (ДБН), державних стандартів та правил у сфері містобудівної діяльності. Це забезпечує юридичну чистоту та відповідність чинним нормам.

Містобудівна документація формується як на паперових, так і на електронних носіях. Важливою вимогою є використання оновлених картографічних даних у цифровому форматі. Вона становить сукупність спеціальних геопросторових даних у геодезичній системі координат УСК-2000, що базується на єдиній системі класифікації та кодування будівель. Це забезпечує формування інтегрованої та стандартизованої бази даних містобудівного кадастру.

Склад, зміст та порядок розроблення й оновлення містобудівної документації на регіональному рівні визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування (наразі це Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України). Відповідно до встановленого порядку, містобудівна документація на місцевому рівні підлягає обов'язковій експертизі, що гарантує її якість та відповідність нормативним вимогам [11].

Предметом містобудівної діяльності на місцевому рівні є:

- Планувальна організація території населеного пункту, його окремих частин або груп земельних ділянок.
- Планувальна структура, об'ємно-просторові рішення.
- Інженерно-транспортна інфраструктура.
- Комплексна забудова.

У межах населених пунктів предметом діяльності є межі населених пунктів та їх функціональні зони (сельбищні, промислові, житлові райони, мікрорайони, квартали) та приміські зони. За межами населених пунктів – це межі приміських зон та функціональних зон, що визначаються відповідно до містобудівної документації на місцевому рівні.

Об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди всіх видів використання, їх комплекси та частини, а також лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Детальні плани територій (ДПТ) є ключовим інструментом конкретизації положень генерального плану населеного пункту. Вони визначають планувальну організацію та розвиток окремих частин території. ДПТ розробляються для:

- Визначення планувальної організації, функціонального призначення, просторової конфігурації та параметрів забудови.
- Визначення ландшафтної конфігурації ділянок, мікрорайонів та інших територій, призначених для комплексної забудови або реконструкції.

Для територій, що не є населеними пунктами, детальні плани розробляються відповідно до схеми планування району або його частини, з урахуванням загальнодержавних та регіональних інтересів. Рішення про розроблення таких ДПТ та внесення змін до них приймаються відповідними місцевими державними адміністраціями.

На підставі затвердженого ДПТ може розроблятися проєкт землеустрою щодо організації цієї території для містобудівних потреб. Після затвердження, такий проєкт стає невід'ємною частиною детального плану території.

Детальний план території повинен визначати (Рис. 1.3):

1. Принципи планування та просторової організації забудови території.
2. Червоні лінії (лінії, що визначають межі вулиць та доріг) та лінії регулювання забудови (межі, за які не може виступати забудова).
3. Поділ території відповідно до її функціонального призначення, режиму та параметрів забудови однієї або декількох земельних ділянок, з урахуванням будівельних норм, державних стандартів і правил.
4. Містобудівні умови та обмеження у разі відсутності плану зонування, або уточнення таких умов та обмежень відповідно до плану зонування.
5. Необхідність та місця розташування підприємств та закладів громадського обслуговування.
6. Зручність, обсяги та послідовність реконструкції будівель.
7. Черговість та обсяги інженерної підготовки території.
8. Систему інженерних мереж (водопостачання, каналізація, електропостачання, газопостачання тощо).

9. Порядок організації дорожнього та пішохідного руху.
10. Порядок комплексного благоустрою та озеленення.
11. Необхідність формування екологічних мереж.
12. Прибережні захисні смуги та берегові межі водних об'єктів у разі відсутності плану зонування [3, 12].

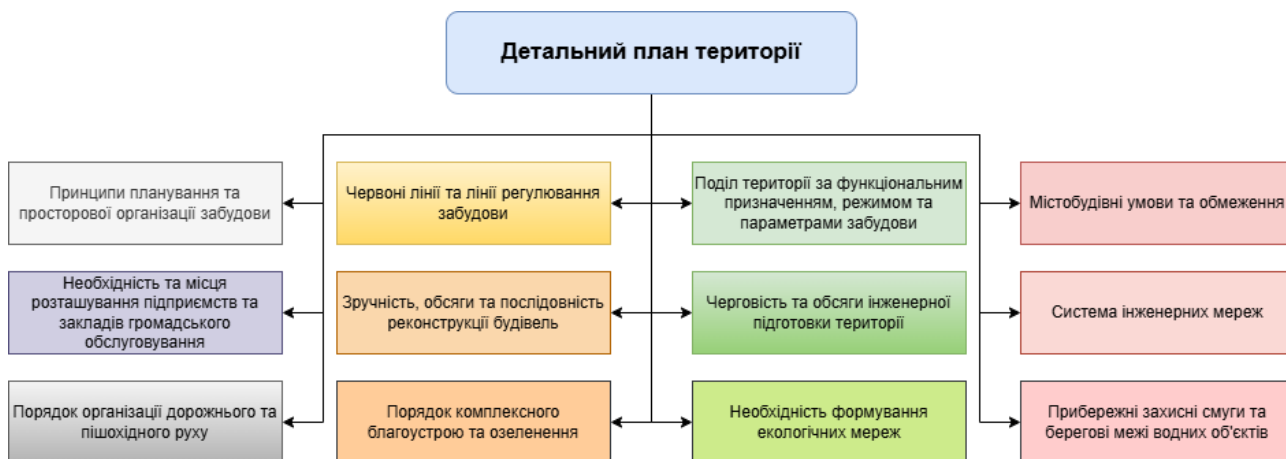


Рис. 1.3. Сутність детального плану території

Детальні плани територій складаються з графічної та текстової частини. Їхній склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детально регламентуються ДБН "Склад та зміст детальних планів територій" [3].

Важливою вимогою є відкритість та доступність інформації. Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом. Загальнодоступність забезпечується шляхом:

- Надання матеріалів за запитом на інформацію.
- Розміщення на веб-сайтах органів місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних.
- Розміщення на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних.
- Публікації у місцевих періодичних друкованих виданнях.
- Оприлюднення у загальнодоступних місцях у приміщенні органу місцевого самоврядування.

Детальні плани територій у межах населеного пункту розглядаються та затверджуються виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня їх подання. У разі відсутності затвердженого плану зонування

території, ДПТ затверджуються відповідною сільською, селищною, міською радою.

Детальні плани територій за межами населених пунктів розглядаються та затверджуються відповідною місцевою державною адміністрацією протягом 30 днів з дня їх подання.

Внесення змін до детального плану території дозволяється лише за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту та плану зонування території. Це забезпечує ієрархічну узгодженість містобудівної документації та запобігає хаотичній забудові.

Ці положення формують комплексний підхід до розроблення, затвердження та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні, що є фундаментом для ефективного управління розвитком територій в Україні.

1.4. ОБҐРУНТУВАННЯ РЕЖИМУ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ

Обґрунтування режиму забудови територій є фундаментальним етапом містобудівної діяльності, що забезпечує їх раціональне та ефективне використання. Цей режим, що визначає правила та обмеження для будівництва, встановлюється на кількох рівнях містобудівної документації.

Режим розвитку територій, віднесених до містобудівних зон, встановлюється наступними ключовими документами:

- Генеральний план населеного пункту: визначає стратегічні напрямки розвитку та функціональне зонування всієї території.
- План зонування (зонінг): деталізує функціональне призначення та допустимі види використання територій у межах певних зон.
- Детальний план території (ДПТ): конкретизує планувальну організацію, параметри забудови та інші обмеження для окремих ділянок або кварталів.

Важливо, що режим розвитку територій, віднесених до містобудівних зон, обов'язково враховується під час підготовки землевпорядної документації. Це забезпечує гармонійне поєднання містобудівних та земельних відносин.

Узгодження питань розвитку територій, призначених для містобудівних потреб, відбувається на підставі відповідних договорів і відображається у схемах планування та генеральних планах населених пунктів цих територій.

Слід зазначити, що встановлення режиму розвитку території для містобудівної діяльності не тягне за собою припинення права власності або права користування земельною ділянкою, а також зміни адміністративно-територіальних меж до моменту вилучення або викупу земельної ділянки. Розвиток території відбувається шляхом розміщення нових споруд, що відповідають встановленому режиму.

Суб'єкти містобудівної діяльності (фізичні та юридичні особи, органи влади) зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проєктування та будівництва об'єктів. Виконавчі органи об'єднаних територіальних громад (ОТГ), у свою чергу, несуть відповідальність за організацію комплексного планування розвитку територій.

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем виключно за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівного документа. Проєктування та будівництво об'єктів здійснюється власником або користувачем земельної ділянки у такому порядку:

Отримання замовником або проєктувальником вихідних даних - це перший і обов'язковий крок до [11, 13, 14]:

- Затвердження проєктної документації;
- Виконання підготовчих та будівельних робіт;
- Введення в експлуатацію завершених будівельних робіт;
- Реєстрація права власності на об'єкти містобудівної діяльності.

Основними складовими вихідних даних для розроблення проєктної документації є:

Містобудівні умови та обмеження (МУО) - це документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проєктування та будівництва об'єктів .

Технічні умови - це умови підключення об'єкта до інженерних мереж та систем (водопостачання, каналізація, електропостачання, газопостачання, теплопостачання, зв'язку, водовідведення, радіофікації, зовнішнього освітлення, водовідведення та ін.).

Завдання на проєктування - це документ, що формулюється замовником та визначає його вимоги до майбутнього об'єкта.

Отримання містобудівних умов та обмежень (МУО) є першим кроком для фізичної або юридичної особи, яка має намір забудувати земельну ділянку, що перебуває у її власності або користуванні. МУО надаються безоплатно відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури на підставі заяви замовника та з урахуванням містобудівної документації місцевого рівня.

Для отримання МУО необхідно надати наступні документи:

- Копія документа, що підтверджує право власності або право користування землею, а також, у відповідних випадках, копію договору про встановлення суперфіцію.
- Копія документу, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомості, розташований на даній земельній ділянці, або згода його власника (завірена нотаріально) у разі реконструкції або реставрації.
- Витяги з топографічних та геодезичних карт масштабу 1:2000.
- Витяг із кадастрової карти земельної ділянки.

Крім того, до заяви може додаватися містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри заявника. Цей розрахунок може бути підготовлений у будь-якому зручному форматі, але має містити чітку та лаконічну інформацію про основні параметри об'єкта будівництва [15].

Для формування МУО, до досьє замовника додаються виписки з містобудівного реєстру (за умови його створення). Перелік споруд, для яких не допускається надання МУО, визначається центральним органом виконавчої

влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері будівництва, архітектури та містобудування.

Підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

- Неподання документів, необхідних для прийняття рішення про надання МУО.
- Виявлення неточностей у документах, що підтверджують право власності/користування земельною ділянкою або право власності на об'єкти нерухомості.
- Невідповідність задуму забудови вимогам містобудівної документації місцевого рівня.

Відмова у наданні МУО оформлюється уповноваженим органом у галузі містобудування та архітектури шляхом надсилання письмового листа з обґрунтуванням причин відмови у встановлений законодавством термін.

Містобудівні умови та обмеження містять у собі наступну інформацію:

- Найменування будівлі, що відображає її тип та місце розташування.
- Відомості про замовника.
- Відповідність цільового та функціонального використання земельної ділянки місцевому документу містобудівного проектування на дату подання МУО.
- Максимально допустима висота у метрах для будівель та споруд.
- Максимально допустимий коефіцієнт забудови земельної ділянки (співвідношення площі забудови до загальної площі ділянки).
- Максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови для кожної житлової одиниці кварталу або мікрорайону.
- Мінімально допустима відстань від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови та існуючих будівель і споруд.

Планувальні обмеження для зон охорони об'єктів культурної спадщини, меж історичних територій, зон регулювання забудови, зон охорони ландшафтів (де діють особливі режими використання), а також для зон охорони об'єктів

природоохоронного фонду, прибережних захисних зон та санітарно-захисних зон.

Охоронні зони для транспорту, зв'язку та інженерних комунікацій, включаючи відстані від об'єктів, що проєктуються, до наявних інженерних мереж [16].

Відповідний орган містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з дня реєстрації заяви приймає рішення про надання або відмову у наданні МУО, яке затверджується наказом. Відомості про надані МУО вносяться до відповідного реєстру, що ведеться органом містобудування та архітектури.

Порядок ведення такого реєстру МУО визначається центральним органом управління, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері будівництва, архітектури та містобудування [17]. Доступ користувачів до відомостей реєстру здійснюється безоплатно через офіційні веб-сайти уповноважених органів. Містобудівні умови та обмеження діють до завершення будівництва об'єкта, незалежно від змін, внесених замовником. Зміни до МУО можуть бути внесені органом, що їх надав, за заявою замовника або за рішенням суду.

Зняття містобудівних умов та обмежень може здійснюватися у таких випадках [18]:

- Встановлення невідповідності МУО містобудівній документації місцевого рівня, будівельним нормам і правилам, стандартам і нормативам під час здійснення державного будівельного нагляду.
- Наявність судових рішень щодо скасування МУО або рішення органу державного будівельного нагляду.
- За неправомірне скасування МУО відповідальність несуть відповідні компетентні посадові особи органів містобудування та архітектури згідно із законодавством.

Завдання на проєктування будівництва готується та затверджується замовником за погодженням з проєктувальником. Воно повинно визначати обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних,

технічних рішень, основних параметрів, вартості, а також організації будівництва споруд. При цьому завдання на проєктування формується з урахуванням технічних умов та містобудівних умов і обмежень.

РОЗДІЛ 2. ОЛГЛЯД ТА АНАЛІЗ УМОВ ДЛЯ ОРГАНІЗАЦІЇ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

РОЗДІЛ 3.

3.1. ПОРЯДОК ПІДГОТОВКИ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ ДЛЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ

Відповідно до чинної нормативної бази, схема підготовки містобудівної документації на замовлення місцевої та регіональної влади має такий вигляд та складається з кроків, що передбачають [19] (Рис. 2.1):

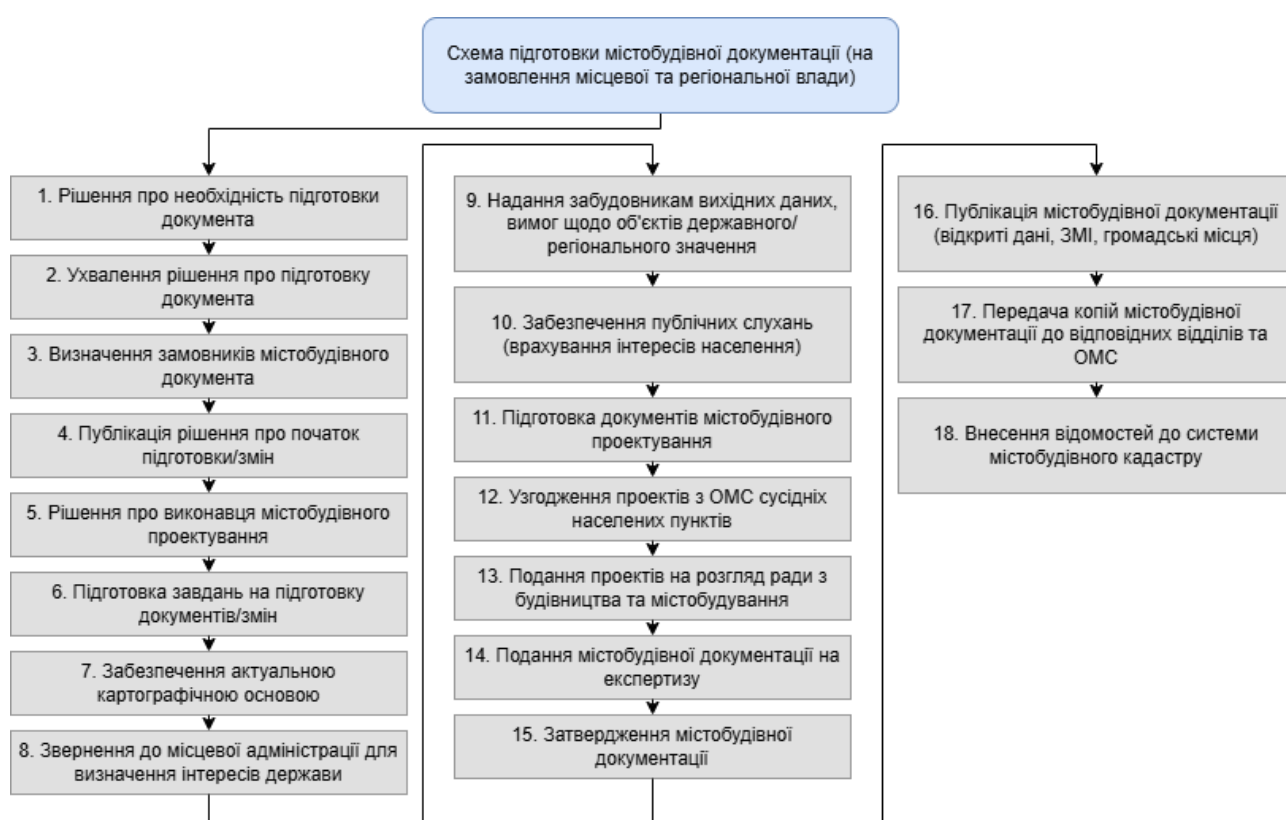


Рис. 2.1. Схема підготовки містобудівної документації

1. рішення про необхідність підготовки містобудівного документа;
2. ухвалення рішення про підготовку містобудівного документа;
3. визначення замовників містобудівного документа;
4. публікація рішення про початок підготовки містобудівного документа, або внесення до нього змін;
5. рішення про те, хто готуватиме документ містобудівного проектування;

6. підготовка завдань на підготовку містобудівних документів, або внесення до них змін;
7. забезпечення забудовників актуальною картографічною основою, підготовленою відповідно до вимог законодавства;
8. звернення до місцевої адміністрації для визначення інтересів держави;
9. надає забудовникам вихідні дані, вимоги щодо розміщення об'єктів державного, або регіонального значення;
10. забезпечує проведення публічних слухань з питання врахування інтересів населення у проєктах містобудівної документації на місцевому рівні;
11. підготовка документів містобудівного проєктування;
12. узгодження проєктів містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси сусідніх населених пунктів, у частині вирішення питань, що стосуються територій, які становлять взаємний інтерес;
13. подання проєктів містобудівної документації на розгляд ради з будівництва та містобудування;
14. подання містобудівної документації на експертизу професійним органам;
15. затвердження містобудівної документації.
16. оприлюднення містобудівної документації, у тому числі у формі відкритих даних на сайтах органів місцевого самоврядування, на єдиному порталі відкритих даних, у місцевих інформаційних бюлетенях, у друкованих засобах масової інформації та в місцях загального користування на території органу місцевого самоврядування;
17. передача копій, зокрема повних комплектів містобудівної документації до відділів містобудування та будівництва, а також органів місцевого самоврядування;
18. внесення відомостей про містобудівну документацію до системи містобудівного кадастру.

Містобудівні документи та документи із землеустрою є нерозривно пов'язаними, формуючи єдину систему регулювання земельних та просторових відносин. Цей взаємозв'язок є ключовим для забезпечення раціонального використання територій, їх сталого розвитку та ефективного управління містобудівною діяльністю.

На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території розробляється проєкт землеустрою. Після його затвердження, цей проєкт стає невід'ємною частиною відповідного містобудівного документа. Це гарантує, що земельні рішення враховують планувальні аспекти, а містобудівні — земельні особливості.

Послідовність робіт з підготовки генерального плану поселення та документів землеустрою чітко визначається будівельними нормами та правилами, державними стандартами та правилами, що стосуються підготовки, внесення змін та доповнень до містобудівної документації. Це забезпечує системний та нормативно врегульований підхід до процесу.

Аналіз сучасної містобудівної політики свідчить, що зміст управління містобудівним сектором охоплює територіальне планування на національному, регіональному та місцевому рівнях. Це підкреслює багаторівневість та комплексність процесу.

Органи державної влади та місцевого самоврядування мають посилити підготовку як містобудівних, так і землепорядних документів. Ці документи є не просто формальними паперами, а стратегічними інструментами планування та регіонального управління, що дозволяють ефективно керувати розвитком територій.

Розроблення проєктів землеустрою для містобудівних цілей чітко визначено в Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності" [1]. Згідно з ним, на підставі затвердженого детального плану та з урахуванням його положень, може бути розроблено проєкт землеустрою для організації території в містобудівних цілях. Після затвердження він стає невід'ємною частиною детального плану території.

Проект землеустрою, у цьому контексті, повинен не лише визначати межі та площі вже існуючих земельних ділянок, а й обґрунтовувати пропозиції щодо формування нових земельних ділянок, їх цільове призначення та створення земельних сервітутів відповідно до положень детального плану території. Це дозволяє гнучко адаптувати земельні відносини до містобудівних потреб [9, 20–24].

Підготовка плану зонування території здійснюється в межах населеного пункту на підставі затвердженого генерального плану, плану зонування (за його наявності) та з використанням матеріалів земельного й містобудівного кадастру. Цей документ також готується на підставі генерального плану населеного пункту, проекту землеустрою (за наявності) та матеріалів земельного і містобудівного кадастру. Це підкреслює циклічність та взаємозалежність всіх видів містобудівної та землевпорядної документації.

У разі відсутності плану земельно-господарського устрою населеного пункту, в складі плану зонування також має бути розроблено проект землеустрою щодо благоустрою його території. Однак, тут виникає важливий нюанс: проекти землеустрою, підготовлені на основі детальних планів зонування, не можуть визначати межі та площі існуючих земельних ділянок. Ці ділянки вже остаточно сформовані та відображені на кадастровій карті, тому їх "формування" не є метою такого проекту землеустрою.

Формування проектів землеустрою для благоустрою територій у межах зонування, за відсутності проекту землеустрою, не може бути сформульовано без наявності детального плану території. Формування конкретних земельних ділянок може здійснюватися тільки відповідно до детального плану територій і не бути пов'язаним безпосередньо з проектом землеустрою. Це свідчить про необхідність чіткого розмежування функцій та цілей різних видів документації.

Цілі розроблення проектів землеустрою є тісно пов'язаними із завданнями формування землекористування, визначення функціонального призначення території, композиції ландшафту, виявлення обмежень, визначення параметрів забудови окремих ділянок, визначення місцеположення підприємств, установ і

організацій, порядку реконструкції наявної забудови та детального планування території під об'єкти, які підлягають охороні відповідно до законодавства.

Сьогоднішня практика показує, що мета проєкту землеустрою для забудови часто зводиться до визначення передбачуваного утворення нових земельних ділянок та встановлення земельних сервітутів. Фактично це звужує зміст проєкту до виділення земельних ділянок під будівництво об'єктів, а не до комплексного благоустрою території в містобудівних цілях. При цьому, ігнорується їхня самостійність та обмежується роль у системі інструментів регулювання земельних відносин та землеустрою.

Проєкти землеустрою для містобудівних цілей розробляють у районах, інших частинах території населених пунктів і за їхніми межами з метою формування земельних ділянок, на яких здійснюється будівництво або реконструкція об'єктів нерухомості.

Таким чином, у багатьох випадках єдиною метою розроблення проєктів землеустрою стає формування земельних ділянок під будівництво або реконструкцію об'єктів. Це призводить до виключення низки важливих завдань, пов'язаних із [21, 25, 26]:

- Функціональним призначенням території.
- Виявленням обмежень.
- Організацією ландшафту.
- Реконструкцією наявної забудови.
- Охороною об'єктів відповідно до законодавства.

Фактично, у землевпорядній документації, що представляють собою проєкти землеустрою, облаштування територій у містобудівних цілях зводиться лише до формування земельних ділянок під забудову. Це значно спрощує сутність містобудівної діяльності загалом та ігнорує її комплексний характер. Будь-яка містобудівна діяльність передбачає потенційну зміну площі, форми та цільового призначення раніше сформованої земельної ділянки, що може призвести до низки незручностей під час її подальшого використання за призначенням.

Саме тому проєкти землеустрою для розвитку міст мають сприяти інтеграції землекористування та усуненню недоліків, особливо на сільськогосподарських землях за межами населених пунктів. Інакше кажучи, проєкти землеустрою мають стосуватися не тільки об'єктів будівництва у складі структурно-планувальних елементів населених пунктів, але й окремих територій поза населеними пунктами з певним функціональним використанням та земельних ділянок для розміщення окремих об'єктів будівництва.

У результаті, під землеустроєм у широкому сенсі слід розуміти комплексну організацію забезпечення найбільш раціонального та ефективного використання земельних фондів загалом, а також виконання вимог та нормативів містобудівної діяльності з дотриманням екологічних, соціальних та економічних норм, стандартів і правил. Це забезпечить гармонійний та збалансований розвиток територій.

3.2. СКЛАД ГРАФІЧНИХ ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНИХ МАТЕРІАЛІВ ДЛЯ РОЗРОБКИ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

Склад графічних матеріалів для розробки детального плану території із актуалізацією топографо-геодезичних матеріалів у масштабі наведено у таблиці 2.1 [9, 26–31].

Таблиця 2.1.

Склад графічних матеріалів для розробки детального плану території

№	Графічні матеріали	Масштаб	
		для міських поселень та селищ	для сільських поселень
1	Схема розташування території в планувальній структурі населеного пункту, або району	1 : 5 000, 1 : 10 000	1 : 2 000, 1 : 5 000, 1 : 10 000
2	План існуючого використання території	1 : 2 000, 1 : 1 000	1 : 500 – 1 : 2 000
3	Опорний план	1 : 2 000, 1 : 1 000	1 : 500 – 1 : 2 000
4	Схема планувальних обмежень	1 : 2 000, 1 : 1 000	1 : 500 – 1 : 2 000

5	Проектний план	1 : 2 000, 1 : 1 000	1 : 500 – 1 : 2 000
6	План червоних ліній	1 : 2 000, 1 : 1 000	1 : 500 – 1 : 2 000
7	Схема організації руху транспорту і пішоходів	1 : 2 000	1 : 500 – 1 : 2 000
8	Схема інженерної підготовки території і вертикального планування	1 : 2 000	1 : 500 – 1 : 2 000
9	Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору	1 : 2 000	1 : 500 – 1 : 2 000
10	Креслення поперечних профілів вулиць	1 : 200, 1 : 100	1 : 200 – 1 : 50
11	Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту, або цивільної оборони	згідно з ДБН Б.1.1-5	

Склад графічних матеріалів для розроблення детального плану земельної ділянки за межами населеного пункту для розміщення окремого об'єкта будівництва наведено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

Склад графічних матеріалів для розробки детального плану земельної ділянки за межами населеного пункту для розміщення окремого об'єкта будівництва

№	Графічні матеріали	Масштаб
1	Схема розташування земельної ділянки у планувальній структурі району, або частині району	1 : 25 000
2	План існуючого використання території	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
3	Опорний план	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500

4	Схема планувальних обмежень	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
5	Проектний план	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
6	План червоних ліній	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
7	Схема організації руху транспорту і пішоходів	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
8	Креслення поперечних профілів вулиць	1 : 200 - 1 : 100
9	Схема інженерної підготовки території та вертикального планування	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500
10	Схема інженерних мереж, споруд	1 : 2 000, 1 : 1 000, 1 : 500

Розроблення графічних матеріалів для містобудівної документації, зокрема детальних планів території (ДПТ), сьогодні неможливе без застосування геоінформаційних технологій (ГІС)[32–36]. Це дозволяє створювати цифрові карти та електронні схеми, що значно підвищує точність, оперативність та зручність роботи з просторовими даними.

Основою для багатьох ключових креслень ДПТ є актуальна картографічна основа. На ній виконуються:

- План існуючого використання території (опорний план): Відображає поточний стан забудови, інфраструктури, зелених насаджень тощо.
- Схема планувальних обмежень: Показує зони з особливими умовами використання (наприклад, охоронні зони, санітарно-захисні зони).
- План червоних ліній: Визначає межі вулиць та доріг, за які не може виступати забудова.

На копії проєктного плану розробляються детальніші схеми, що стосуються майбутнього розвитку території:

- Схема організації руху транспорту і пішоходів: Планування доріг, тротуарів, парковок та шляхів пересування.
- Схема інженерної підготовки території та вертикального планування: Включає заходи щодо водовідведення, дренажу, зміни рельєфу.
- Схема інженерних мереж, споруд та використання підземного простору: Розміщення комунікацій (водопровід, каналізація, електромережі, газопроводи) та підземних об'єктів.
- Креслення поперечних профілів вулиць: Детальний опис профілю доріг та прилеглих елементів.

Важливо, що схема планувальних обмежень створюється саме на копії плану існуючого використання території, що дозволяє чітко співвіднести обмеження з фактичним станом.

На всіх кресленнях детального плану території в межах населеного пункту обов'язково зображується прилегла територія завширшки не менше 50 м. Це дозволяє оцінити вплив проєкту на оточуюче середовище та забезпечити комплексний підхід до планування. Для територій за межами населеного пункту обсяг відображеної прилеглої території визначається завданням на розроблення ДПТ, з урахуванням категорії розміщення об'єкта будівництва.

Для оптимізації та зручності використання, у детальному плані території допускається суміщення графічних матеріалів, якщо це передбачено завданням на розроблення. Наприклад, можна об'єднати план існуючого стану території зі схемою планувальних обмежень, або основне креслення – з планом червоних ліній чи схемою організації руху транспорту і пішоходів та кресленням поперечних профілів вулиць. Це зменшує кількість окремих креслень та спрощує аналіз.

Графічні матеріали детальних планів територій, що містять об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурної спадщини або історичну

забудову, можуть виконуватися у більш детальному масштабі: 1:1 000 або 1:500 [37]. Це дозволяє відобразити всі нюанси та деталі, необхідні для збереження унікального архітектурного та історичного середовища.

Залежно від конкретного завдання на розроблення ДПТ, до нього можуть додаватися додаткові графічні матеріали. Це можуть бути:

- Історичні та архітектурні плани: Для встановлення меж історичних районів, охоронюваних зон і пам'яток.
- Схеми планування адміністративних підрозділів міста: Для комплексної оцінки ландшафту та розміщення охоронюваних зон.
- Детальніше відображення громадського центру: У більшому масштабі, враховуючи фрагменти регіонального планування.
- Панорами будівель та вуличної забудови: Для візуалізації майбутнього вигляду території.
- Ділянки ескізного планування та схеми архітектурної композиції: Для демонстрації дизайнерських рішень.

Коли детальний план території (ДПТ) передбачає повне збереження наявної забудови, окремий опорний план території зазвичай не розробляється. Це логічно, адже в такому випадку зміст опорного плану, який відображає існуючий стан, повністю збігається з проєктним планом. Такий підхід дозволяє уникнути зайвого дублювання інформації та оптимізувати процес підготовки документації, роблячи його більш ефективним.

Текстові матеріали детального плану території є невід'ємною частиною документації та мають чітко відповідати графічним зображенням. Вони оформлюються у вигляді пояснювальної записки, яка включає такі розділи:

Перелік матеріалів ДПТ: Повний список усіх складових частин детального плану, як текстових, так і графічних.

- Загальний опис умов:
 - Природні умови: Коротка характеристика клімату, рельєфу, гідрології, ґрунтів тощо.

- Соціальні, економічні та містобудівні умови: Аналіз демографічної ситуації, економічного потенціалу, історичного розвитку забудови.
- Стисла історична довідка: Основні етапи розвитку території, що можуть впливати на планувальні рішення.
- Оцінка поточної ситуації:
 - Стан навколишнього середовища: Екологічна ситуація, наявність забруднень, заходи для їх мінімізації.
 - Використання території: Аналіз поточного землекористування, видів використання земель.
 - Характеристика забудови: Детальний опис наявних будівель за видами (житлові, промислові, громадські), поверховістю, технічним станом.
 - Об'єкти культурної спадщини та землі історико-культурного призначення: Їхній стан, охоронні зони, вимоги щодо збереження.
 - Наявність інженерного обладнання: Опис існуючих мереж (водопровід, каналізація, електро- та газопостачання, зв'язок).
 - Транспортна інфраструктура: Характеристика доріг, транспортних розв'язок, громадського транспорту.
 - Озеленення та благоустрій: Оцінка стану зелених насаджень, елементів благоустрою.
 - Планувальні обмеження: Визначення зон з особливими умовами забудови та використання (санітарні, водоохоронні зони тощо).
- Проєктні рішення щодо забудови та використання:
 - Розподіл територій за функціональним використанням: Пропозиції щодо зонування (житлові, виробничі, рекреаційні, комерційні зони).
 - Розміщення забудови: Планування нової забудови на вільних територіях або за рахунок реконструкції існуючої.
 - Характеристика забудови, що пропонується: Опис проєктованої структури забудови, включаючи поверховість та щільність.

- Визначення переважних, супутніх і допустимих видів використання територій: Деталізація дозволених видів діяльності для кожної функціональної зони.
- Містобудівні умови та обмеження/уточнення: Конкретні параметри та обмеження для проєктування та будівництва.
- Основні принципи планувально-просторової організації території: Концепція формування архітектурного вигляду та функціонального зонирования.
- Соціальна інфраструктура та обслуговування:
 - Опис житлового фонду та розселення: Аналіз потреб у житлі, прогнозування чисельності населення.
 - Система обслуговування населення: Пропозиції щодо розміщення та розвитку об'єктів соціальної інфраструктури (освітні, медичні, культурні заклади, торговельні об'єкти).
- Транспорт та інженерні мережі:
 - Вулично-дорожня мережа та транспортне обслуговування: Розвиток дорожньої інфраструктури, організація руху транспорту, пішоходів, велосипедних доріжок.
 - Розміщення гаражів та автостоянок: Забезпечення потреб у паркувальних місцях.
 - Інженерне забезпечення: Пропозиції щодо розвитку систем водопостачання, каналізації, електро-, газо- та тепlopостачання, розміщення інженерних мереж та споруд.
 - Інженерна підготовка та захист території: Заходи з благоустрою, захисту від несприятливих природних явищ, використання підземного простору.
- Благоустрій та екологія:
 - Комплексний благоустрій та озеленення: Пропозиції щодо створення парків, скверів, зон відпочинку, вуличної зелені.

- Містобудівні заходи щодо поліпшення стану навколишнього середовища: Заходи для зменшення негативного впливу на екологію, збереження біорізноманіття.
- Реалізація та додаткові відомості:
 - Етапи реалізації ДПТ: Заходи щодо впровадження плану, розбиті на етапи (зазвичай від 3 до 7 років).
 - Перелік вихідних даних: Список усіх документів, що були використані для розроблення ДПТ.
 - Техніко-економічні показники: Ключові параметри розвитку території, включаючи прогностичні показники відповідно до етапів реалізації генерального плану.
 - Матеріали проведених досліджень та проєктних робіт: Посилання на звіти та результати досліджень, виконаних спеціалізованими організаціями.
 - Рішення органів місцевого самоврядування: Документи, що стали підставою для розроблення ДПТ, а також завдання на його розроблення та вихідні дані.

При створенні детального плану території (ДПТ) для ділянки, розташованої поза межами населеного пункту, яка призначена для розміщення окремого об'єкта будівництва, текстові матеріали та техніко-економічні показники подаються в повному обсязі. Їхній зміст повністю визначається завданням на розроблення ДПТ, враховуючи специфічне функціональне призначення цієї земельної ділянки, конкретні наміри щодо розміщення об'єкта будівництва, а також усі відповідні державні будівельні норми та стандарти. Такий підхід забезпечує всебічне та обґрунтоване проєктування для таких унікальних об'єктів.

При розробці ДПТ на електронних носіях структура та формати даних узгоджуються з замовником. Важливо, щоб навіть растрові формати передбачали можливість їхньої трансформації та прив'язки до відповідної системи координат.

Кожне креслення, що є інформаційним шаром, передається замовнику з необхідним обсягом умовних позначень. Це вимагає від розробника використання програмних і технічних засобів, які гарантують:

- Дотримання нормативних вимог до складу та змісту графічних і текстових матеріалів.
- Розшарування графічної інформації, що дозволяє відокремити дані з обмеженим доступом відповідно до чинного законодавства.
- Фрагментацію графічної інформації та її масштабування для зручності використання та деталізації.
- Можливість відтворення інформації на паперових носіях.
- Надійний захист від несанкціонованого втручання та модифікації даних.

Пропозиції до детального плану щодо містобудівних умов, обмежень використання земельних ділянок та розміщення об'єктів на них формуються на основі визначення їхніх рамкових показників, а саме:

- Поверховість: Обмеження мінімальної або максимальної кількості поверхів будівлі.
- Площа забудови: Обмеження мінімальної або максимальної площі, яку може займати забудова на ділянці.
- Щільність населення: Відповідний показник для окремого мікрорайону або кварталу.
- Площа зелених зон: Встановлення мінімально необхідної площі озеленення.
- Вплив на навколишнє середовище: Визначення категорії підприємств за санітарною класифікацією та розмірів відповідних санітарно-захисних зон.
- Кількість місць для зберігання легкових автомобілів.
- Інші показники, що є релевантними для конкретного проєкту.

На схемі використання інженерних мереж [38], споруд і підземного простору детально відображається маршрут усіх інженерних комунікацій у межах досліджуваної території.

Зміни до детального плану вносяться лише на підставі відповідних змін до генерального плану, плану зонування населеного пункту або схеми планування території району. Тобто, це відбувається тоді, коли такі зміни безпосередньо стосуються районів, визначених у чинному ДПТ [16].

Перелік можливих змін до детальних планів територій включає коригування інформації щодо:

- Планувальної структури території.
- Функціонального призначення території.
- Цільового призначення земельних ділянок (в межах та параметрах, встановлених планом зонування).
- Виду територіальної зони, а також переважного та допустимого виду використання території.
- Удосконалення архітектурного та композиційного рішення.
- Наявності та розміщення закладів обслуговування населення.

Склад таких змін визначається замовником у завданні на розроблення проєкту внесення змін до ДПТ, який, до речі, не підлягає експертизі. Матеріали до проєкту змін (а також до самого проєкту внесення змін) передаються замовнику на паперових носіях у трьох примірниках (один з яких кольоровий) та додатково на електронних носіях.

Як розробник, так і замовник зобов'язані вжити всіх необхідних заходів для нерозголошення спеціальної інформації. Це стосується відомостей, що становлять державну таємницю України, згідно з чинним законодавством, нормативними вимогами щодо картографічних, топографічних та геодезичних матеріалів, а також інформації, що має комерційну цінність для замовника та інших інвесторів.

Для розроблення детального плану території або проєкту внесення змін до нього замовник надає розробнику наступні вихідні дані:

- Чинна містобудівна документація: Генеральний план населеного пункту, схема планування території, чинний детальний план (якщо зміни вносяться до нього), а також інша релевантна містобудівна документація.

- Плани та програми розвитку: Плани та програми соціального й економічного розвитку відповідної території, а також інші цільові програми.
- Існуючі інженерні та геологічні вишукування: Актуальні матеріали, наявна картографічна основа з відображенням магістральних інженерних мереж та споруд у масштабі, визначеному в завданні.
- Витяги з Державного земельного кадастру (ДЗК): Кадастровий план з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готуються проєкти рішень.
- Витяг з бази даних містобудівного кадастру населеного пункту або території району.
- Матеріали анкетного обстеження підприємств, установ, організацій.
- Дані державної статистики: Щодо чисельності населення та демографічного складу населеного пункту.
- Фондові та інші матеріали: Що характеризують поточний та очікуваний екологічний, санітарно-гігієнічний стан території.
- Інформація про території зі складними інженерними умовами: Наприклад, підвищена сейсмічність, підтоплення, зсуви, просідання поверхні внаслідок гірничих виробок.
- Відомості про основні джерела забруднення навколишнього середовища, включно з прилеглими територіями.
- Перелік раніше розроблених проєктних та науково-дослідних робіт для даної території.
- Матеріали затверджених проєктів нового будівництва: Генеральні плани, фасади, перспективи, основні техніко-економічні показники для об'єктів, щодо яких вже прийнято рішення про будівництво.
- Інвентаризаційні дані щодо земельних ділянок, житлового фонду, установ, підприємств обслуговування тощо.

- Інформація про інвестиційні наміри забудовників, які доцільно або недоцільно враховувати у ДПТ.
- Паспортні дані про виробничі підприємства, об'єкти комунального господарства, інфраструктуру (транспортну, інженерну), гаражі, стоянки тощо, залежно від особливостей території.
- Проекти санітарно-захисних зон підприємств, зон санітарної охорони водозаборів, водоохоронних зон, прибережних захисних смуг для водних об'єктів.
- Перелік нерухомих об'єктів культурної спадщини та відомості щодо територій із статусом земель історико-культурного призначення.
- Матеріали, затверджені на основі історико-архітектурного опорного плану, з визначеними межами історичних ареалів та зон охорони пам'яток.
- Матеріали курортологічних ресурсів та медичного зонування (для курортних районів).
- Інформація про території та зони з перевищенням нормативного рівня впливу електричних, магнітних полів, випромінювань, шумового впливу, хімічного, біологічного та радіаційного забруднення.

При розробленні проекту внесення змін до детального плану території обсяг вихідних даних визначається замовником спільно з розробником, залежно від змісту запланованих змін. Усі вихідні дані надаються станом на 1 січня року початку розроблення ДПТ згідно з договором. Збір вихідних даних замовником може бути доручений розробнику на договірних засадах [20].

3.3. ЗАГАЛЬНІ ВИМОГИ ДО РОЗРОБКИ ДПТ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

Розглянемо детально нормативні вимоги до детального плану території для житлового будинку та господарських будівель і споруд.

Детальний план території (ДПТ) для житлового будинку та господарських будівель і споруд є основним містобудівним документом, який деталізує положення генерального плану населеного пункту або плану зонування. Він

визначає функціональне призначення, параметри забудови, планувальну організацію території та інші вимоги, що забезпечують комфортне, безпечне та екологічно виправдане проживання.

Основним нормативним документом, який регулює ці питання в Україні, є ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" [5], а також Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96) [6] та інші відповідні ДБН, що стосуються інженерних мереж, благоустрою тощо.

При розробці ДПТ для ділянки з житловим будинком та господарськими спорудами враховуються наступні ключові аспекти:

1. Розміщення житлового будинку.

- Відступи від червоних ліній:
 - Від червоних ліній магістральних вулиць: не менше 6 м.
 - Від червоних ліній житлових вулиць: не менше 3 м.
 - Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.
- Відступи від меж сусідніх ділянок:
 - Мінімальний відступ від межі сусідньої ділянки для житлового будинку: не менше 3 м.
 - Деякі органи містобудування та архітектури можуть вимагати відступу не менше 4 м від меж земельної ділянки, якщо сусідня ділянка не забудована.
 - Протипожежні розриви (протипожежні відстані): це відстані між будівлями та спорудами, що залежать від ступеня їх вогнестійкості згідно з таблицею 15.2 ДБН Б.2.2-12:2019 [5].

Наприклад:

- 6 м – між двома будівлями I-II ступеня вогнестійкості.
- 8 м – між будівлями I-II ступеня та III ступеня вогнестійкості.
- 8 м – між двома будівлями III ступеня вогнестійкості.
- 10-15 м – між будівлями ступеня IIIa, IIIб, IV, IVa, V.

- Якщо будівля має широкий козирок даху, відлік протипожежного розриву йде від крайки даху.
- У межах однієї присадибної ділянки відстані між житловими та господарськими будівлями не нормуються, якщо вони не виступають за межі ділянки і не створюють затінення або інших незручностей для сусідів.
- Інсоляція (освітленість сонцем): розміщення будівель не повинно погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Це важливий санітарний аспект, що забезпечує достатнє природне освітлення.

2. Розміщення господарських будівель і споруд.

У межах власної присадибної ділянки господар самостійно вирішує, на якій відстані від будинку розміщувати інші будівлі та споруди, якщо це не суперечить протипожежним та санітарним нормам, а також не порушує прав сусідів.

- Відстані від житлових будинків (на своїй та сусідніх ділянках) та літніх кухонь:
 - Для господарських будівель (сараїв для худоби, інших тварин та птахів) площею до 50 м²: не ближче 15 м.
 - Септики та фільтруючі колодязі: не ближче 5-10 м (залежно від продуктивності) від житлових будинків та літніх кухонь.
 - Відстані від джерел питного водопостачання (колодязі, артезіанські свердловини):
 - Для господарських будівель (сараїв для худоби, інших тварин та птахів) площею до 50 м²: не ближче 20 м.
 - Септики та фільтруючі колодязі: не ближче 20 м від артсвердловин та питних колодязів.
- Розміщення:
 - Господарські будівлі і гаражі сусідніх ділянок допускається блокувати (об'єднувати).

- Гаражі слід передбачати переважно вбудованими або прибудованими до житлових будинків по лінії забудови або в глибині ділянки.
- Не допускається розміщення господарських будівель по лінії забудови житловими будинками.
- Бані, сауни: дозволяється розміщувати за умови каналізування стоків.
- Споруди для утримання домашніх тварин: мають відповідати санітарним нормам щодо відстаней до житлових будівель.
- Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди для вирощування рослин.

3. Санітарно-захисні зони (СЗЗ) та інші обмеження.

Визначення СЗЗ: СЗЗ встановлюються для об'єктів, що є джерелами впливу на навколишнє середовище (промислові підприємства, об'єкти комунального господарства, сільськогосподарські об'єкти тощо). Розміри СЗЗ та обмеження в їх межах визначаються окремими нормативними документами та державними санітарними правилами.

- Охоронні зони інженерних мереж:
 - Електричні мережі:
 - Напругою до 1 кВ – 2 м.
 - Напругою до 20 кВ – 10 м.
 - Напругою до 35 кВ – 15 м.
 - Напругою до 110 кВ – 20 м.
 - Відстань від фундаментів будинків та споруд до підземних кабелів: не менше 0,6 м.
 - Водопровід і напірна каналізація: 5 м від фундаментів будинків і споруд.
 - Самопливна каналізація (побутова і дощова): 3 м від фундаментів будинків і споруд.

- Газопроводи горючих газів: від 2 до 10 м від фундаментів будинків і споруд (залежно від тиску).
- Телекомунікаційні кабелі: 0,6 м від фундаментів будинків та споруд.
- Охоронні зони об'єктів культурної спадщини, природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг: якщо земельна ділянка знаходиться в межах таких зон, на неї поширюються додаткові обмеження відповідно до законодавства. ДПТ має чітко їх відображати.

4. Благоустрій та інженерна підготовка.

- Висота огорожі на межі сусідніх земельних ділянок не повинна перевищувати 2 м, а на межі з вулицею – 2,5 м. Встановлення огорожі не повинно погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних ділянках.
- Майданчики для збору сміття повинні бути передбачені господарські майданчики для розміщення контейнерів-сміттєзбірників. Відстань від вікон житлових та громадських будинків до контейнерних майданчиків має бути не менше 20 м.
- ДПТ повинен передбачати зручні під'їзди до ділянки та пішохідні доріжки, що відповідають вимогам ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
- Інженерна підготовка території включає заходи з вертикального планування, водовідведення, дренажу (особливо при високому рівні ґрунтових вод). Це необхідно для забезпечення гігієнічних умов та безпеки будівництва.
- Передбачається розміщення зелених насаджень з урахуванням мінімальних відстаней від будівель: від зовнішньої стінки будинку до стовбурів дерев – 5,0 м; до чагарників – 1,5 м.

5. Вимоги до документації ДПТ.

ДПТ розробляється з урахуванням комплексного інженерно-геологічного вивчення території (в тому числі даних геологічних розрізів, виявлення покладів торфу та необхідності його виторфовування, дренажних робіт).

Він повинен включати схему інженерного підготування території, розроблену за принципами максимального збереження існуючого рельєфу з урахуванням інженерних та архітектурно-планувальних вимог.

У ДПТ визначається поверховість забудови, граничні розміри житлових будинків, площа забудови, вимоги до господарських будівель, їх складу, огороження ділянок, благоустрою території. Ці параметри встановлюються з урахуванням розміру ділянок, умов інженерного обладнання, інсоляції, інших нормативних вимог та регіональних традицій.

6. Загальні принципи:

Принципи добросусідства. Розміщення господарських будівель та інших об'єктів на присадибній ділянці не повинно порушувати принципів добросусідства, створюючи надмірне затінення, шум або інші незручності для сусідів.

Цільове призначення ділянки. Будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд передбачається на земельній ділянці з відповідним цільовим призначенням.

Функціональне зонування. ДПТ враховує функціональне зонування території, визначене генеральним планом та планом зонування, забезпечуючи відповідність проєктованої забудови затвердженим зонам (наприклад, зона садибної забудови).

Ці вимоги є базовими для розробки детального плану території, що забезпечує не лише дотримання будівельних норм, а й створення комфортного та безпечного життєвого середовища для мешканців. Важливо пам'ятати, що конкретні деталі можуть відрізнятися залежно від місцевих містобудівних умов та правил благоустрою, затверджених органами місцевого самоврядування.

РОЗДІЛ 4. ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ ТА ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

4.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Детальний план території житлового будинку та господарських будівель і споруд по вул. Центральній в с. Мала Осниця Колківської селищної громади Луцького району Волинської області розроблений на замовлення Колківської громади відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" [5].

При розробці детального плану території житлового кварталу використані інженерно-геодезичні вишукування М 1:1000 надані замовником, генеральний план с. Мала Осниця, архівні матеріали сектору містобудування та архітектури Луцького району, кадастрові плани та матеріали землевпорядкування адміністративних меж Великоосницької сільської ради, фондові матеріали.

Детальний план території житлового будинку та господарських будівель і споруд розроблений на основі Закону України «Про планування та забудову територій» [39], Регіональних планів забудови Волинської області.

4.2. СУЧАСНИЙ СТАН ТЕРИТОРІЇ

Земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку та споруд загальною площею 0,2500 га знаходиться в межах села Мала Осниця по вул. Центральній в південно-східній частині населеного пункту (Додаток А).

На даний час запропонована земельна ділянка вільна від забудови та використовується для ведення особистого селянського господарства.

Земельна ділянка з півночі та сходу межує з землями запасу сільської ради, з півдня – землі житлової забудови, з заходу – землі загального користування (вул. Центральна).

4.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНИХ ТА ІНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГІЧНИХ УМОВ.

Клімат району помірно-континентальний. Літо тепле, помірно волога зима. Середньорічна температура повітря +7, +8 °С, абсолютний максимум +35 °, мінімум -35°. Тривалість безморозного періоду становить 260 - 270 днів [40, 41].

Найбільше опадів випадає в червні-липні, сніговий покрив – грудень-березень.

Переважає напрям вітру – західний і північно-західний.

Рельєф ділянок рівнинний, з ухилом у північно-західному напрямку. Перепад горизонталей складає 0,050 м (199,65 – 199,60).

Грунтові води залягають в основному на глибині до 2 м.

Небезпечні геологічні умови відсутні.

4.4. ПЛАНУВАЛЬНЕ РІШЕННЯ ТЕРИТОРІЇ.

Площа, розміри та конфігурація запропонованої земельної ділянки для розміщення індивідуальної житлової забудови, відповідають вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" [5] та дозволяють відповідно до норм запроектувати на території житловий будинок, господарські будівлі з проїздом до них і влаштувати розворотний майданчик, запроектувати шахтний колодязь з електронасосом, септик та фільтруючий колодязь (Додаток Б).

Огорожа присадибних ділянок не повинна виступати за червону лінію вулиці.

З метою забезпечення проїзду транспортних засобів до житлового будинку передбачено вулиці та проїзди з асфальтобетонним покриттям (ширина вулиць в червоних лініях 18 м). Розміри елементів поперечного профілю вулиць і проїздів прийнято згідно ДБН В.2.3.-6:2018 "Вулиці та дороги населених пунктів" [4] і приведені на кресленнях. (Додаток В)

В результаті проектно-планувальних варіантів розташування садибної ділянки та влаштування вулично-дорожньої мережі із урахуванням вимог будівельних норм і правил, загальна площа території 0,2500 га.

4.5. ІНЖЕНЕРНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ.

Інженерна підготовка територій ділянки виконана без корінних змін існуючого рельєфу (Додаток Г).

Водовідведення умовно чистих вод з території житлового будинку згідно схеми інженерної підготовки території (вертикального планування) виконано зі швидкостями, які виключають ерозію ґрунту.

Водопостачання житлового будинку буде здійснюватись від проектного шахтного колодязя з електронасосом.

Відведення господарсько-побутових стоків від експлуатаційної діяльності передбачається в проектний септик з фільтруючим колодязем.

У житловому будинку передбачається опалення твердопаливним котлом.

Зовнішнє пожежогасіння буде здійснюватись пожежною машиною, яка знаходиться на території Великоосницької сільської ради.

4.6. КОМПЛЕКСНИЙ БЛАГОУСТРІЙ.

До комплексного благоустрою території житлового будинку проектом передбачено влаштування асфальтобетонного покриття проїзду з розворотним майданчиком. Поряд з будинком слід влаштувати зелені газони та квітники (Додаток Д).

4.7. УМОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САНІТАРНО-ГІГІЄНІЧНИХ ТА ЕКОЛОГІЧНИХ ВИМОГ.

Санітарне очищення передбачає організацію збирання, знешкодження і використання відходів з метою забезпечення нормальних санітарно-гігієнічних умов і охорони навколишнього середовища.

Сміття і тверді побутові відходи підлягають вивезенню за межі населеного пункту для наступного знешкодження на спеціально обладнаних ділянках. Вивіз сміття і відходів буде здійснюватись автотранспортом спеціального призначення. Автомобіль буде зберігатись і обслуговуватись в гаражі виробничої зони.

4.8. ПРОТИПОЖЕЖНІ ЗАХОДИ.

Пожежогасіння буде здійснюватись від пожеводойми, яка знаходиться на території села Мала Осниця.

Пожежне депо знаходиться в с. Велика осниця на території гаражів для спецавтотранспорту. Найбільший радіус обслуговування по дорогах 3 км.

4.9. ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ОБ'ЄКТА.

Загальна площа ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та споруд	2500 кв.м.
Площа забудови	158 кв.м.
Відсоток забудови	6,32 %
Площа мощення:	482 кв.м.
Відсоток мощення	19,28 %
Площа озеленення	1860 кв.м.
Відсоток озеленення	74,4 %

Висновки

Проведене дослідження підкреслює комплексність та багатогранність процесу планування і забудови територій, де детальний план території (ДПТ) виступає ключовим інструментом реалізації містобудівних рішень. Встановлено, що ефективність цього процесу безпосередньо залежить від чіткої взаємодії містобудівної документації та документів із землеустрою, що забезпечує раціональне використання земельних ресурсів та відповідність забудови функціональному призначенню.

Аналіз нормативно-правової бази, зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" та Державних санітарних правил, дозволив систематизувати вимоги до розміщення житлових будинків, господарських споруд, інженерних мереж, а також протипожежних та санітарно-гігієнічних розривів. Особлива увага приділяється забезпеченню інсоляції, водовідведення, благоустрою та безпеки, зокрема через передбачення систем пожежогасіння та організації санітарного очищення території.

Використання геоінформаційних технологій для підготовки графічних матеріалів ДПТ визначено як невід'ємну умову для підвищення точності, оперативності та прозорості проєктування. Важливість урахування всіх аспектів – від техніко-економічних показників до вимог щодо захисту інформації – є критичною для успішної реалізації містобудівних проєктів, особливо для об'єктів, розташованих поза межами населених пунктів.

Таким чином, для забезпечення сталого та збалансованого розвитку територій необхідна подальша гармонізація законодавства, вдосконалення методичного забезпечення та посилення координації між усіма учасниками містобудівної діяльності, що сприятиме створенню комфортного, безпечного та естетично привабливого просторового середовища.

Список використаних джерел

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI: станом на 1 жовт. 2023 р: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
2. Міністерство розвитку громад та територій України. ДБН Б.1.1-15:2021 “Територіальне планування. Основні положення” / 2021.
3. ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території: Київ: Мінрегіон України, 2012. 25с.
4. ДБН В.2.3.-6:2018 ВУЛИЦІ ТА ДОРОГИ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. 58с.
5. ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування і забудова територій”: Київ: Мінрегіон України, 2019. 185с.
6. Міністерство охорони здоров’я України. ДСП 173-96: Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів / 1996.
7. Міністерство регіонального розвитку та будівництва України. Методичні рекомендації щодо структури та змісту планів регіонального зонування / 2008.
8. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності.” Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2011. Vol. 34. С. 343.
9. Розум, Р. І., Буряк, М. В., Вітровий, А. О. Геодезія та землеустрій: / за ред. Р. І. Розум. Тернопіль: ТНЕУ, 2020. 247с.
10. CONDENSED BOOKLET ON ENGINEERING PROCEDURES: URL: https://www.pub.gov.sg/-/media/Images/Feature/Content-Pages/Resources/Publications/Pdfs/Condensed_Booklet_of_Engin_Procedures.pdf.
11. Закон України “Про основи містобудування.” Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1992. Vol. 52. С. 683.
12. Основні положення генеральних планів населених пунктів та детальних планів територій - Набори даних - Data.gov.ua: URL:

<https://data.gov.ua/dataset/80483821-6d09-42a0-9e01-b26b5dd22ed0>(дата звернення: 06.06.23).

13. Тимохін В.О. Основи містобудування: Навчальний посібник для студентів архітектурних спеціальностей.: Київ: 1996. 215с.

14. Дрозд, Ю. І. Особливості функціонального зонування міських територій. Містобудування та територіальне планування. 2012. №. 45 (1). С. 260–264.

15. Осетрін, М. М. Містобудування: КНУБА, 2013.

16. Ідак, Ю. Місто в деталях: Становлення містобудівних традицій: Видавництво Львівської політехніки, 2024.

17. Довідник із залучення громадськості до процесів містобудування в Україні / Ro3kvit Urban Coalition, 2023.

18. Яценко, В. О. Значення системи містобудівного планування в соціально-економічному розвитку територіальних громад. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2018. Vol. 50.

19. Реформа містобудування України. Економіка та суспільство. 2022.

20. Чувпило, В., Шевчук, С., Гапон, С., та ін. КАДАСТРОВІ СИСТЕМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ У МІСТОБУДІВНОМУ ПРОЕКТУВАННІ: ОПТИМІЗАЦІЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ТА МІСЬКОГО ПЛАНУВАННЯ. Містобудування та територіальне планування. 2023. №. 84. С. 407–423.

21. Закон України “Про землеустрій”: Київ: 2003.

22. Третьяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія: Монографія.: Херсон: Грінь Д.С., 2013. 650с.

23. Шипулін, В. Д. Сучасні кадастрові системи нерухомості: конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти всіх форм навчання зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій, освітня програма підготовки доктора філософії: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 155с.

24. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій: / за ред. М. С. Богіра. Львів: ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 250с.

25. Новаковська, І. О., Ільющенко, Є. І. Ефективність використання земель міст. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2014. No. 3–4. С. 118–123.
26. Глушенкова, І. С., Анопрієнко, Т. В., Кошкалда, І. В., та ін. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій (для магістрів спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій): Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85с.
27. Зуска, А. В. Інженерна геодезія: Дніпро: Національний гірничий університет, 2015.
28. Романчук, С. П. Геодезія: Київ: Знання, 2012.
29. Романчук, С. П., Коростюк, В. П., Шевчук, М. В. Геодезія: навчальний посібник: Київ: Центр учбової літератури, 2016.
30. Домбровська, О. А. Основи землеустрою та кадастру: курс лекцій для здобувачів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти галузі знань 19 «Архітектура та будівництво» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»: / за ред. ДБТУ. Харків: ДБТУ, 2024. 114с.
31. Войтенко, С. П. Інженерна геодезія: Київ: Знання, 2012.
32. Шипулін, В. Д., Палеха, Ю. М., Штерндок, Е. С. ГІС-технології в оцінці землі та нерухомого майна: навч. посібник: Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. 183с.
33. Зубик, А. І. ГІС в урбаністиці та просторовому плануванні: Львів: 2021. 580с.
34. Шипулін, В. Д. Основи ГІС-аналізу: Х.: ХНУМГ, 2014. 330с.
35. Мельник, О. В., Мельник, Ю. А., Сунак, П. О., та ін. Оцінка зон підтоплення із використанням гіс QGIS в межах міста Луцька. .
36. Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., та ін. Geographic Information Systems and Science: History. Geographic Information Systems and Science. 2015.
37. Волошин, В. У., Мельник, В. О., Вакулюк, Л. А., та ін. 3d фотограмметрія в архітектурі, містобудуванні та збереженні культурної спадщини. Сучасні технології та методи розрахунків у будівництві. 2021. No. 16. С. 26–37.

38. ДБН А.2.1-1-2014 ІНЖЕНЕРНІ ВИШУКУВАННЯДЛЯ БУДІВНИЦТВА: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2014. 128с.

39. Про планування і забудову територій : Закон України від 20.04.2000 р. № 1699-III : станом на 12 берез. 2011 р.: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text>.

40. ДСТУ-Н Б В.1.1-27:2010 Будівельна кліматологія: Київ: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2011. 130с.

41. Природа Волинської області: / за ред. Геренчука К.І. Львів: Видавниче об'єднання «Вища школа», 1975. 147с.

Додатки