Лекція 5

**Тема 3. Планування та землеустрій житлової зони сільських населених пунктів**

1. Порядок складання Генерального плану забудови сільських населених пунктів.

2. Розрахунок площ під населений пункт.

**1. Порядок складання Генерального плану забудови сільських населених пунктів.**

Генеральним планом називається документ, яким регулюється містобудівна діяльність; визначаються рішення, пов'язані з розвитком, плануванням, забудовою та використанням території населеного пункту. У генплані позначаються кордони і функціональне призначення земельних ділянок, розраховується площа житлової та виробничої забудови. Передбачається інженерна та соціальна інфраструктура, необхідна для функціонування і розвитку поселення. Генеральний план - це юридичний документ, що розробляється і затверджується в порядку, передбаченому законодавством України.

Що дає генеральний план села для місцевих громад?

* можливість встановити територіальні межі населеного пункту
* є основою для розрахунку нормативно-грошової оцінки села
* основа для розробки зонування території
* забезпечує інвестиційну привабливість земель для залучення інвесторів
* на підставі генплану виділяється бюджет на розвиток села
* використовується для розвитку і реконструкції об'єктів інфраструктури

Які аспекти враховуються при розробці генерального плану населеного пункту?

В процесі розробки генерального плану села і населеного пункту більшої площі повинні бути враховані:

* санітарні вимоги до безпеки населення (якщо зони житлової та громадської забудови є сусідами з промисловими об'єктами);
* природоохоронні обмеження;
* наявність в населеному пункті або поблизу від нього особливо охоронюваних законом зон (заповідників, заказників, пам'яток історико-культурної спадщини);
* побажання громадськості до благоустрою територій, обладнання зон відпочинку та рекреації жителів;
* інтереси ключових інвесторів, які забезпечують економічний розвиток населеного пункту або окремих його районів.

***Складові генерального плану:***

*відповідно до ДБН Б. 1.1-15:2012 Склад та зміст генерального плану*

1. Схема розташування населеного пункту в системі розселення
2. План існуючого використання території, поєднаний зі схемою існуючих планувальних обмежень. Опорний лист
3. Генеральний план (основне креслення), поєднаний зі схемою проектних планувальних обмежень. Проектний лист
4. Схема вулично-дорожньої мережі, селищного та зовнішнього транспорту, поєднана з кресленням поперечних профілів вулиць.
5. Схема інженерного підготовлення та захисту території.
6. Схема інженерного обладнання території.

***Вихідні дані, необхідні для початку розробки генплану:***

1. Наявність актуальної зйомки М1:2000
2. Інвестиційні пропозиції (пусті/нові території/ промисловість)
3. Наявність місцевих/ обласних програм розвитку

Генеральний план населеного пункту складається з текстових та графічних матеріалів.

До текстових матеріалів входить:

1. пояснювальна записка (вступ, аналітична частина, обгрунтування та пропозиції, додатки);
2. основні положення ген. плану (містить текстові матеріали зі стислим викладенням пропозицій генерального плану, проектних рішень, основні показники генерального плану та схеми графічних матеріалів, що не містять службової інформації).

Графічні матеріали генерального плану включають в себе:

1. Схема розташування населенного пункту в системі розселення
2. План існуючого використання території
3. Схема існуючих планувальних обмежень
4. Модель перспективного розвитку населенного пункту
5. Генеральний план (основне креслення)
6. Схема проектних планувальних обмежень
7. Схема вулично-дорожньої мережі, міського (сільського) та зовнішнього транспорту
8. Схема інженерного обладнання території
9. Схема інженерної підготовки та захисту території
10. Схеми "Інженерно-технічні заходи (цивільної оборони)" на мирний час

На основному кресленні генерального плану вiдображають елементи плану iснуючого використання територiї, що залишаються незмiнними на етапi реалiзацiї генерального плану, пропозицiї i проектнi рiшення щодо архiтектурно-планувальної органiзацiї громадських центрiв, транспортної та iнженерної iнфраструктури:

1. межу населеного пункту;
2. територiї iснуючої забудови рiзного функцiонального призначення в межах населеного пункту
   * житлової забудови (садибної, блокованої, багатоквартирної);
   * громадської забудови (адмiнiстративно-громадських центрiв, закладiв освiти, хорони здоров'я, фiзкультури i спорту, культури, торгiвлi та громадського харчування, побутового обслуговування, фiнансової та дiлової сфери, науково-дослiдних та проектних органiзацiй, культових споруд тощо);
   * ландшафтно-рекреацiйнi (лiси, лiсопарки, луги, лугопарки, пляжi, дачна забудова, садiвницькi товариства);
   * зелених насаджень загального користування (парки, сквери, бульвари, набережнi);
   * спецiального призначення (санiтарно-захиснi зони, захиснi смуги тоща);
   * виробничi (промисловi пiдприемства, пiдприемства енергетики, транспорту, будiвельної iндустрiї тощо);
   * складськi;
   * комунальнi (кладовища, крематорiї, смiттепереробнi та смiттеспалювальнi заводи, смiттесортувальнi станцiї, полiгони, звалища, скотомогильники тоща);
   * магiстральних (з їх назвами) та житлових вулиць i дорiг, площ, тунелiв, мостiв, естакад, транспортних розв'язок, мiського та зовнiшнього транспорту (для сiльських населених пунктiв - територiї вулиць i дорiг ycix категорiй, майданiв, споруд транспорту);
   * головних споруд iнженерної iнфраструктури;
   * об'єктiв спецiального призначення;
   * територiї, що мають статус земель iсторико-культурного призначення;
   * природно-заповiдного фонду;
   * сiльськогосподарських угiдь;
   * водних поверхонь;
3. земельнi дiлянки, наданi для забудови та iншого використання;
4. нерухомi пам'ятки культурної спадщини (за вiдсутностi iсторико-архiтектурного опорного плану).

Значення топографічних даних про ситуацію на території для підготовки генплану

В ході підготовки генерального плану:

* Намічаються джерела водопостачання, трубопровідні мережі, які будуть використані для розподілу води та збору каналізаційних стоків.
* Будуються схеми забезпечення об'єктів населеного пункту енергоносіями (електрикою, природним газом, паром і т. Д.).
* Моделюється транспортна інфраструктура (внутрішні та транзитні автомобільні дороги, залізничні лінії, мости, шляхопроводи).

Все це вимагає наявності у розробників генплану достовірних даних про геодезичної ситуації на території населеного пункту, тобто якісної геоподоснови. Таким є план топографічної зйомки місцевості.

Топографічна зйомка - основний етап в підготовці до створення генерального плану

Топографічна зйомка - це комплекс робіт, в який входять:

1. Опрацювання вже наявних на момент початку розробки генплану розрізнених і, можливо тих, що повністю або частково втратили актуальність архівних карт і планів.
2. Розбивка мережі точок знімальної основи.
3. Геодезичні вимірювання для визначення планово-висотних координат об'єктів ситуації.
4. Трасопошукові роботи (при наявності на знімається території підземних трубопровідних і кабельних комунікацій).
5. Розрахункова обробка зібраних польових даних.
6. Побудова топографічного плану і складання технічного звіту.

При розвитку та реконструкції існуючих і проектуванні нових сільських населених пунктів України належить дотримуватись Державних будівельних норм з питань планування і забудови сільських поселень.

Ці норми обов'язкові для всіх державних, кооперативних і громадських підприємств, організацій і установ, незалежно від форм власності та відомчого підпорядкування, які здійснюють проектування, будівництво і благоустрій на території сільських населених пунктів, а також для фермерських (селянських) господарств та індивідуальних забудовників.

При проектуванні сільських населених пунктів України, поряд з положеннями цих норм слід керуватись ДБН 360-92\*, СанПіНом по плануванню і забудові населених місць України, а також вимогами інших діючих нормативно-інструктивних документів.

Основним напрямком переулаштування сільських населених пунктів є їх розвиток і реконструкція. Будівництво нового селища допускається як виняток через винесення сіл із зон затоплення або у зв'язку з промисловою розробкою корисних копалин на його території, а також відселенням із зони екологічних катастроф та стихійних лих. Зайняття нових територій вимагає відповідних обґрунтувань та оформлення відведення земельних ділянок за установленим порядком.

Сільські населені пункти за чисельністю населення поділяються на групи

|  |  |
| --- | --- |
| Групи | Чисельність, тис. чол. |
| Значні | Від 3,0 до 5,9 і більше |
| Великі | Від 0,5 до 3,0 |
| Середні | Більше 0,2 до 0,5 |
| Малі | До 0,2 |

За територіальною ознакою згідно з законодавством виділяються такі групи: село, селище, хутір.

Село - сільське поселення.

Селище - велике або значне сільське поселення, що є адміністративно-господарським центром.

Хутір - відокремлене від села самостійне сільське поселення, що мас назву, в якому проживає сім'я або кілька селянських сімей, які займаються переважно сільським господарством.

**2. Розрахунок площ під населений пункт.**

Розрахунок площі житлової зони населеного пункту проводиться за формулою:

**Sжз = (S1 + S2 + S3 +S4 +... +Sn) ·К, де**

Sжз - розрахункова площа під житлову зону, га;

S1 - площа території житлової забудови, га (сумарна площа ділянок при житлових будинках);

S2- сумарна площа земельних ділянок при громадських об'єктах, га;

S3- площа зелених насаджень загального користування (приймається 12 м2на одного жителя).

S4- площа під спортивним ядром (2,5 га).

Sn– інші можливі елементи території в межах сельбищної зони.

*К* - коефіцієнт, що враховує площу під вулицями, проїздами, *К* = 1,20.