Лекція 6

**1. Зонування території сільських населених пунктів за функціональним використанням.**

Територія сільського населеного пункту в залежності від функціонального призначення ділиться на сельбищну і виробничу зони. При формуванні функціональних зон сільського поселення необхідно керуватись основними положеннями Державного земельного і Містобудівного кадастрів населених пунктів.

Сельбищна зона включає громадський центр, територію житлової забудови, вулиці, бульвари, проїзди, майданчики для стоянки автомобілів, парки, сквери, водоймища.

Виробнича зона включає ділянки підприємств для виробництва і переробки сільськогосподарської та іншої продукції, ремонту, технічного обслуговування і зберігання сільськогосподарської техніки і автотранспорту, комунально-складські та інші об'єкти, дороги, проїзди і майданчики для стоянки автомобілів, інші території.

**Сельбищна зона**

**Громадський центр**

Громадський центр сільського населеного пункту є найважливішим структурним елементом, де концентруються органи управління, установи культурно-побутового призначення, упорядковується площа для проведення масових громадських заходів.

Виходячи з умов сприятливого сприймання забудови громадського центру сільського населеного пункту (висота 1 - 2 поверхи) і оптимального співвідношення між висотою будинків і довжиною площі 1:6 - 1:8 відкритий простір повинен бути в межах 0,15 га в малих населених пунктах і 0,5 - 0,6 га у великих.

Розміри вільної площі з твердим покриттям для проведення масових громадських заходів повинні складати 700 - 750 кв. м на 1000 жителів.

Територію громадського центру необхідно зонувати в залежності від функціонального призначення установ і підприємств, які розміщуються.

У значному населеному пункті, в громадському центрі якого розташовані будівлі культурно-побутових установ, що мають не тільки внутрішньоселищне, але й міжселищне значення, установи повсякденного обслуговування розміщуються у підцентрах на шляху пішохідного руху до виробничої зони і громадського центру. При цьому обов'язкове дотримання нормативних радіусів обслуговування.

Важливим елементом реконструкції громадського центру сільського населеного пункту є архітектурно-планувальні заходи щодо охорони і використання пам'яток архітектури, історії і культури, які передбачають створення необхідних умов для їх сприйняття.

### Житлова забудова

Забудова території для заселення сільських населених пунктів може здійснюватись садибними та безсадибними будинками різних типів.

Будівництво секційних житлових будинків передбачається за умов відповідного обґрунтування, але, як правило, не вище 4-х поверхів.

Тип, кількість поверхів та довжина будинків визначаються згідно з містобудівною документацією.

Розміри присадибних земельних ділянок у сільських населених пунктах приймаються згідно з діючим земельним законодавством України та завданням на проектування, з урахуванням регіональних правил забудови населених пунктів.

Для підвищення компактності забудови частина виділеного громадянам земельного наділу може бути винесена за межі сельбищної території.

В умовах сформованої забудови присадибна ділянка навколо будинку повинна зберігатися в існуючих розмірах, якщо вона не перевищує норм, встановлених законодавством, й не перешкоджає вдосконаленню планувальної структури населеного пункту.

При розміщенні будинків та споруд слід додержуватись санітарних і протипожежних вимог. У випадку розходження вимог архітектурно-містобудівних, протипожежних та санітарно-захисних розривів приймається найбільший із них.

Житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоної лінії селищних доріг та головних вулиць поселень не менше 6 м, а житлових вулиць та проїздів - не менше 3 м.

В умовах реконструкції населених пунктів допускається зменшувати відступ або зводити житлові будинки по червоній лінії, зважаючи на сформовану містобудівну ситуацію.

Розміщення господарських будівель перед лінією забудови не допускається.

Відстань від гаража до сусідніх житлових будинків, територій шкіл та дошкільних закладів має бути не менше 10 м, до лікарняно-профілактичних закладів із стаціонарами - 25 м.

Для жителів багатоквартирних будинків з опаленням, колонками та кухонними плитами на твердому паливі слід передбачати приміщення для зберігання палива. Сараї проектуються з розрахунку:

при пічному опаленні - не менше 6 кв. м на одну квартиру;

при центральному опаленні та наявності газових плит і колонок - з розрахунку 0,8 кв. м на одну людину, але не менше 4 кв. м на одну квартиру.

Господарські та побутові будівлі та споруди для мешканців багатоквартирних секційних будинків слід розміщувати на спеціально виділених ділянках та по можливості згруповувати. Розриви між групами господарських будівель слід приймати згідно протипожежних норм.

Санітарно-захисні розриви (м) між житловими будинками, сараями для худоби, кролів, нутрій та інших тварин, а також іншими господарсько-побутовими будівлями та спорудами слід приймати згідно положень ДБН 79-92\*.

Відстань від стін індивідуального будинку з вікнами житлових кімнат і кухонь, а також від головних входів в будинок (квартиру) до інших житлових будинків та господарських будівель має бути не менше 6 м.

Між довгими сторонами багатоквартирних житлових будинків заввишки 2 - 3 поверхи слід приймати відстань (містобудівні розриви) не менше 15 м, а висотою 4 поверхи - не менше 20 м; між довгими сторонами і торцями або між торцями цих же будинків з вікнами з житлових кімнат - за протипожежними нормами, але не менше 10 м. Містобудівні розриви можуть бути зменшені у межах 20 % за умов додержання норм інсоляції та освітленості, якщо виключається можливість проглядання житлових кімнат з вікна у вікно.

Будинки гуртожитків, як правило, слід розміщувати: для учнів середніх спеціальних і професійно-технічних учбових закладів - на земельних ділянках відповідних учбових закладів; для працівників сільського господарства, робітників та службовців - на відокремлених ділянках житлової території.

Норму площі земельної ділянки на одного проживаючого в гуртожитку слід приймати залежно від кількості проживаючих. При місткості гуртожитків 50, 100, 200 чол. площа ділянки має бути відповідно: 45, 35, 30 кв. м/люд., якщо інше не обумовлено завданням на проектування.

На земельних ділянках гуртожитків мають бути передбачені майданчики для відпочинку, ігор та занять фізкультурою, склад яких визначається завданням на проектування з урахуванням особливостей контингенту проживаючих.

### Виробнича зона

Виробничі зони є невід'ємною складовою частиною сільських населених пунктів, їх розташування та проектування здійснюється у відповідності з вимогами ДБН 360-92\*. Забудова і благоустрій виробничих зон здійснюється згідно з ДБН "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств".

У виробничих зонах розміщуються агропромислові підприємства і цехи, об'єкти виробничо-технічного обслуговування і будівництва, а також підприємства сільськогосподарських галузей.

При розробці документації з планування і забудови сільських населених пунктів склад, потужність і спеціалізацію підприємств в межах виробничих зон належить погоджувати з державними і регіональними схемами розміщення і розвитку галузей агропромислового комплексу України і проектами розвитку території адміністративного району.

При проектуванні виробничих зон належить виходити з умов розміщення та їх розвитку на землях, найменш придатних для використання в сільському господарстві.

При проектуванні виробничих зон сільських населених пунктів віддається перевага розвиткові діючих виробничих потужностей, їх розширенню, реконструкції і технічному переобладнанню за умови дотримання організаційно-господарських, санітарно-гігієнічних, зооветеринарних, протипожежних та інших вимог.

Виробничі зони повинні бути територіально компактними, їх планування повинно забезпечувати кооперацію розміщених виробництв, створення загальних систем інженерного забезпечення, транспортних комунікацій і об'єктів побутового обслуговування.

Розміри санітарних розривів між виробничими об'єктами і межею житлової забудови сільських поселень належить приймати відповідно до санітарних норм (СанПіН). Розміщення об'єктів в санітарно-захисних зонах належить здійснювати відповідно до санітарних і протипожежних вимог.

При розташуванні біля сельбищної зони підприємств, установ, складів та відкритих майданчиків, що не є вибухо- та пожежонебезпечними, не виділяють шкідливих речовин більш, ніж допускається нормативами, не створюють шуму та інших негативних впливів на навколишнє середовище, повинні бути встановлені санітарно-захисні зони за розміром не менше 50 м.

Об'єкти виробничого призначення належить розміщувати нижче за рельєфом і з підвітряної сторони відносно сельбищної зони населених пунктів.

Площа території під виробничу зону визначається за формулою:

**Sвп = (Sскл + Sмтд + Sбд +Sкд +Sтс+ … + Sn) ·К, де**

**Sвп** - площа виробничо-промислової зони, га;

**Sскл** - площа складського сектора, га;

**Sмтд** - площа машинно-тракторного двору, га;

**Sбд** - площа будівельного двору, га;

**Sкд** - площа кінного двору, га;

**Sтс** - площа тваринницького сектору, га;

**Sn**– інші можливі елементи території в межах сельбищної зони.

***К*** - коефіцієнт, що враховує площу під господарськими дорогами і проїздами, К= 1,10.

**2. . Економіко-планувальне зонування для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.**

У питанні розкрита методика проведення районування території та виділення оціночних районів, представлені наукові принципи проведення пофакторного аналізу для кожного району, принципи зважування коефіцієнтів та визначення комплексного коефіцієнта цінності території оціночного району, принципи об’єднання районів в економіко-планувальні зони і визначення середньозваженого коефіцієнта Км2. Коефіцієнт місцерозташування окремої земельної ділянки Км відображає ії відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту та є добутком трьох коефіцієнтів Км1, Км2, Км3, які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки відповідно за розташуванням:

– населеного пункту в системі розселення України;

– економіко-планувальної зони на території населеного пункту;

– локальними факторами місцезнаходження конкретної земельної ділянки.

Коефіцієнт регіональних особливостей Км1 враховується при визначенні базової ціни населеного пункту. Для міста Яворова значення Км1 дорівнює 1,1. В цьому розділі розглядаються питання визначення коефіцієнтів Км2 та Км3. Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо обширній та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях території, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її земельно-оціночної структуризації – економікопланувального зонування території.

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1) неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;

2) доступність до:

− місць концентрації трудової діяльності;

− центрів громадського обслуговування;

− місць масового відпочинку;

− центру населеного пункту;

3) рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;

4) рівень розвитку сфери обслуговування населення;

5) екологічна якість території; – соціально-містобудівна привабливість середовища:

− різноманітність місць прикладення праці;

− наявність історико-культурних та природних пам’яток;

− естетика архітектурної забудови тощо.

Економіко-планувальна зона – частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер функціонального використання та обмежується чіткими планувальними межами, до яких відносяться магістральні вулиці, залізниці, водні рубежі тощо. Для економіко-планувального зонування спочатку виділяються земельно-оціночні одиниці(оціночні райони) – територіально виражені та функціонально визначені утворення, в межах і на множині яких здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населеного пункту. Оціночні райони виділяються у встановлених межах міста. Крупність одного оціночного району (ОР) визначається територіальним поширенням (неперервністю) домінуючого типу функціонального використання земель. Оціночні райони розділяються магістралями загальноміського та районного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (ріки, струмки, канали, рівчаки тощо), в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств. За рекомендаціями еталонної технічної документації площа одного ОР повинна бути співставима з площею мікрорайону у великих, крупних та найкрупніших міст, кварталу (групи кварталів) у середніх та малих міст. Сукупність усіх ОР повинна охоплювати усю територію міста. Межі ОР не повинні перетинати меж адміністративних районів, порушувати планувальну мережу населеного пункту. Території міста, які мають сільськогосподарське призначення, оцінюються окремо як сільськогосподарські угіддя.

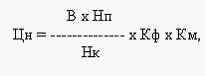
Економіко-планувальні зони та значення зональних коефіцієнтів Км2 не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту.

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів:

[](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/file/imgs/50/p463377n24.emf)

Цн- нонормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

В- вивитрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

Нп- нонорма прибутку (6%);

Нк- нонорма капіталізації (3%);

Кф- коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;

Км- коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.