Лекція 8

1. Розрахунок житла та культурно-побутового будівництва в сільському населеному пункті.

2. Загальні положення при проектуванні житлових кварталів.

**1. Розрахунок житла та культурно-побутового будівництва в сільському населеному пункті.**

Об’єм культурно-побутового будівництва в населених пунктах повинен забезпечити потребу населення в культурно-побутовому обслуговуванні.

До об’єктів культурно-побутового призначення відносяться адміністративні будинки, торговельний центр, дитячі заклади, школи, культурно-дозвільний центр, лікувальні і комунально-побутові заклади та інші, якими користується населення населеного пункту.

За спеціалізацією та видами об’єкти культурно-побутового призначення поділяються на:

* дитячі дошкільні
* шкільні
* охорони здоров’я
* культурно-освітні
* комунально-побутові
* громадського харчування
* торговельно-розподільчі
* адміністративно-господарчі
* За територіальним охопленням обслуговування заклади обслуговування поділяються на:
* заклади, які обслуговують жителів декількох населених пунктів
* заклади, які обслуговують жителів одного населеного пункту
* заклади, які обслуговують жителів окремих частин населеного
* пункту

Вмістимість (потужність) об’єктів культурно-побутового призначення приймається при оперативних розрахунках за нормативними показниками на 1000 чол. населення, а також іншими, що регламентуються Державними будівельними нормами України.

Розрахунок окремих закладів обслуговування проводиться з врахуванням населення сусідніх сіл (середня школа, лікарня, будинок культури, побуткомбінат, та інші.)

Прийнятий перелік об’єктів обслуговування, розрахунок їх вмістимості і розміри земельних ділянок при них заносяться в таблицю 4. Прийняті типові проекти культурно-побутового обслуговування і їх параметри заносяться в таблицю 5 .

Вмістимість об’єктів культурно-побутового призначення визначається за нормативними показниками на 1000 чоловік, а також за рекомендаціями ДБН.

Розрахунок культурно-побутового будівництва наведено в таблиці 3 (розрахунок культурно-побутового будівництва) та таблиці 4 (зведений список культурно-побутового будівництва).

Розрахунок культурно-побутового будівництва

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назва об’єкту | Одиниця виміру (ОВ) | Норма ОВ на 1000 чол. | Потрібна кількість ОВ | Норма земельної ділянки, га | Загальна площа, га |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Адміністративний будинок | об’єкт | 1 | 1 |  |  |
| 2 | Середня школа | учень | 200 |  |  |  |
| 3 | Дім Просвіти | місце | 200 |  |  |  |
| 4 | Дит. садок | місце | 90 |  |  |  |
| 5 | Торговий центр |  |  |  |  |  |
| 5.1 | Продовольчий магазин | торг. площа, м2 | 110 |  |  |  |
| 5.2 | Магазин промтоварів | торг. площа, м2 | 80 |  |  |  |
| 5.3 | Їдальня-кафе | сид. місце | 40 |  |  |  |
| 5.4 | Комбінат побутового обслуговування | Робоче місце | 11 |  |  |  |
| 5.5 | Готель | місце | 8 |  |  |  |
| 6 | Фельд.–акуш. пункт | об’єкт |  |  |  |  |
| 7 | Церква | об’єкт |  |  |  |  |
| 8 | Хлібопекарня | об’єкт |  |  |  |  |
| 9 | Комун. блок |  |  |  |  |  |
| 9.1 | Котельня | об’єкт |  |  |  |  |
| 9.2 | Лазня |  |  |  |  |  |
| 9.3 | Пральня |  |  |  |  |  |
| 10 | Пожежне депо | пож. маш. |  |  |  |  |
|  | **Всього** |  |  |  |  |  |

Зведений список культурно-побутового обслуговування (Таблиця 5)

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Назва об’єкта | Одиницявиміру | Показники одного об’єкту | Кількість об’єктів | Конфігу-рація і розміри в плані | Номер типового проекту, проектна організація |
| Вмістимість | Площа забудови, м2 | Корисна площа, м2 | Будівельний об’єм, м3 |
| 1 | Адміністративний будинок | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | Середня школа | учень |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 | Дім Просвіти | місце |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Дит. садок | місце |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 | Торговий центр: | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.1 | Продовольчий магазин | торг.пл., м2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.2 | Магазин промтоварів | торг.пл., м2 |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.3 | Їдальня-кафе | сид. місце |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.4 | К П О | роб.місце |  |  |  |  |  |  |  |
| 5.5 | Готель | місце |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 | Лікарня | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 | Церква | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 | Хлібопекарня | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 | Комун. блок | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.1 | Котельня | об’єкт |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.2 | Лазня | помив.місць |  |  |  |  |  |  |  |
| 9.3 | Пральня | кг. біл./доб. |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 | Пожежне депо | пож.маш |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Всього |  |  |  |  |  |  |  |  |

**2. Загальні положення при проектуванні житлових кварталів.**

Житловий квартал – первинний елемент архітектурно-планувальної структури населеного пункту, що є частиною його території, обмеженої червоними лініями вулиць, у деяких випадках проїздами або природними межами.

**Державні будівельні норми (далі ДБН)** - нормативний акт, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва (стаття 1 [Закону України "Про будівельні норми"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text).

 **Будівельні норми** - нормативний акт технічного характеру, що встановлює обов’язкові вимоги до об’єкта нормування у будівництві.

**Об’єктами нормування у будівництві є:**

1. планування та забудова території;
2. об’єкт будівництва, містобудування та архітектури і його складові частини;
3. склад і зміст документації об’єктів будівництва, містобудування та архітектури (стаття 5 [Закону України "Про будівельні норми"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text)).

Застосування будівельних норм або їх окремих положень є обов’язковим для всіх суб’єктів містобудування. Будівельні норми, правила іноземних держав застосовуються в Україні відповідно до міжнародних договорів України, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України (стаття 11 [Закону України "Про будівельні норми"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/156-20)).

Державний контроль за дотриманням суб’єктами містобудування будівельних норм здійснюють центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері державного архітектурно-будівельного контролю, виконавчі органи з питань державного архітектурно-будівельного контролю сільських, селищних, міських рад, структурні підрозділи з питань державного архітектурно-будівельного контролю Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій відповідно до компетенції щодо об’єктів, [визначених пунктом 7 частини першої статті 7 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17%22%20%5Cl%20%22Text).

 Будівельні норми та зміни до них у повному обсязі підлягають оприлюдненню на офіційному веб-сайті суб’єкта нормування. Будівельні норми не є об’єктом авторського права. Право власності на будівельні норми належить державі. (стаття 12 [Закону України "Про будівельні норми"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text)).

Забудова територій здійснюється шляхом розміщення об’єктів будівництва.

Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій.

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

**Проектування та будівництво об’єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:**

1. отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
2. розроблення проектної документації та проведення її експертизи;
3. затвердження проектної документації;
4. виконання підготовчих та будівельних робіт;
5. проведення контрольного геодезичного знімання закінчених будівництвом об’єктів (крім об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1)) та здійснення їх технічної інвентаризації (крім об’єктів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування);
6. прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;
7. реєстрація права власності на об’єкт містобудування (стаття 26 Закону України [Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)).

 При розміщенні будинків в кварталах із сформованою забудовою для догляду за будинками і здійснення поточного ремонту відстань до межі суміжної земельної ділянки від найбільш виступаючої конструкції стіни будинку слід приймати **не менше ніж 1,0 м.** При цьому, має бути забезпечене виконання необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть попаданню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок або взаємоузгоджене водовідведення згідно з вимогами ДБН В.1.1-25.

 Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі слід встановлювати **не менше 3 м.**

 Відстань від межі суміжної земельної ділянки до стовбурів дерев, які висаджуються, має бути від **4 м до 6 м** в залежності від величини крони (але не менше 1/2 діаметра крони дерева), а до кущів – **1,0 м.** (пункт 6.1.41 [ДБН України Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf)).

**Що стосується розміщення житлових будинків, то законом передбачено наступне:**

* житлові будинки на присадибних ділянках треба розміщувати відповідно до проекту забудови району із встановленим відступом від червоних ліній.
* житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоних ліній вулиць: магістральних — **не менше 6 м**, житлових — **не менше 3 м.**

**Червоні лінії** — визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення (стаття 1 [Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17)).

**Відстань від будинків та споруд до дерев і чагарників повинна бути:** від зовнішньої стінки будинку і споруди до стовбурів дерев — **5,0 м**; від зовнішньої стінки будинку і споруди до чагарників — **1,5 м.**

*Порядок розміщення господарських будівель та споруд*

У містах і селищах міського типу на присадибних ділянках при дотриманні санітарних протипожежних і будівельних норм можуть бути розміщені господарські будівлі та гаражі, вбудовані у житловий будинок, прибудовані до нього, або у вигляді окремої будівлі.

***Господарські (присадибні) будівлі*** — допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погреби, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо.

Господарські будівлі для утримання худоби, інших тварин і птиці **допускаються в селищах міського типу, а також у міських районах садибного житлового будівництва**, де згідно з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та державного нагляду дозволено їх утримання.

**Розміщення господарських будівель по лінії забудови житловими будинками не допускається**.

Гаражі слід передбачати вбудованими, прибудованими до житлових будинків або окремо розташованими по лінії забудови, а також в глибині ділянки. Відстані від в’їздів та інших технологічних прорізів гаражів до сусідніх житлових будинків, закладів загальної середньої освіти та закладів дошкільної освіти, інших споруд (пункт 6.1.39 [ДБН України Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf)).

**Спорудження надвірних господарських будівель по лінії забудови вулиць і проїздів забороняється, їх треба зводити у глибині садиби з дотриманням санітарних і протипожежних вимог.**

Допускається прибудова господарських сараїв (у тому числі для худоби і птиці) до садибних і блокованих житлових будинків за проектами, затвердженими у встановленому порядку.

**Господарські будівлі й гаражі допускається об'єднувати на суміжних ділянках.**

***Суміжні земельні ділянки*** – це земельні ділянки, які безпосередньо примикають до загальної межі. **Господарські будівлі і гаражі сусідніх ділянок допускається блокувати.**

Допускається розміщення об’єктів обслуговування на присадибній ділянці згідно з нормами законодавства України. Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях.

**Особливості розміщення господарських споруд:**

1. Господарські приміщення для утримання худоби та птиці площею до 50 м2 допускається прибудовувати до одно- та двоквартирних житлових будинків (крім будинків, що знаходяться в ІV кліматичному районі) за умов ізоляції від житлових кімнат та кухонь не менше ніж трьома підсобними приміщеннями та за умови забезпечення санітарних відстаней до житлових будинків на суміжних земельних ділянках.
2. При продуктивності локальних каналізаційних очисних споруд до 3 м3 на добу водозабірні споруди місцевого господарсько-питного водопостачання допускається розміщувати на відстані 40-50 м вниз по течії ґрунтових вод, 20-25 м вверх по течії і 25-30 м по перпендикуляру до осі течії потоку ґрунтових вод. Відстані від артсвердловин та колодязів до окремих будівель і споруд та інших джерел забруднення слід приймати 20 м, місце розташування водозабірних споруд повинно бути вверх по течії ґрунтових вод і вище по відношенню до розташування каналізаційних споруд. За неможливості забезпечення цієї відстані в межах ділянки слід влаштовувати свердловини, колодязі або каптажі для групи будинків, які розміщуються вздовж житлових вулиць із відступом від червоної лінії на 2,5-3 м, на майданчиках розміром 2,5 м - 3 м із твердим покриттям та ухилом не більше 40-50 ‰.
3. Вигрібні ями дворових вбиралень повинні бути виконані з конструкцій, що запобігають фільтрації фекальних стоків у ґрунт.
4. Господарські будівлі / сараї / для худоби, інших тварин та птахів (площею до 50 м2) — не ближче 15 м від житлових будинків і літніх кухонь та не ближче 20 м від артсвердловин водопостачання (питних колодязів) (пункт 6.1.41 [ДБН України Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf)).

*Вимоги до розміщення парканів*

**Обмеження щодо висоти паркану (огорожі)**

Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огороджувати (пункт 6.1.34 [ДБН України Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"](https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf)). Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами [ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій"](http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-B225-2011.pdf) та правилами благоустрою населеного пункту.

Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях.

**Огорожа присадибних ділянок не повинна виступати за червону лінію вулиці та межі ділянки!**

Громадянам дозволено проектувати огородження як окремих ділянок, так і усієї прибудинкової території садибної забудови (пункт 6.7 [ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій"](http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/01/DBN-B225-2011.pdf)).

При цьому, висота огороджень має бути **не більше ніж 2,0 м** на межі сусідніх земельних ділянок та **не більше ніж 2,5 м** на межі з вулицею для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій.

*Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо)* ([Земельний кодекс України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14)).

**Чи потрібен дозвіл на будівництво паркану?**

[Постановою Кабiнету Міністрів України від 07.06.2017 року №406 затверджено Перелік будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF).

Так, згідно з пунктом 6 [Переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/406-2017-%D0%BF), зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд без влаштування фундаментів, зокрема навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, гаражів, а також свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям, погребів, входів до погребів, воріт, хвірток, приямків, терас, ґанків (щодо індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків), не потребує оформлення дозвільних документів на будівництво.

Таким чином, чинне законодавство України не містить зобов’язань щодо оформлення дозвільних документів на будівництво парканів (огорож) на присадибних (садових, дачних) ділянках.