Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії, картографії та землеустрою

Людмила ДАЦЕНКО, Оксана КУСТОВСЬКА

ОСНОВИ МІСТОБУДУВАННЯ ТА ПЛАНУВАННЯ

Методичні вказівки для вивчення дисципліни та виконання практичних робіт здобувачами ОС Бакалавр зі спеціальності G18 Геодезія та землеустрій

Київ - 2026

Рекомендовано до друку Вченою радою географічного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка, протокол №13 від 30.04.2026 р.

Укладачі: Людмила ДАЦЕНКО, Оксана КУСТОВСЬКА.

Рецензенти:

1. **Світлана ТІТОВА,** к.геогр.н., доцент кафедри геодезії, картографії та землеустрою;
2. **Маргарита ДУБНИЦЬКА,** к.е.н., асистент кафедри геодезії, картографії та землеустрою.

.

Даценко Л.М., Кустовська О.В. Основи містобудування та планування. Методичні вказівки для вивчення дисципліни та виконання практичних робіт здобувачами ОС Бакалавр зі спеціальності G18 Геодезія та землеустрій: електронна версія / Даценко Л.М., Кустовська О.В. – Київ: КНУ імені Тараса Шевченка, 2026. – 39 с.

© Людмила ДАЦЕНКО, Оксана КУСТОВСЬКА, 2026.
© Київський національний університет імені Тараса Шевченка, 2026.

ЗМІСТ

Передмова…….. 4
Практична робота №1. Характеристика частини землекористування…… 5
Практична робота № 2. Розрахунок перспективної кількості населення, кількості та площі квартир (індивідуальної (садибної) і багатоквартирних будинків)…… 7
Практична робота № 3. Розрахунок площ об'єктів обслуговування та загальної площі для розвитку населеного пункту……. 13
Практична робота №4. Озеленення території населеного пункту: проектування зелених насаджень вздовж вулиць, доріг, під'їздів; по периметру житлових масивів; навколо та по території промислових об'єктів, майданчиків тощо……. 14
Практична робота №5. Генеральний план населеного пункту……. 24
Перелік контрольних запитань з навчальної дисципліни……. 35
Список рекомендованої літератури…… 38

ПЕРЕДМОВА

Навчальна дисципліна «Основи містобудування та планування» зумовлена сучасними процесами розвитку міст і територій, що характеризуються швидкою урбанізацією, зростанням населення міських агломерацій, трансформацією економіки, а також необхідністю відновлення та сталого розвитку населених пунктів.

У сучасних умовах особливого значення набувають питання раціонального використання територій, формування комфортного, безпечного та екологічно збалансованого середовища життєдіяльності людини. Містобудівна діяльність тісно пов’язана з вирішенням соціальних, економічних, екологічних та культурних проблем, що потребує системного підходу та фахових знань у сфері планування територій.

Дисципліна є актуальною у зв’язку з:

- необхідністю відновлення зруйнованих та трансформованих територій, реконструкції історичних центрів і житлової забудови;
- впровадженням принципів сталого розвитку, енергоефективності та екологічної безпеки;
- розвитком транспортної, інженерної та соціальної інфраструктури;
- застосуванням сучасних містобудівних нормативів, цифрових технологій та просторового аналізу;
- зростанням ролі громадської участі у процесах планування та управління розвитком територій.

Вивчення дисципліни «Основи містобудування та планування» формує у здобувачів вищої освіти професійне бачення просторової організації населених пунктів, розуміння закономірностей їх розвитку, а також навички прийняття обґрунтованих планувальних рішень. Це є необхідною складовою підготовки фахівців у галузі архітектури, будівництва, дизайну середовища, геодезії та землеустрою.

Практична робота №1.

Тема: «Характеристика частини землекористування».

Мета: вивчити характеристики території громади, зокрема, населеного пункту для встановлення площ, що можуть бути використаними для забудови (розвитку (розширення) населеного пункту).

Завдання:

1. Повторити топографічні умовні знаки https://geoguide.com.ua/basisdoc/basisdoc.php?part=tgo&art=4509
2. Описати рельєф частини землекористування (напрям Пн-Пд, максимальні та мінімальні відмітки (висоти) точок, схиловість території, вказати водні об'єкти або значні пониження та підвищення, визначити форми та підформи рельєфу (промивини, яри, балки, земляні осипи тощо).
3. Описати частину землекористування (за індивідуальним варіантом), а саме: скласти експлікацію за категоріями земель у розрізі усіх об'єктів і угідь, обчислити площу для контурних об'єктів та довжину (протяжність) для прямолінійних об'єктів. Результати рекомендовано подати в таблиці 1.1.

Методичні рекомендації до практичної роботи.

Опис і обчислення площ (довжин) бажано оформити в таблицю:

Таблиця 1.1.

Склад земель частини землекористування

№	Назва категорії земель (об'єктів та угідь)	Площа ($м^2$), Довжина (протяжність об'єкта) (м)
1	2	3
1	Землі сільськогосподарського призначення: У тому числі, сільськогосподарські угіддя: Рілля Багаторічні насадження (сади, виноградники, ягідники, тутовники, хмільники, шовковичники) Сіножаті Пасовища Перелоги Інші сільськогосподарські землі: Лісосмуги Польові дороги Господарські двори Інші	

1	2	3
2	Землі житлової та громадської забудови У тому числі, садибна забудова Багатоквартирна Вулиці, проїзди, під'їзди тощо	
3	Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення	
4	Землі оздоровчого призначення	
5	Землі рекреаційного призначення	
6	Землі історико-культурного призначення: У тому числі: історико-культурні об'єкти кладовища	
7	Землі лісогосподарського призначення: У тому числі: Ліс Чагарники Інші	
8	Землі водного фонду У тому числі: Річка Струмок Болото (болотна рослинність: очерет, осока) Інші	
9	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення У тому числі: Магістральне шосе Міжселищна дорога Польова дорога ЛЕП нормальної напруги ЛЕП високої напруги Водопровід Газопровід Каналізація Наземна лінія зв'язку Підземна (кабельна)лінія зв'язку Дистанційний об'єкт зв'язку Промисловий об'єкт Інші	

Практична робота № 2.

Тема: «Розрахунок перспективної кількості населення, кількості та площі квартир (індивідуальної (садибної) і багатоквартирних будинків)».

Мета: Ознайомитися із методами обчислення перспективної кількості населення, кількості та площі квартир (індивідуальної (садибної) і багатоквартирних будинків) та обчислити перспективну кількості населення, кількості та площі квартир за методом трудового балансу.

Завдання:

1. Ознайомитися з нормативно-правовим забезпеченням містобудування та планування;
2. Вивчити методи визначення перспективної чисельності населення для розвитку населеного пункту;
3. Обчислити перспективну чисельність населення за методом трудового балансу (вихідні дані для обчислення вибрати за індивідуальним варіантом-за номером здобувача у списку академічної групи);
4. Розрахувати потреби в житловому фонді: індивідуальної (садибної) і багатоквартирних будинків (кількість і площ квартир)(результати обчислення рекомендовано оформити в таблицю 2.3.).

Методичні рекомендації до практичної роботи:

Нормативно-правове забезпечення містобудування та планування: 23.04.2018 року: Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України своїм Наказом від 23.04.2018 №100 «Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» затвердило ДБН Б.2.2-12:2018. https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18#Text

Наказом, зокрема, було встановлено, що з набранням чинності ДБН Б.2.2-12:2018 визнаються такими, що втратили чинність, ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

Закони України «Про будівельні норми», «Про регулювання містобудівної діяльності», постанов Кабінету Міністрів України від 23.06.2010 р. № 483 «Про затвердження Положення про центральний фонд будівельних норм та Типового положення про фонд галузевих будівельних норм» і від 30.06.2010 р. № 543 «Про затвердження Порядку розроблення, погодження, затвердження, внесення змін до будівельних норм та визнання їх такими, що втратили чинність», з метою удосконалення нормативної бази у будівельному комплексі України та враховуючи рішення Науково-технічної ради Мінрегіону від 02.04.2018 р. № 1.

Наказ Про затвердження ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0358858-12#Text
ДБН Б.1.1-15:2012 Склад і зміст генерального плану населеного пункту.
https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1040

Розрахунок перспективної чисельності населення (демографічний прогноз та розрахунок структури зайнятості трудових ресурсів). Розрахунок перспективної чисельності населення – одне з найважливіших і першочергових

завдань при розробці генерального плану. Перспективна чисельність населення є базисом для розрахунку зайнятості у галузях господарського комплексу, обсягів будівництва житла, об'єктів соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури. Головними компонентами населення є його загальна чисельність, статевовікова структура, природній та механічний приріст.

Перспективна чисельність населення може визначатися двома методами: пересуванням вікових груп та трудового балансу.

Метод пересування вікових груп. Демографічний прогноз, який ґрунтується на пересуванні вікових груп є найбільш точним, оскільки дозволяє враховувати не тільки зміни у загальній чисельності населення, але й у його статевовіковій структурі. При застосуванні цього методу для перспективних розрахунків необхідно враховувати зміни у рівні народжуваності та смертності по кожній віковій групі. Очікувані коефіцієнти народжуваності та смертності визначають на основі вивчення тенденцій, які спостерігаються у ретроспективі та використовуючи метод екстраполяції. Додатково враховується коефіцієнт на механічний приріст, який визначається експертним шляхом. Варіант демографічного прогнозу, що спирається тільки на природний приріст населення називається реалістичним, а варіант, що враховує додатково механічний приріст – оптимістичний. Оптимістичний варіант, як правило, на 20-25% вищий за реалістичний.

Недоліком методу пересування вікових груп є неможливість його застосування при плануванні населених пунктів, у яких здійснюється будівництво потужного виробничого об'єкту, або рекреаційного комплексу, в результаті чого стрімко зростає чисельність трудових ресурсів.

Метод трудового балансу. Даний метод може застосовуватись у випадках, коли прогнозується суттєве зростання на перспективу чисельності працюючих у як у місто утворюючій, так і у місто обслуговуючій сферах за рахунок розміщення у населеному пункті крупного виробничого об'єкту, створення курорту тощо.
Перспективна чисельність населення визначається за формулою 1:

Н=(А*100)/(100-(Б+В)) **(1),**

де Н - кількість населення на перспективу, осіб;
А - містоформуюча група населення, осіб;
Б - обслуговуюча група населення, %;
В - несамодіяльна група населення, %.
Наприклад, якщо за вихідними даними завдання на проєктування А = 482 осіб, Б = 20%, В = 54%, то, підставивши дані у формулу, одержимо:
Н=(482*100)/(100-(20+54))=1854 особи.
Містоформуюча група населення - це та група, що зайнята в сфері матеріального виробництва. При проектуванні населеного пункту величина А подається у завданні

на проєктування. Вона визначається за науково-обґрунтованими нормами затрат праці на виробництво одиниці продукції.
Ці нормативи залежать від рівня механізації і автоматизації виробничих процесів. Нормативи затрат праці на виробництво одиниці продукції прогнозуються науково-дослідними установами економіки.
Обслуговуюча група населення (Б) зайнята в сфері обслуговування населення і виробництва. Величина цієї групи залежить від рівня суспільного розвитку держави. Для сільських поселень ця величина приймається в межах 15-22 % (ДБН).
Несамодіяльна група населення (В) не приймає участі ні в сфері матеріального виробництва, ні в сфері обслуговування. До неї відносяться діти дошкільного і шкільного віку, пенсіонери, особи з інвалідністю. Величина цієї групи залежить від демографічного складу населення.
Демографія - це розподіл населення за віковими групами, і в різних регіонах країни, залежно від конкретних чинників впливу, може бути різною.
Для оперативних розрахунків ця величина приймається в межах 40-55 %.

Розрахунок потреби в житловому фонді. Обсяги житлового будівництва мають базувались на оцінці потреб та можливостей населеного пункту.

У генеральному плані розглядаються всі ділянки в існуючих межах міста та поза ним, які можуть бути придатні для розміщення житлового будівництва, у першу чергу соціального житла. У практичній роботі ми резервуємо площі сільськогосподарських земель для розвитку населеного пункту.
Кількість квартир при оперативних розрахунках визначається за формулою 2:

К=Н/С, **(2)**

де К - кількість квартир,
Н - кількість населення на перспективу, осіб,
С- середній склад сім'ї, осіб.
Підставивши дані, відповідно до завдання отримуємо такий результат:
К=1854/4=463,5≈464 (завжди заокруглюємо до цілоїчастини).
Отже, необхідна кількість квартир для житлового будівництва становить 464.

Обсяги житлового будівництва розраховуються відповідно до прийнятої планувальної структури, а також структури житлового будівництва та показників щільності житлової забудови, враховуючи середню житлову забезпеченість на одну особу м^2 загальної площі.

Середню житлову забезпеченість рекомендується приймати на перспективу із розрахунку від 27 до 30 м^2 загальної площі на одну особу в багатоквартирній забудові, виходячи із середнього розміру однієї сім'ї (у середньому приймається 4 особи).

Обсяги житлового будівництва розраховуються відповідно до рекомендованих ДБН щільності населення житлових кварталів (при розміщенні повного комплексу обслуговування житлового кварталу):

- для житлової забудови в 2-3 поверхи – 150 – 200 осіб/га, або 4000 – 5400 м^2/га;
- для житлової забудови в 4-5 поверхів – 250 – 300 осіб/га, або 6700 – 7900 м^2/га;
- для житлової забудови в 6-9 поверхів – 330 – 410 осіб/га, або 8900 – 11100 м^2/га;
- для житлової забудови вище 9 поверхів – 430 – 490 осіб/га, або 11600 – 13100 м^2/га;
- для одноквартирної забудови садибного типу –25 осіб/га.

При розміщенні в кварталі неповного комплексу об'єктів соціальної інфраструктури наведені щільності населення можуть бути скориговані.

Показники площі території та розрахункової щільності населення для розміщення садибної та зблокованої забудови приймаються згідно ДБН (табл. 2.1.).

Таблиця 2.1.

Показники розрахункової щільності населення (брутто) для районів садибної забудови (згідно ДБН)

Тип забудови	Розмір ділянки, м^2	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення (брутто), осіб./га, при середньому складі сім'ї, осіб.				
			2	3	4	5	6
Садибна	1500	5-6	10-12	15-18	20-24	25-30	30-36
Садибна	1200	6-7	12-14	18-21	24-28	30-35	36-42
Садибна	1000	8-9	17-18	26-27	34-35	43-44	51-52
Садибна	600	13-15	28-29	42-43	55-57	68-71	81-84-
Садибна	500	16-17	34-35	50-52	66-68	82-84	97-99
Зблокована	400	19-21	41-42	61-62	80-82	98-100	115-118
Зблокована	300	24-27	53-55	78-80	101-104	124-127	144-148
Зблокована	200	32-38	75-77	109-112	134-143	169-173	196-200
Зблокована	150	40-49	96-99	138-142	176-180	211-216	242-248

Розрахунок потреби в територіях для житлової та громадської забудови.

Території для громадської та житлової забудови (сельбищні території) призначені для створення життєвого середовища, яке має відповідати соціальним, екологічним та містобудівним умовам, що забезпечують процеси життєдіяльності населення, його демографічне і соціальне відтворення. Сельбищна територія складається із зон житлової та громадської забудови.

Показники потреб у сельбищних територіях визначаються ДБН і наводяться в табл. 2. 2. Показники потреби визначені з урахуванням усіх необхідних функціональних елементів (прибудинкові території житлових груп, об'єкти обслуговування мікрорайонного і районного значення, громадські центри, озеленені території загального користування, магістральна і вулична мережа, ділянки, необхідні для розміщення об'єктів комунального господарства, інженерного забезпечення житлових районів, паркінги та автостоянки, велостоянки тощо).

Таблиця 2.2.

Потреби в сельбищних територіях (згідно ДБН)

Тип забудови	Середня поверховість забудови (поверхів)	Територія на 1000 осіб, (га)
Багатоквартирна	9 і більше	7
	4-8	8
Садибна	До 3 (без земельних ділянок)	10
	До 3 (з земельними ділянками)	50
	1-2 (у сільських населених пунктах)	90

Ваші розрахунки щодо планової забудови присадибних і багатоквартирних будинків пропонується внести до таблиці 2.3.

Таблиця 2.3.

Зведений список капітального житлового будівництва

Тип забудови	Типи житлових будинків	Кварт., %	Кількість квартир	Кількість будинків	Розмір ділянки на 1 будинок (садибна забудова) та на 1кв. багатоквартирної забудови, га	Загальна площа земельних ділянок, га
Садибна	1 кв. 1 пов. житловий будинок	0,9	4	4	0,12	0,48

	2 кв. блок. житловий будинок у 2-х рівнях	8,6	40	20	0,08	1,6
Багатоквартирна	3 кв. 5 пов. 4 секц. житловий будинок (тобто в багатоквартирному будинку 60 квартир)	38,8	180	3	0,002	0,36
	4 кв. 5 пов. 4 секц. житловий будинок (тобто в багатоквартирному будинку 80 квартир)	51,7	240	3	0,002	0,48
Всього		100%	464			2,92

Індивідуальне завдання здобувача для проєктно-планувальних розрахунків (за методом трудового балансу) кількості жителів на проєктний період

№ варіанта = №за списком	Містоформуюча група (А), осіб	Містообслуговуюча група (Б), 15-22%	Несамодіяльна група (В), 40-55%
1.	520	15	40
2.	620	17	45
3.	720	15	50
4.	820	20	55
5.	920	22	45
6.	1180	18	40
7.	800	17	45
8.	680	16	50
9.	1050	15	55
10.	1030	20	45
11.	1100	21	40
12.	550	22	40
13.	940	15	45

14.	780	18	50
15.	900	15	55
16.	750	20	45
17.	480	19	55
18.	380	16	45
19.	630	15	50
20.	880	16	55
21.	280	15	45
22.	800	20	45
23.	700	22	55
24.	420	15	50
25.	560	22	45

Практична робота № 3.

Тема: «Розрахунок площ об'єктів обслуговування та загальної площі для розвитку населеного пункту».

Мета: Навчитися аналізувати потребу об'єктів обслуговування та обчислювати загальну площу для розвитку населеного пункту.

Завдання:

1. Ознайомитися та вивчити класифікацію системи об'єктів обслуговування населеного пункту (додано в методичних рекомендаціях в даній практичній роботі);
2. Розрахувати площу культурно-побутового будівництва (результати обчислень рекомендовано подати за формою таблиці 3.1. Розрахунок культурно-побутового будівництва на території населеного пункту);
3. Обчислити загальну площу для новобудови (кварталу, вулиці, частини вулиці) на території населеного пункту.

Методичні рекомендації до практичної роботи: Система об'єктів обслуговування. Організація громадського обслуговування забезпечує умови для всебічних потреб людей у різних видах послуг, які реалізуються в установах і підприємствах обслуговування.

Об'єкти обслуговування об'єднуються за ознакою спільності свого функціонального призначення.

Мережа установ і підприємств громадського обслуговування охоплює:

-навчально-виховні заклади;

-установи культури, мистецтва та культові споруди;

-заклади охорони здоров'я, спортивні та фізкультурно-оздоровчі, масового відпочинку і туризму;

-підприємства торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування та комунального господарства.

Сукупність мереж установ і підприємств обслуговування утворює єдину систему обслуговування, яка є важливим елементом соціальної інфраструктури населених пунктів.

Об'єкти обслуговування залежно від характеру, кількості та рівня розвитку їх послуг, частоти звернення людей до них поділяються на установи і підприємства повсякденного, періодичного та епізодичного обслуговування.

До об'єктів з повсякденним обслуговуванням належать дитячі дошкільні установи та загальноосвітні школи (ЗОШ), приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять та дозвілля, підприємства торгівлі товарів повсякденного попиту тощо.

До установ і підприємств періодичного попиту належать школи-інтернати, аптеки, поліклініки, будинки просвіти та центри дозвілля, кінотеатри, бібліотеки, спеціалізовані магазини з товарами періодичного попиту, підприємства побутового обслуговування (приймальні пункти, пральні, підприємства хімчистки, перукарні, лазні), відділення зв'язку та філії банків тощо.

Епізодичний зміст мають лікарні та пологові будинки, театри, цирки, фабрики хімчистки та спеціалізовані підприємства побутового обслуговування, у тому числі пов'язані з ремонтом складної побутової техніки, ремонтом та пошиттям верхнього одягу та взуття тощо.

Частота звернення до закладів, установ і підприємств обслуговування пов'язана з величиною радіуса обслуговування або витратами часу на пішохідне пересування чи з використанням транспорту. Перевага, звичайно, надається пішохідній доступності.

Так, для дитячих дошкільних установ і початкових шкіл радіуси обслуговування не повинні перевищувати у містах - 300 м, у селах - 500 м.

Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять та дозвілля, аптеки, підприємства торгівлі з товарами повсякденного попиту, майстерні дрібного ремонту взуття та одягу, філії банку розміщуються у містах з радіусом обслуговування, який не перевищує 500 м.

Поліклініки та їх філії розміщуються з врахуванням радіуса обслуговування, який не перевищує у містах 1000 м. У сільській місцевості доступність до поліклініки, амбулаторій, фельдшерсько-акушерських пунктів і аптек приймається з врахуванням витрат часу на пересування з використанням транспорту і не повинна перевищувати 30 хв.

Об'єкти обслуговування можна передбачати на групу поселень з врахуванням транспортної доступності, яка не перевищує до установ і підприємств періодичного обслуговування - 30-40 хв., епізодичного обслуговування - 1-1,5 год.

У сільських населених пунктах основні установи і підприємства обслуговування розміщуються, як правило, у складі єдиного містобудівного комплексу, який формує громадський центр села. Винятком є установи охорони здоров'я, які розміщуються відокремлено від інших установ і підприємств обслуговування у зв'язку з підвищеними санітарно-гігієнічними вимогами до них.

Передумовою розміщення установ і підприємств у комплексі з іншими є можливість створення спеціалізованих центрів та полі-функціональних комплексів обслуговування, які забезпечують більш ефективне використання території забудови, інженерних споруд та комунікацій, а також спільне використання допоміжних приміщень. Крім цього, комплексне розміщення установ і споруд на спільній ділянці пов'язане з економією часу та зусиль населення на одержання кількох видів різних послуг у одному центрі обслуговування.

Розрахунок культурно-побутового будівництва. Обсяг культурно-побутового будівництва в населених пунктах має забезпечити потребу їх мешканців у культурно-побутовому обслуговуванні. Місткість об'єктів культурно-побутового призначення визначається за нормативними показниками на 1000 жителів відповідно до рекомендацій ДБН Б.2.4-1-2018.

Розрахунок культурно-побутового будівництва та нормативні показники площ земельних ділянок для установ і підприємств обслуговування наведені в табл. 3.1.

Таблиця 3.1**.**

Розрахунок культурно-побутового будівництва на території населеного пункту

№	**Назва об'єкта**	**Одиниця виміру**	**Норма на 1000 жит.**	**Потрібна місткість на розрахункову кількість жителів (Н),**	**Норма земельної ділянки, га**	**Загальна площа, га**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	Церква (релігійна	кількість	300		0,50	
2	Будинок культури (клуб), кінотеатр, театр	місце	200		0,50	
3	Загальноосвітня школа	учень	200	1	1,50	

4	Дитсадок-ясла(дошкільний дитячий заклад)	місце	70-90	1 (обов'язковий об'єкт)	0,70	
5	Торговельний центр	-	-	-	0,20	
5.1	Продовольчий магазин	торг, площа, $м^2$	110		0,05	
5.2	Магазин промтоварів	торг, площа, $м^2$	80		0,05	
5.	Кафе (заклади	Місць для	40		0,05	
5.4	Комбінат побутового обслуговування (ремонтні майстерні)	робоче місце	11		0,05	
5.5	Готель	місце	8		0,05	
6	Поліклініка або фельдшерсько-акушерський пункт	об'єкт	1		0,05	
7	ЦНАП (центр надання адміністративних послуг)	об'єкт	1		0,10	
	Разом	-	-	-	-	

Примітка. Можливі варіанти обґрунтування потреби в даних об'єктах: розміщуємо (плануємо розміщення) на першому поверсі і-поверхового багатоквартирного будинку або у підвальному приміщенні, існує, якщо будівництво об'єкта планується то в таблиці прописуємо «планується» або ставимо цифрою кількість таких об'єктів і, відповідно, прописуємо його площу (враховуючи нормативно рекомендовану під такий об'єкт площу).

Розрахунок площі для розвитку населеного пункту:

У зв'язку з тим, що вибір території під населений пункт проводиться одночасно під житлову і виробничу зони, то відповідно визначається площа цих зон.

Розрахунок площі житлової зони:

$П_{жз} = (П_1 + П_2 + П_3 + П_4 + ...+П_п)*К_1$,

де $П_{жз}$ - розрахункова площа під житлову зону, га;

$П_І$ - площа житлової забудови, га;

$П_2$ - сумарна площа земельних ділянок при об'єктах культурно-побутового призначення, га;

$П_3$ - площа зелених насаджень загального користування, яка розраховується за формулою:

$П_3 = 12м^2*Н$,

де Н - розрахункова (перспективна) кількість жителів, осіб (обчислена у практичній роботі №2);

$П_4$ - площа під спортивним ядром (рекомендовано - 1,5 га);

$П_п$ - можливі інші території, які вклинюються в населений пункт(площа по факту або 1,0 га);

$К_І$ - коефіцієнт, що враховує площу під вулицями і проїздами ($К_І$ = 1,20).

Практична робота №4.

Тема:«Озеленення території населеного пункту: проектування зелених насаджень вздовж вулиць, доріг, під'їздів; по периметру житлових масивів; навколо та по території промислових об'єктів, майданчиків тощо»

Мета: навчитися розміщувати зелені насадження по території населеного пункту, навколо та вздовж доріг, водних та промислових об'єктів.

Завдання:

1. Проаналізувати територію частини землекористування, акцент зробити на території перспективного будівництва, існуючі земені насадження;

2. Визначити доцільність розміщення відповідного виду зелених насаджень на частині землекористування та співставити його з розрахунковою площею зелених насаджень у практичній роботі №3;

3. Запроектувати лісосмуги і озеленення певної території населеного пункту (парки, сквери, території навколо промислових об'єктів, навколо чи вздовж водних об'єктів тощо) (умови проектування подані в практичній роботі, матеріали лекції, ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій; Наказ Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України та інші документи»).

4. На кресленні Генплану запроєктовані зелені насадження показати відповідними умовними знаками, розміри об'єктів та відступи в масштабі.

Методичні рекомендації до практичної роботи: Текстова частина (пояснююча частина роботи включає: обґрунтування необхідності проектування вибраних лісонасаджень, їхнє функціональне призначення, початковий і кінцевий пункт призначення(звідки і куди проектуються зелені насадження), головні параметри проектування (протяжність, ширина насадження, відстані до найближчих об'єктів та меж угідь), а також опис особливостей проектування (наприклад, компонування з парками, скверами, природньою деревною і кущовою рослинністю, опис перетину запроектованої лісосмуги з існуючими будівлями і спорудами тощо).

Зелені насадження за ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій. URL: https://dbn.co.ua/publ/zeleni_nasadzhennja/1-1-0-356

Витяг з ДБН Розділ 9. Вимоги до проектування елементів благоустрою Пункт 8. Зелені насадження:

9.9.1 На території населеного пункту використовують різні прийоми або форми озеленення: стаціонарні (посадка рослин в грунт), мобільні (посадка рослин в спеціальні пересувні ємності: контейнери, вазони тощо), компактні (вертикальне, багаторівневе озеленення і тому подібне) тощо.
Під час вибору видового складу зелених насаджень треба звертати увагу на кліматичні та мікрокліматичні умови територій. Формування ландшафтів треба здійснювати з урахуванням існуючого техно- та антропогенного навантаження з подальшою мінімізацією цього впливу за рахунок рекреаційних властивостей рослин.

9.9.2 Під час проектування озеленення треба забезпечувати: нормативні показники рівня озеленення різних структурних елементів у межах населеного пункту та відстань від будинків, споруд, а також об'єктів благоустрою до дерев і чагарників згідно з ДБН 360, параметри і вимоги до створення зелених насаджень згідно з ДБН В.2.3-5 тощо.

Зелені насадження не повинні виступати на пішохідні доріжки. Гілки зелених насаджень, якщо вони ростуть над пішохідною доріжкою, мають бути не нижче ніж 2,1 м.

9.9.3 На територіях населеного пункту з великою площею замощених поверхонь, високою щільністю забудови і підземних комунікацій треба застосовувати мобільні і компактні прийоми озеленення.

9.9.4 У разі посадки дерев в зонах дії теплотрас треба враховувати чинник прогрівання ґрунту в обидві сторони від осі теплотраси на відстань: інтенсивного прогрівання - 2 м, середнього – від 2 м до 6 м, слабкого - від 6 м до 10 м. Біля теплотрас не можна розміщувати: липу, клен, бузок, жимолость - ближче ніж 2 м, глід, кизильник, дерен, модрину, березу - ближче ніж 3 м -4 м.

9.9.5 У разі дії несприятливих техногенних і кліматичних чинників на різні території населеного пункту треба формувати захисні насадження; у разі дії декількох чинників треба вибирати ведучий чинник за інтенсивністю і (або) найбільш значущий для функціонального призначення території.

9.9.6 Для захисту від вітру треба використовувати зелені насадження ажурної конструкції з вертикальною зімкнутою кроною від 60 % до 70 %.

9.9.7 Шумозахисні насадження треба проектувати у вигляді однорядних або багаторядних посадок не нижче ніж 7 м, забезпечуючи відстані між стовбурами дорослих дерев з широкою кроною від 8 м до 10 м, з середньою кроною – від 5м до 6 м, з вузькою кроною – від 3м до 4 м. Простір під кроною треба заповнювати рядами чагарнику. Ширину смуги та очікуваний рівень зниження шуму треба визначати відповідно до БНіП ІІ-12.

9.9.8 У пилозахисних насадженнях відстань між деревами у ряду повинна бути на 20 – 30% більше ніж у шумозахисних насаджень.

9.9.9 В умовах високого рівня забруднення повітря треба формувати багаторядні дерево-чагарникові посадки: у разі хорошого режиму провітрювання - закритого типу (зімкнення крон), у разі поганого режимі провітрювання - відкритого, фільтруючого типу (не зімкнення крон).

9.9.10 Під час формування багаторядних дерево-чагарникових посадок з боку дороги треба висаджувати рослини, стійкі до дії вихлопних газів. В середині смуги перевагу треба віддавати деревним рослинам вічнозеленим з густою кроною, як правило, хвойним.

9.9.11 Об'єкти дрібнороздрібної торгівлі, побутового обслуговування і харчування, зупинкові павільйони, туалетні кабіни тощо) та елементи інженерного обладнання дозволено розміщати не ближче ніж 3 м від стовбура дерева, при цьому дерева мають бути з компактною кроною.

9.9.12 Проекти окремих квітників та клумб треба виконувати у вигляді фрагментів у масштабі 1:100, 1:200 з вказівкою асортименту, кількості розсади за видами рослин та місць посадки рослин кожного виду

9.9.13 Знесення та пересадження дерев, чагарників, газонів, квітників здійснюють лише у разі наявності спеціального дозволу (ордера) та акту обстеження зелених насаджень (дерев, чагарників, газонів, парків, лісопарків, насаджень санітарно-захисних зон), що підлягають знесенню чи пересаджуванню в зв’язку із забудовою та впорядкуванням земельних площ. Ці документи оформлюють відповідно до вимог.

Рис. 4.1. Приклади скверу(https://surl.li/aeafet)

Рис. 4.2. Приклад бульвару (https://surl.li/rzemkd)

Рис. 4.3. Приклад парку (https://surl.li/cejfjk)

Рис. 4.3. Приклад лісопарку (https://surl.li/jflabk)

Практична робота №5.

Тема: «Генеральний план населеного пункту».

Мета: Розробити та оформити згідно з вимогами генеральний план населеного пункту.

Завдання:

1. Ознайомитися з нормативно-правовим забезпеченням містобудування та планування;
2. Вивчити головні поняття та завдання, що вирішує генеральний план;
3. Розробити генплан;
4. Оформити креслення Генплан населеного пункту;
5. Оформити пояснюючу записку Генерального плану

Методичні рекомендації до практичної роботи: містобудування є однією з ключових галузей у сфері державного управління, яка має значний вплив на розвиток територій, комфорт проживання громадян та ефективність використання природних ресурсів. Нормативно-правове забезпечення містобудування є основою для формування сучасної, безпечної та функціональної інфраструктури.

Нормативно-правове регулювання містобудівної діяльності в Україні здійснюється низкою законодавчих та підзаконних актів. Основними серед них є:

Конституція України, яка гарантує право громадян на безпечне та комфортне життєве середовище;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який визначає основні принципи, форми і механізми містобудування;

У ч. 1 ст. 2 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 планування і забудова територій визначається як діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає виконання наступних заходів:

1) прогнозування розвитку територій;

2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;

3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;

4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;

5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об’єктів;

6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;

7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об’єктів;

8) реконструкцію існуючої забудови та територій;

9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об’єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;

10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;

10^{1}) створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

11) проведення моніторингу забудови;

12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування

Земельний кодекс України, що регулює питання використання земель для містобудівних потреб;

Закон України «Про архітектурну діяльність», який визначає правові засади діяльності архітекторів;

Будівельні норми та державні стандарти, які визначають технічні вимоги до планування і забудови.

Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях визначений у ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях», що були затверджені наказом Мінрегіону від 12 березня 2012 року № 105.

ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» – один із найважливіших документів, що регламентує зонування, щільність забудови, відстані між будинками, озеленення тощо.

ДБН В.2.2-3:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти» – містить вимоги до проектування житлових будинків (висота, площа квартир, освітлення тощо).

ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будівлі та споруди» – визначає вимоги до шкіл, лікарень, торговельних центрів та інших публічних споруд.

ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів» – містить норми щодо ширини проїзної частини, тротуарів, велосипедних доріжок тощо.

ДБН Б.2.2-5:2011 «Благоустрій територій» – охоплює правила облаштування парків, скверів, дитячих та спортивних майданчиків, вуличного освітлення, озеленення, малих архітектурних форм тощо.

Планування територій

Планування територій відбувається на трьох рівнях:

–Державному (Стратегія просторового розвитку України);

–Регіональному (схеми планування областей);

–Місцевому (генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій).

Кожен рівень має свою специфіку, але всі вони повинні бути взаємопов’язані та базуватися на єдиній містобудівній документації.

Важливим аспектом сучасного містобудування є прозорість і доступ громадськості до документації. Створено Єдину державну електронну систему у

сфері будівництва, яка дозволяє онлайн отримувати дані про дозволи, документи та плани розвитку.

Місцеві органи влади мають обов'язок залучати громадськість до процесу планування. Проведення громадських слухань і консультацій сприяє врахуванню інтересів мешканців.

Головні поняття та завдання, що вирішує генеральний план.

Генеральний план – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Генеральний план розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, регіональних, громадських та приватних інтересів.

За рішенням органів місцевої влади генеральний план населеного пункту може розроблятися та затверджуватися одночасно з детальними планами частини території такого населеного пункту.

Головні завдання, що вирішує генеральний план:

Генеральний план населеного пункту є основним видом планувальної документації, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Генеральний план розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, регіональних, громадських та приватних інтересів.

За рішенням органів місцевої влади генеральний план населеного пункту може розроблятися та затверджуватися одночасно з детальними планами частини території такого населеного пункту.

Основними завданнями, які вирішує генеральний план є:

- визначення перспективної чисельності населення, кількості та структури трудових ресурсів;
- принципові рішення щодо розвитку господарського комплексу, структури зайнятих у місто формуючих та місто обслуговуючих галузях;
- обґрунтування, в разі необхідності, зміни межі населеного пункту;
- визначення меж функціональних зон, планувальної структури та просторової композиції забудови населеного пункту;
- обсяги нового житлового будівництва та потреби в територіях для житлової та громадської забудови;
- обсяги будівництва установ та підприємств обслуговування (об'єктів соціальної інфраструктури), потреби в територіях для їх розміщення;
- схема розвитку та класифікація перспективної вулично-дорожньої мережі, вирішення принципових завдань щодо розвитку зовнішнього та внутрішньо міського (селищного) транспорту;
- принципові рішення щодо розвитку інженерної інфраструктури;

- встановлення системи планувальних обмежень, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного стану території населеного пункту, збереження історико-культурної та історико-архітектурної спадщини.

Генеральний план (генплан) — це основна містобудівна документація місцевого рівня, що визначає принципові вирішення розвитку, забудови та використання території населеного пункту. Склад генплану включає графічні матеріали (карти, схеми) та текстову частину (пояснювальна записка, проєктні рішення). Основний склад та зміст генплану (відповідно до ДБН Б.1.1-15:2012 та ДБН Б.1.1-14:2021):

Текстова частина (Пояснювальна записка):

1. Аналіз існуючого використання території.
2. Прогноз чисельності населення та потреба в територіях.
3. Основні положення розвитку містобудівної структури, інженерної та транспортної інфраструктури.
4. Охорона навколишнього середовища та історико-культурної спадщини.

Графічні матеріали (основні креслення):

1. План існуючого використання території (суміщений з опорним планом).
2. Проєктний план (Основне креслення): відображає зонування, забудову, транспортну мережу, інженерні мережі, інфраструктуру.
3. Схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту.
4. Схема інженерної підготовки та захисту території.
5. Схема мереж, споруд та систем інженерного забезпечення.
6. Схема транспортного забезпечення.

Земельно-господарські матеріали:

1. План земельно-господарського устрою.
2. Схема меж населеного пункту.

Питання мінімальних (допустимих) відстаней між садибними, садовими, дачними будинками, господарськими будівлями та спорудами; відстаней до меж земельних ділянок; встановлених протипожежних розривів, а також відстаней до ліній електропередачі, газопроводів та інших мереж, джерел водопостачання тощо досі є дуже актуальними як при новому будівництві або реконструкції (відповідно, при оформленні будівельного паспорта), так і при виборі земельної ділянки під забудову.

01 жовтня 2019 року набрали чинності ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій, якими, зокрема, регулюють питання забудови, у тому числі і питання відстаней між будинками, будівлями та спорудами як на власній, так і на сусідніх ділянках, відстаней до меж ділянок, протипожежних розривів тощо.

У зв’язку із цим додаю матеріали, які базуються на нормах чинного українського законодавства:

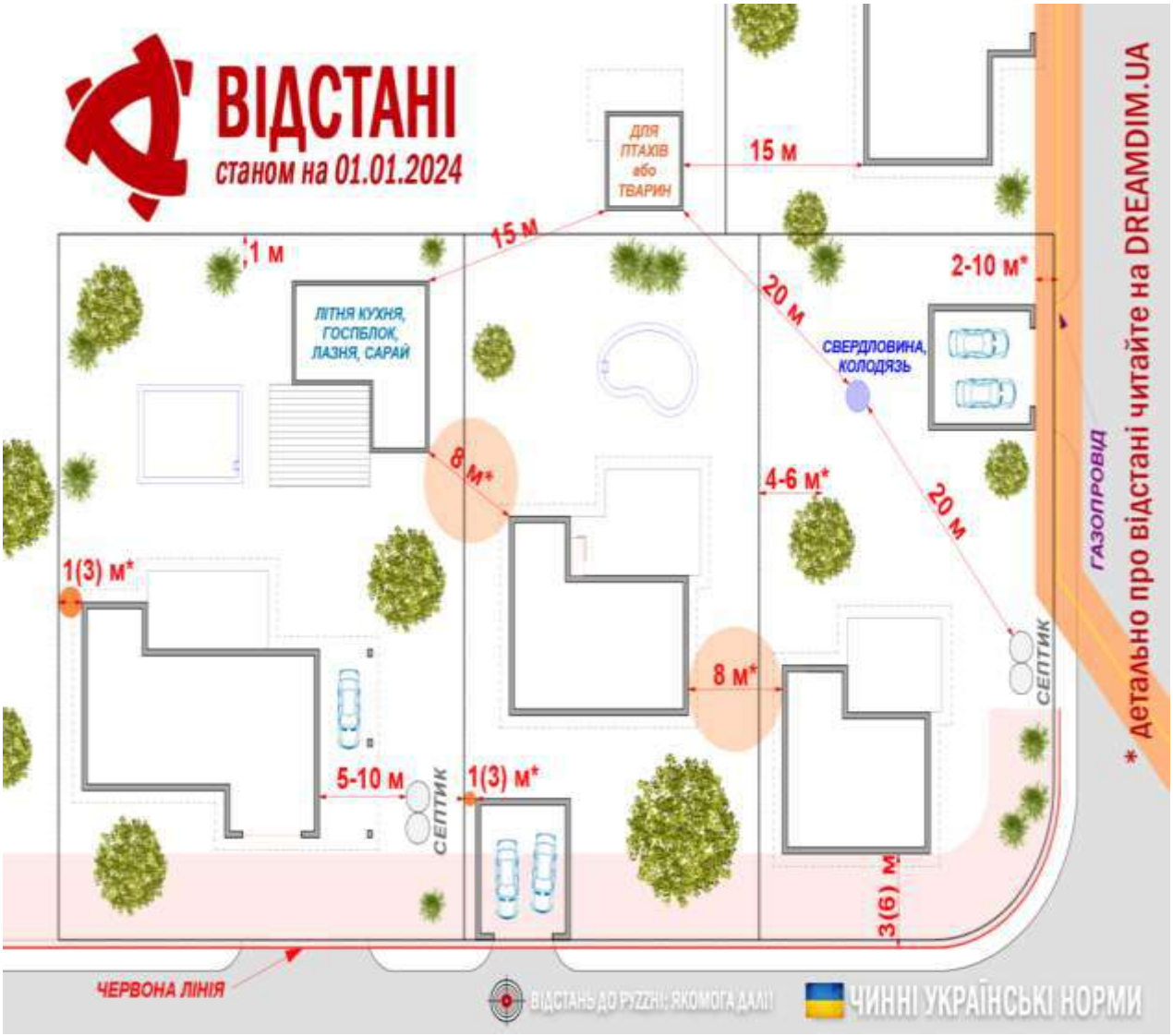

Рис. 5.1. Відстані між будинками, відстані до меж, до сусідніх будинків (споруд) та до червоних ліній (https://dreamdim.ua/uk/mistobuduvannya-v-ukrayini/)

Для нової садибної та дачної забудови відстань від межі варто встановлювати не менше 3 м. Але 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.

З приводу наведених вище норм щодо мінімальної відстані до межі вже виникають спірні ситуації, оскільки відсутні визначення термінів «квартали сформованої забудови», «нова забудова» тощо.

Житлові будинки на присадибних ділянках необхідно розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3 м. В умовах

реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків і споруд з урахуванням сформованої забудови.

Гаражі варто передбачати вбудованими, прибудованими до житлових будинків або окремо розташованими по лінії забудови, а також в глибині ділянки.

Прибудовані або окремо розміщені приміщення та тимчасові споруди для індивідуальної трудової та підприємницької діяльності допускається розташовувати на земельних ділянках по червоних лініях.

Протипожежні розриви (відстані). Відстані між будинками і спорудами приймаються у світлі між зовнішніми стінами або іншими конструкціями. За наявності конструкцій будинків і споруд, що виступають більше, як на 1 м, виготовлених із спалимих матеріалів, приймається відстань між цими конструкціями.

Отже, якщо звиси даху тощо виступають більше, ніж на 1 м від стіни, то відстані потрібно рахувати від таких конструкцій, а не від стін будинку.

Відстані між будинками і спорудами в залежності від ступеню вогнестійкості будинків:

- між житловими, садовими, дачними будинками (та господарськими будівлями) I та II ступеню вогнестійкості розміщеними (запланованими) на сусідніх земельних ділянках протипожежний розрив має бути 6 м;
- між житловими, садовими, дачними будинками (та господарськими будівлями) I та II ступеню вогнестійкості та будинками III ступеню вогнестійкості протипожежний розрив має бути 8 м;
- між житловими, садовими, дачними будинками (та господарськими будівлями) III ступеню вогнестійкості розміщеними (запланованими) на сусідніх земельних ділянках протипожежний розрив має бути 8 м. Під цю категорію підпадає найбільша кількість індивідуальних житлових, садових та дачних будинків!
- між житловими, садовими, дачними будинками (та господарськими будівлями) IIIа, IIIб, IV, IVa, V ступеню вогнестійкості (зокрема, дерев'яні будинки) розміщеними (запланованими) на сусідніх земельних ділянках протипожежний розрив має бути від 10 до 15 м.

Протипожежні відстані від будинків, будівель і споруд сільських населених пунктів, а також від меж ділянок дачних поселень та садової забудови до лісових ділянок повинні бути 20 м, 50 м, 100 м – відповідно до дерев листяного, мішаного і хвойного лісу. У містах та селищах для зон одно- та двоповерхової садибної забудови з присадибними ділянками протипожежна відстань від меж присадибних ділянок до лісових ділянок може бути зменшена, але повинна складати не менше ніж 15 м.

Господарські будівлі і гаражі сусідніх ділянок допускається блокувати.

Виключення:

- Відстань між стінами будинків без віконних прорізів допускається зменшувати на 20%, за винятком будинків певних ступенів вогнестійкості (ДБН Б.2.2-12:2019).

- Протипожежні відстані можуть не застосовуватись між житловими і господарськими будинками у межах однієї присадибної ділянки. Отже, в межах приватної ділянки власник самостійно вирішує на якій відстані від будинку розміщувати інші будівлі та споруди. Поруч із цим, варто розуміти, що протипожежні розриви встановлені з метою запобігання розповсюдженню пожеж, а не з метою ускладнити власникам розміщення об'єктів на ділянці; саме тому, як мінімум до лазень та літніх кухонь варто витримувати мінімальні протипожежні відстані.
- Відстані між будинками I і II ступенів вогнестійкості допускається передбачати менше 6 м за умови, якщо стіна вищого будинку, розміщеного навпроти іншого будинку, є протипожежною.
- Протипожежні відстані між будинками слід збільшувати на 20 %: для двоповерхових будинків V ступеня вогнестійкості; для будинків, що мають горищний дах, верхній шар покрівлі якого виконаний з горючих матеріалів.
- У районах сейсмічністю 9 балів відстані між житловими будинками, а також між житловими і громадськими будинками IVa, V ступенів вогнестійкості, слід збільшувати на 20%.

Важливо: ДБН «Планування та забудова територій» на відміну від ДБН 360-92 не містить положень, згідно з якими часткова реконструкція житлових будинків та господарських споруд на окремих садибних ділянках, які побудовані за раніше чинними нормативами, допускалася за погодженням з місцевими органами архітектури і містобудування, державного пожежного та санітарного нагляду. В цьому випадку перебудова житлових будинків, їх господарських будівель та гаражів можлива була за умови збереження існуючих відстаней між будівлями.

Таким чином, з 01.10.2019 року навіть при реконструкції існуючих (оформлених) будівель та споруд необхідно дотримуватися усіх чинних на сьогодні норм (зокрема, це означає, що орган містобудування та архітектури має право, наприклад, відмовити у надбудові (в межах існуючого фундаменту), якщо розміщення будинку не відповідає вимогам чинних норм).

Умови проєктування згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, які варто врахувати при виконанні практичної роботи, що відстань від межі суміжної земельної ділянки до стовбурів дерев, які висаджуються, має бути не менше ніж 4-6 м в залежності від величини крони (але не менше ½ діаметру крони дерева), а до кущів 1,0 м.

Септики та фільтруючі колодязі повинні бути розташовані не ближче 5-10 м (в залежності від продуктивності) від житлових будинків та літніх кухонь. І не ближче 20 м від артсвердловин та колодязів.

Господарські будівлі / сараї / для худоби, інших тварин та птахів (площею до 50 кв.м) - не ближче 15 м від житлових будинків і літніх кухонь та не ближче 20 м від артсвердловин водопостачання (питних колодязів).

Майданчики для компосту, дворові вбиральні, сміттєзбірник, сховища для добрив та ядохімікатів повинні знаходитись не ближче 20 м від житлових будинків, літніх кухонь та артсвердловин водопостачання (питних колодязів).

У великих містах, при розміщенні 9-16 та більше поверхових житлових будинків суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоповерхового будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків приймається не менше 20 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться.

При розміщенні багатоквартирних житлових будинків поверховістю від 4 поверхів до 8 поверхів суміжно з кварталами садибної забудови, що зберігається, відстань від фасадів багатоквартирного будинку, що зводиться, до меж земельних ділянок садибних будинків слід приймати не менше 15 м, а до стіни найближчого садибного будинку – не менше висоти будинку, що зводиться, для багатоквартирних будинків до 3 поверхів відстань від фасадів до меж земельних ділянок – не менше 10 м для забезпечення проїзду пожежних машин.

За відсутності мереж міської (селищної) каналізації необхідно передбачити каналізування садиб з використанням локальних очисних споруд. Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огороджувати. Висоту огорожі варто встановлювати згідно з вимогами ДБН Б.2.2-5:2011 та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Варто звернути увагу: Зміни вимог до інклюзивності будівель і споруд з 01 квітня 2026, які вже сьогодні потрібно враховувати. Міністерством розвитку громад та територій України було затверджено Зміну №3 до ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», яка оновлює та уточнює вимоги щодо проєктування й експлуатації об’єктів будівництва з урахуванням сучасних стандартів безбар’єрності.

Документ, серед іншого, уточнює вимоги щодо:

- пандусів, сходів, дверей, санвузлів, таксильних елементів і евакуаційних шляхів;
- організації земельних ділянок та прилеглих територій до будівель і споруд, зокрема, облаштування пішохідних доріжок, бордюрних пандусів та пішохідних переходів;
- планувальних рішень будівель, включно з параметрами пандусів, сходів, дверей, санітарно-гігієнічних приміщень тощо;
- засобів безпеки, навігації та отримання інформації — уточнено використання тактильних і візуальних елементів доступності;
- параметрів евакуаційних шляхів у частині пожежної безпеки;
- санітарно-гігієнічних параметрів та вимог до їх доступності.

Важливо: оскільки, згідно чинного законодавства, проектна документація на об’єкти будівництва, побудовані повністю або частково відповідно до затвердженого проекту, не підлягає коригуванню у зв’язку з введенням нових нормативних актів, за винятком випадків, коли таке коригування зумовлено підвищенням у нових нормативних актах та нормативних документах,

обов’язковість застосування яких встановлена нормативно-правовими актами таких вимог безпеки: забезпечення механічного опору та стійкості (міцності), електро-, вибухо-, пожежобезпечності, енергоефективності об’єкта, інженерно-технічних заходів цивільного захисту та вимог нормативів з питань створення умов для безперешкодного доступу для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

01 січня 2026 року набрала чинності Зміна №1 до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», яка була затверджена Наказом Мінрозвитку від 15.08.2025 №1268.

Вказана Зміна №1 оновила вимоги до містобудівної документації, деталізувала регламенти щодо ландшафтно-рекреаційних територій, ввела норми для розвитку електрозарядної інфраструктури (обов’язкове облаштування машиномісць із зарядками на стоянках і в гаражах) та уточнила технічні відстані від автозаправних станцій.

Зокрема в новій редакції викладено розділи:

- Терміни та визначення понять
- Загальні положення
- Просторово-планувальна організація територій

Внесено зміни до пунктів розділів Сельбищні території, Виробничі території, Ландшафтно-рекреаційні території; Соціальна інфраструктура, Транспортна інфраструктура, Інженерна інфраструктура, зокрема: з’явився новий Додаток Ж.4 (довідковий) Вимоги до розміщення електрозарядних станцій та точок зарядки; А ДодатокЕ.4 (довідковий) Площі земельних ділянок установ та організацій громадського обслуговування викладено у новій редакції.

Головні зміни: Відсоток забудови ділянки для будинків вище 16 поверхів зменшено з 30% до 25%!

Земельна ділянка відтепер може відноситися лише до однієї функціональної зони. Межі функціональної зони не можуть поділяти земельну ділянку. Для відображення меж дії регламентів містобудівної діяльності на певних територіях, у містобудівній документації визначають лінії: блакитні, жовті, зелені, регулювання забудови, сині та червоні (додано сині лінії – межі берегової лінії (уріза води) на природній або штучно створеній акваторії водних об’єктів (водойм та водотоків) – внутрішні межі водоохоронної зони з визначеними режимами та правилами господарської діяльності)

Відтепер озеленені території населених пунктів поділяються на три групи: озеленені території загального користування; озеленені території обмеженого користування; озеленені території спеціального призначення.

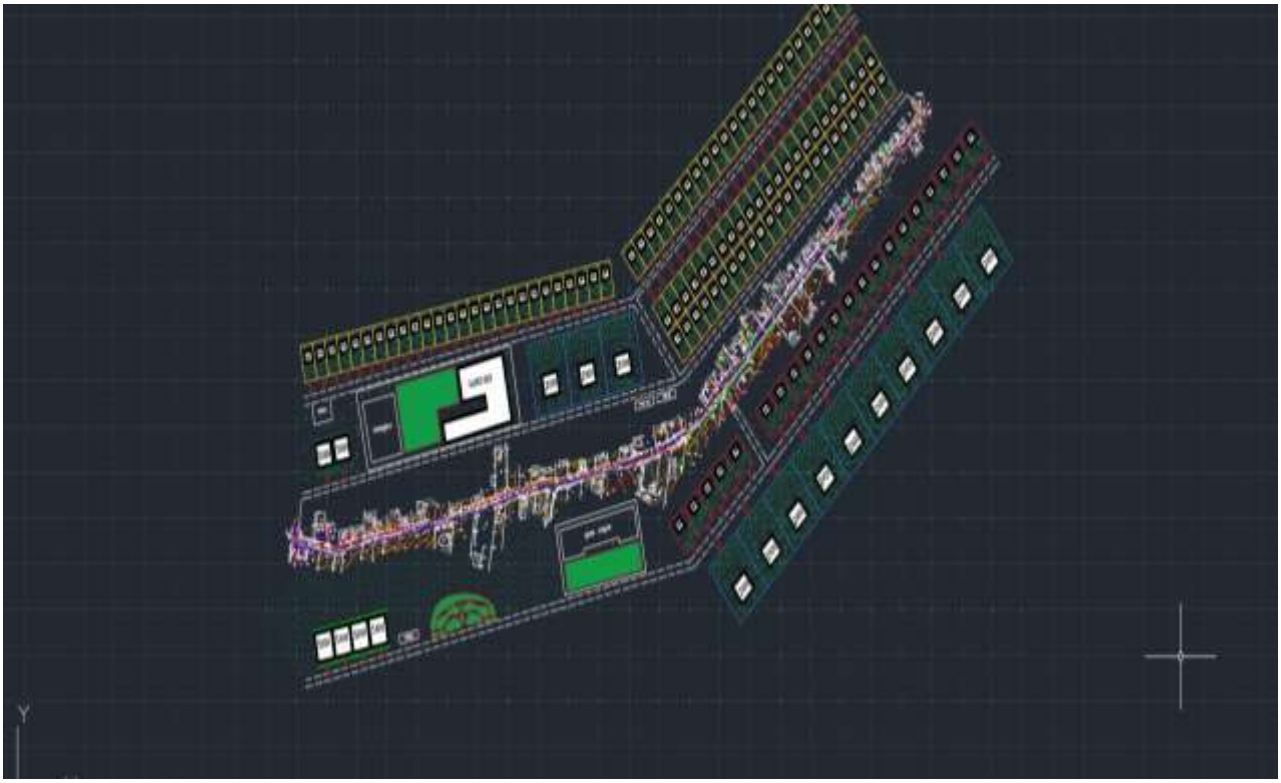

Рис. 5.2. Приклад Генплану виконане в AutoCAD

Рис. 5.3. Приклад виконання Генплану

Рис. 5.4. Детальний план забудови кварталу населеного пункту

Перелік контрольних запитань з навчальної дисципліни:

1. Які завдання вирішує містобудівна документація?
2. Що таке план зонування території населеного пункту та описати його складові?
3. Охарактеризувати державні будівельні норми (ДБН), відповідно до яких розробляється містобудівна документація (5 головних ДБН).
4. Охарактеризувати показники (параметри), що впливають на вартість розробки схеми планування території.
5. Охарактеризувати показники (параметри), що впливають на вартість розробки генерального плану населеного пункту.
6. Подати перелік та етапи розроблення містобудівної документації.
7. Перерахувати та коротко описати нормативно-правові документи, які регламентують містобудівну діяльність.
8. Що таке Схема планування території територіальної громади і які проектні пропозиції на ній можна показувати (подавати)?
9. Охарактеризувати Схему розповсюдження факторів природньої та техногенної небезпеки (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
10. Охарактеризувати Схему інженерної підготовки та захисту території (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
11. Охарактеризувати Схему просторової організації стратегії розвитку території (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
12. Охарактеризувати Схему формування мережі первинної медичної допомоги (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
13. Охарактеризувати Схему формування мережі освітніх закладів (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
14. Охарактеризувати Схему формування дорожньої мережі й транспортної інфраструктури (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.
15. Охарактеризувати Схему інженерних мереж та споруд (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади):

функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.

16. Охарактеризувати Ландшафтний план (як одного з елементів Схеми планування території територіальної громади): функціональне призначення даного креслення, які проектні рішення проілюстровано, які об’єкти показані тощо.

17. Що таке генеральний план населеного пункту та охарактеризувати дане креслення (призначення, що відображає, особливості, терміни розробки та дії тощо)?

18. Що таке детальний план населеного пункту (частини населеного пункту, кварталу) та охарактеризувати дане креслення (призначення, що відображає, особливості, терміни розробки та дії тощо)?

19. Охарактеризувати зарубіжний досвід: правові рамки для розробки місцевої документації територіального планування.

20. Які ви знаєте переваги залучення громадськості до просторового планування та від яких факторів залежить рівень участі громадськості в процесі просторового планування?

21. Описати процедуру збирання та надання розробнику містобудівної документації вихідних даних.

22. Описати процедуру організації громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації.

23. Хто (представники, яких організацій) входить до складу погоджувальної комісії та які її функції?

24. Охарактеризувати функції уповноваженого органу містобудування та архітектури, як замовника містобудівної документації.

25. Описати процедуру стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації.

26. Яку інформацію містить заява про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки містобудівної документації?

27. Яка інформація вноситься до звіту про стратегічну екологічну оцінку містобудівної документації?

28. Описати процедуру узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад (у частині врегулювання питань щодо територій спільних інтересів).

29. Описати процедуру розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою.

30. Яку інформацію містить протокол розгляду проекту містобудівної документації архітектурно-містобудівною радою?

31. Описати процедуру проведення експертизи містобудівної документації.

32. Які документи, крім проекту містобудівної документації, подаються експертній організації для проведення експертизи?
33. Які відомості містить письмовий звіт, який складається за результатами експертизи проекту містобудівної документації?
34. Описати процедуру оприлюднення затвердженої містобудівної документації та внесення її до містобудівного кадастру.
35. Описати напрямки використання містобудівної документації.
36. Що таке містобудівний моніторинг, його мета та завдання, форми проведення, результати.
37. Що таке містобудівний кадастр, його структура та порядок ведення?
38. Які відомості вводяться у систему містобудівного кадастру (перерахувати та описати призначення)?
39. Які функції покладені на службу містобудівного кадастру?
40. Описати процедуру створення містобудівного кадастру.

Список рекомендованої літератури:

1. Брикайло Ю. Відстані між будинками, відстані до меж, протипожежні розриви. URL: https://dreamdim.ua/uk/vidstani-mizh-budynkamy-2024/
2. Генеральні плани населеного пункту. URL: http://totalaction.org.ua/content/heneralnyj-plan-naselenoho-punktu-korotko-vid-do-ja (дата звернення: 19.03.2026).
3. Головне про генплан. URL: http://cityplan.in.ua/osnovne-pro-genplan (дата звернення: 19.03.2026).
4. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій . URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3783082322765547467 (дата звернення: 19.03.2026).
5. ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_b_2_2_5_2011/1-1-0-1033
6. ДБН В.1.1-12:2025 Будівництво у сейсмічних районах. Основні положення. URL: https://e-construction.gov.ua/laws/doc_type=2
7. ДБН В.1.2-12:2026 Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/38304482578053218 94?doc_type=2 (дата звернення: 19.03.2026).
8. ДБН В.2.2-29:2025 Промислові інженерні споруди. Основи проєктування. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/37294671298130103 74?doc_type=2
9. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/37905900591539834 64?doc_type=2
10. ДБН В.2.3-4:2015 Автомобільні дороги. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/30749207363814706 76?doc_type=2
11. ДБН В.2.5-56:2014 Системи протипожежного захисту. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/37789399331761048 75?doc_type=2
12. ДБН В.2.3-22:2025 Мости і труби. Основні вимоги проєктування. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/37190643490760968 03?doc_type=2
13. Державні та галузеві будівельні норми. URL: http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/tech-reg/normuvannia/derzhavni-ta-galuzevi-budivelni-normi/derzhavni-ta-galuzevi-budivelni-normi-2/ (дата звернення: 19.03.2026).
14. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 19.03.2026).
15. Інформація про введення в дію ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова території». URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/09/Informatsiya-pro-vvedennya-v-diyu-DBN-Planuvannya-i-zabudova-teritoriyi.pdf (дата звернення: 19.03.2026).

16. Кустовська О.В., Копайгора Б.М. Правові аспекти відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Сталий розвиток економіки. 2013. №3 (20). С. 195-198.
17. Мартин А.Г., Кустовська О.В. Управління землями територіальних громад: монографія. К.: «ЦСТРІ». 2015. 620с.
18. Містобудівна документація - шлях до реалізації реформи місцевого самоврядування. URL: https://www.youtube.com/watch?v=WZqY_85VXq4 (дата звернення: 19.03.2026).
19. Містобудування, архітектура та планування територій на офіційному сайті Міністерство розвитку громад та територій України. URL: http://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/city-build/ (дата звернення: 19.03.2026).
20. Планування територій: Юридична енциклопедія. За ред. кол. Ю. С. Шемшученко. К.: Українська енциклопедія ім. М.П. Бажана. 2002. Т. 4. 720 с. - ISBN 966-7492-04-4.
21. Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень: наказ Мінрегіону від 31.05.2017р. № 135. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0714-17 (дата звернення: 19.03.2026).
22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення містобудівної діяльності: Закон України від 17.01.2017р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1817-19 (дата звернення: 19.03.2026).
23. Про Генеральну схему планування території України: Закон України. URL: http: //zakon2.rada. gov.ua/laws /show/ 3059-14 (дата звернення: 19.03.2026).
24. Про землеустрій: Закон України від від 22.05.2003 № 858-IV. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15 (дата звернення: 19.03.2026).
25. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/962-15 (дата звернення: 19.03.2026).
26. Просторове планування територій. URL: http://www.csi.org.ua/prostorove-planuvannya-silskyh-ter/ (дата звернення: 19.03.2026).
27. Просторового планування територій громад. URL: http://decentralization.gov.ua/news/8152 (дата звернення: 19.03.2026).
28. Розроблення генеральних планів населених пунктів / С. Буравченко. URL: https://civilbud.com.ua/index.php/cityplanning/generalni-plani/301-article-masterplan (дата звернення: 19.03.2026).