

ПОЛТАВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Навчально-науковий інститут агротехнологій, селекції та екології
Кафедра геоматики, землеустрою та планування територій

Кваліфікаційна робота
на здобуття ступеня вищої освіти бакалавр

на тему:

РОЗРОБКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО
НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

Виконав: здобувач вищої освіти
за освітньо-професійною програмою
Геодезія та землеустрій
спеціальності *193 Геодезія та землеустрій*
ступеня вищої освіти *бакалавр*
денної форми навчання
КРАВЧЕНКО Володимир Вадимович

Керівник: к.т.н., доц. ДОМАШЕНКО Г. Т.
Рецензент: к.т.н., доц. БІДА С. В.

РЕФЕРАТ

Основна частина кваліфікаційної роботи виконана на 66 сторінках тексту, відображена у 9 таблицях та 8 рисунках.

Робота складається із вступу, 3 розділів, висновків, списку використаних джерел, який містить 33 найменування.

Об'єкт дослідження – територія села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області відповідно до генерального плану населеного пункту.

Предмет дослідження – аналіз містобудівних рішень, викладених у генеральному плані села Малі Солонці, їх відповідність нормативно-правовим вимогам, просторово-планувальним та екологічним аспектам розвитку території.

Актуальність теми. Генеральний план населеного пункту є основним містобудівним документом, що визначає просторовий розвиток території, її функціональне зонування, транспортну та інженерну інфраструктуру, а також екологічні обмеження. В умовах сучасних викликів, пов'язаних із демографічними змінами, розвитком сільських територій та необхідністю підвищення ефективності землекористування, розробка та аналіз генеральних планів набувають особливої значущості. Вони слугують базою для прийняття управлінських рішень щодо забудови, реконструкції, модернізації інженерних мереж та розвитку соціальної інфраструктури.

Генеральні плани сільських населених пунктів відіграють ключову роль при розробці комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, які є новим видом містобудівної документації відповідно до Закону України «Про містобудівну діяльність». Комплексні плани забезпечують стратегічне планування території громади, враховуючи її соціально-економічний потенціал, природні ресурси, можливості інвестиційного розвитку та обмеження, пов'язані з екологічною безпекою. У цьому контексті аналіз затверджених генеральних планів є важливим для забезпечення збалансованого розвитку громади, формування просторової структури та ефективного використання земельних ресурсів.

Дослідження базується на аналізі генерального плану села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області, що міститься у відкритому доступі. Генеральний план є основним інструментом регулювання землекористування, визначає функціональне зонування території та перспективи її розвитку. Важливість його аналізу обумовлена необхідністю оцінки відповідності сучасним нормативно-правовим вимогам, виявлення потенційних проблем і можливостей удосконалення планувальних рішень.

Актуальність дослідження також визначається необхідністю планування територій в умовах повоєнної відбудови України. Після завершення бойових дій перед громадами постають завдання не лише відновлення зруйнованої інфраструктури, а й адаптації просторового розвитку до нових соціально-економічних умов. Очікується повернення громадян, які виїхали за кордон через війну, а також інтеграція внутрішньо переміщених осіб, що створює додаткове навантаження на житловий фонд, транспортну мережу та об'єкти

соціальної інфраструктури. У цьому контексті ефективне планування розвитку сільських населених пунктів відіграє ключову роль у забезпеченні життєздатності громад, створенні комфортних умов для мешканців та залученні інвестицій у регіональний розвиток.

Мета кваліфікаційної роботи – здійснити комплексний аналіз генерального плану села Малі Солонці, оцінити його відповідність сучасним вимогам містобудівного планування, виявити переваги та можливі недоліки у планувальних рішеннях.

Наукова новизна роботи полягає в системному аналізі генерального плану сільського населеного пункту з урахуванням сучасних вимог містобудівного законодавства та підходів до просторового розвитку громад.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання його результатів для вдосконалення містобудівного планування, розробки пропозицій щодо покращення просторової організації території та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Перший розділ «Нормативно-правові основи розробки генерального плану» присвячений аналізу основних правових та нормативних вимог, що визначають процес створення генерального плану. У цьому розділі розглядаються значення та мета генерального плану сільського населеного пункту, які визначають його основні функції в контексті розвитку території. Також описуються нормативно-правові вимоги до розробки генерального плану, що включають регулювання забудови, інфраструктури та екологічних аспектів.

Другий розділ «Аналіз існуючого стану території» спрямований на оцінку поточного стану території села. Це включає аналіз просторово-планувальної структури та системи розселення, що дозволяє зрозуміти розподіл функціональних зон і необхідність їх коригування. Важливими також є дослідження транспортної та інженерної інфраструктури, яка повинна відповідати вимогам розвитку населеного пункту, а також оцінка екологічного стану території, що визначає обмеження використання земель та необхідність збереження природного середовища.

Третій розділ «Проектні рішення генерального плану сільського населеного пункту» зосереджується на розробці конкретних проектних рішень, зокрема, функціональному зонуванні території, яке визначає місця для житлових, комерційних, промислових та рекреаційних зон. Також розглядається просторово-планувальна організація та благоустрій, що включає створення комфортних умов для проживання та розвитку громади. Не менш важливим є аналіз обмежень у використанні земельних ділянок, що дозволяє уникнути нераціонального використання ресурсів і забруднення навколишнього середовища.

Рекомендації щодо використання результатів роботи – використання у роботі органу місцевого самоврядування Драбинівська ТГ.

Сфера застосування результатів роботи – Органи місцевого самоврядування, Драбинівська сільська рада, інвестори, місцеве населення.

Результат перевірки тексту на плагіат за допомогою сервісу Turnitin: унікальність тексту – 90 %.

ЗМІСТ

ВСТУП	2
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РОЗРОБКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ	7
1.1. Сутність, значення та мета генерального плану сільського населеного пункту	7
1.2. Нормативно-правові вимоги до розробки генерального плану	11
1.3. Етапи розробки генерального плану сільського населеного пункту	17
Висновки до першого розділу	23
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ	24
2.1. Просторово-планувальна структура та система розселення	24
2.2. Аналіз транспортної та інженерної інфраструктури	28
2.3. Оцінка екологічного стану та обмежень використання території	32
Висновки до другого розділу	37
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ	40
3.1. Функціональне зонування території	40
3.2. Просторово-планувальна організація та благоустрій	45
3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок	54
Висновки до третього розділу	59
ВИСНОВКИ	62
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	64

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Генеральний план населеного пункту є основним містобудівним документом, що визначає просторовий розвиток території, її функціональне зонування, транспортну та інженерну інфраструктуру, а також екологічні обмеження. В умовах сучасних викликів, пов'язаних із демографічними змінами, розвитком сільських територій та необхідністю підвищення ефективності землекористування, розробка та аналіз генеральних планів набувають особливої значущості. Вони слугують базою для прийняття управлінських рішень щодо забудови, реконструкції, модернізації інженерних мереж та розвитку соціальної інфраструктури.

Генеральні плани сільських населених пунктів відіграють ключову роль при розробці комплексних планів просторового розвитку територіальних громад, які є новим видом містобудівної документації відповідно до Закону України «Про містобудівну діяльність». Комплексні плани забезпечують стратегічне планування території громади, враховуючи її соціально-економічний потенціал, природні ресурси, можливості інвестиційного розвитку та обмеження, пов'язані з екологічною безпекою. У цьому контексті аналіз затверджених генеральних планів є важливим для забезпечення збалансованого розвитку громади, формування просторової структури та ефективного використання земельних ресурсів.

Дослідження базується на аналізі генерального плану села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області, що міститься у відкритому доступі. Генеральний план є основним інструментом регулювання землекористування, визначає функціональне зонування території та перспективи її розвитку. Важливість його аналізу обумовлена необхідністю оцінки відповідності сучасним нормативно-правовим вимогам, виявлення потенційних проблем і можливостей удосконалення планувальних рішень.

Актуальність дослідження також визначається необхідністю планування територій в умовах повоєнної відбудови України. Після завершення бойових дій перед громадами постають завдання не лише відновлення зруйнованої

інфраструктури, а й адаптації просторового розвитку до нових соціально-економічних умов. Очікується повернення громадян, які виїхали за кордон через війну, а також інтеграція внутрішньо переміщених осіб, що створює додаткове навантаження на житловий фонд, транспортну мережу та об'єкти соціальної інфраструктури. У цьому контексті ефективне планування розвитку сільських населених пунктів відіграє ключову роль у забезпеченні життєздатності громад, створенні комфортних умов для мешканців та залученні інвестицій у регіональний розвиток.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика просторового планування населених пунктів є міждисциплінарною і потребує комплексного підходу, що враховує правові, містобудівні, географічні та земельно-кадастрові аспекти. Законодавча база просторового планування ґрунтується на нормативних актах України, зокрема на Земельному кодексі, Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» та суміжних законодавчих актах, доступ до яких забезпечує офіційний веб-портал Верховної Ради України. Фахівці Державного підприємства «ДІПРОМІСТО» імені Ю. М. Білоконя відіграють ключову роль у формуванні науково-методичних основ містобудівного проектування. Їхні дослідження зосереджені на аналізі сучасних тенденцій у плануванні територій, адаптації міжнародного досвіду та впровадженні ГІС-технологій у містобудівну документацію.

Фундаментальними працями у цій сфері є «Територіально-просторове планування землекористування» (2022) під загальною редакцією А. М. Третяка [28] та методичний посібник Ю. М. Палехи «Регіональне планування» (2020) [25], які заклали концептуальні засади інтегрованого підходу до планування територій. Робота за редакцією А. М. Третяка ґрунтується на комплексному аналізі територіального планування, включаючи методологічні підходи до організації землекористування, механізми управління просторовим розвитком та адаптацію сучасних цифрових технологій у землеустрої. Автори наголошують на важливості стратегічного планування територій з урахуванням екологічних, економічних та соціальних факторів, що є ключовим аспектом у сучасному

просторовому розвитку. Ю. М. Палеха у своєму методичному посібнику «Регіональне планування» акцентує увагу на структурно-функціональних особливостях територіального планування на різних рівнях адміністративно-територіального устрою. Значний акцент зроблено на механізмах реалізації стратегій регіонального розвитку та гармонізації національної та місцевої політики просторового планування. Крім того, розглянуто питання правового забезпечення процесів планування, зокрема імплементації європейських норм у вітчизняне законодавство.

Важливими уніфікованими документами є методичні рекомендації щодо розробки комплексних планів просторового розвитку громад, підготовлені в межах реалізації програми USAID. Вони визначають ключові підходи до просторового планування на місцевому рівні, зокрема інтеграцію кадастрових даних та геоінформаційних систем у планувальні процеси.

У галузі землеустрою та кадастрових систем значний внесок зроблено С. М. Шевчуком і В. В. Чувпилом [29], які досліджують інтеграцію кадастрових даних у просторове планування та містобудівне проектування.

Таким чином, науковий доробок у сфері просторового планування формується на перетині містобудування, землеустрою, географії та правового регулювання. Інтеграція цих напрямів дозволяє розробляти ефективні рішення для збалансованого розвитку територій.

Об'єкт дослідження – територія села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області відповідно до генерального плану населеного пункту.

Предмет дослідження – аналіз містобудівних рішень, викладених у генеральному плані села Малі Солонці, їх відповідність нормативно-правовим вимогам, просторово-планувальним та екологічним аспектам розвитку територій.

Мета дослідження – здійснити комплексний аналіз генерального плану села Малі Солонці, оцінити його відповідність сучасним вимогам містобудівного планування, виявити переваги та можливі недоліки у планувальних рішеннях.

Виходячи із мети роботи було вирішено такі завдання:

1. Проаналізувати нормативно-правові вимоги до розробки генеральних

планів сільських населених пунктів.

2. Дослідити існуючий стан території села Малі Солонці, включаючи просторово-планувальну структуру, транспортну та інженерну інфраструктуру, екологічний стан.

3. Оцінити проектні рішення генерального плану, їх відповідність сучасним містобудівним стандартам і вимогам сталого розвитку.

Вихідні дані дослідження. Основою аналізу є генеральний план села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області, затверджений 29.11.2024 р. рішенням Драбинівської сільської ради Полтавського району Полтавської області та доступний, згідно чинного законодавства, у відкритих джерелах на офіційному сайті територіальної громади – <https://drabynivska-gromada.gov.ua/news/1733236829/>. Генплан містить картографічні матеріали, текстові пояснення, дані про функціональне зонування, розміщення об'єктів інфраструктури та екологічні обмеження. Додатковими джерелами є законодавчі акти України у сфері містобудування, матеріали геоінформаційних систем, наукові дослідження щодо просторового планування та офіційні статистичні дані [16].

Методи дослідження. У роботі застосовано комплекс наукових методів. Аналіз нормативно-правової бази включає вивчення чинного законодавства у сфері містобудування, землеустрою та екології. Картографічні методи використовуються для обробки й аналізу просторових даних генплану. Метод порівняльного аналізу дозволяє оцінити відповідність затвердженого плану сучасним вимогам. Геоінформаційне моделювання допомагає візуалізувати територіальну структуру. Також застосовано методи економічного аналізу для оцінки ефективності використання земельних ресурсів.

Наукова новизна роботи полягає в системному аналізі генерального плану сільського населеного пункту з урахуванням сучасних вимог містобудівного законодавства та підходів до просторового розвитку громад.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання його результатів для вдосконалення містобудівного планування, розробки пропозицій

щодо покращення просторової організації території та підвищення ефективності використання земельних ресурсів.

Апробація результатів дослідження. За темою дипломної роботи опубліковано статтю: Кравченко В. В. Етапи розробки генерального плану сільського населеного пункту. Агрolandшафти: інноваційні підходи у землеустрої та садово-парковому господарстві: збірник статей II Всеукраїнської науково-практичної конференції. (м. Полтава, 17 квітня 2025 р.). Полтава, 2025. С. 176–181.

Структура роботи. Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Перший розділ «Нормативно-правові основи розробки генерального плану» присвячений аналізу основних правових та нормативних вимог, що визначають процес створення генерального плану. У цьому розділі розглядаються значення та мета генерального плану сільського населеного пункту, які визначають його основні функції в контексті розвитку території.

Другий розділ «Аналіз існуючого стану території» спрямований на оцінку поточного стану території села. Це включає аналіз просторово-планувальної структури та системи розселення, що дозволяє зрозуміти розподіл функціональних зон і необхідність їх коригування. Важливими також є дослідження транспортної та інженерної інфраструктури, яка повинна відповідати вимогам розвитку населеного пункту, а також оцінка екологічного стану території, що визначає обмеження використання земель та необхідність збереження природного середовища.

Третій розділ «Проектні рішення генерального плану сільського населеного пункту» зосереджується на розробці конкретних проектних рішень, зокрема, функціональному зонуванні території, яке визначає місця для житлових, комерційних, промислових та рекреаційних зон. Також розглядається просторово-планувальна організація та благоустрій, що включає створення комфортних умов для проживання та розвитку громади. Не менш важливим є аналіз обмежень у використанні земельних ділянок, що дозволяє уникнути нерационального використання ресурсів і забруднення природного середовища.

РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ РОЗРОБКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

1.1. Сутність, значення та мета генерального плану сільського населеного пункту

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту. Він визначає основні напрями розвитку території, враховує соціально-економічні, екологічні та демографічні чинники і є обов'язковим документом для подальшого розроблення детальних планів території, схем планування та іншої містобудівної документації.

Генеральний план є комплексним документом, який визначає просторовий розвиток території населеного пункту на довготривалу перспективу. Він містить інформацію про межі населеного пункту, функціональне зонування територій, розміщення житлової, громадської та виробничої забудови, а також передбачає необхідну інженерну та соціальну інфраструктуру. Генеральний план розробляється на основі чинного законодавства та містобудівних норм і затверджується відповідними органами державної влади або місцевого самоврядування [15].

Послідовність виконання робіт із розроблення генерального плану населеного пункту та документації із землеустрою регламентується будівельними нормами, державними стандартами і правилами, а також завданням на розроблення або внесення змін, оновлення містобудівної документації. Це завдання складається та затверджується замовником за погодженням із розробником. Такий порядок забезпечує узгодженість процесу планування і дозволяє уникнути конфліктів інтересів між різними суб'єктами містобудівної діяльності [10].

Основною метою розробки генерального плану є забезпечення гармонійного розвитку населеного пункту з урахуванням економічних,

екологічних та соціальних факторів. Генеральний план спрямований на створення комфортного середовища для проживання мешканців, розвиток економіки, збереження природного довкілля та ефективне використання земельних ресурсів.

Генеральний план відіграє ключову роль у розвитку сільських населених пунктів, оскільки визначає напрямки їхнього територіального розвитку та забезпечує раціональне використання природних і земельних ресурсів. Він дозволяє [9]:

- визначити та закріпити територіальні межі населеного пункту;
- розрахувати нормативно-грошову оцінку земель;
- створити основу для зонування територій;
- підвищити інвестиційну привабливість громади;
- оптимізувати бюджетне планування для розвитку інфраструктури;
- забезпечити стале просторове планування та розвиток населеного пункту.

Генеральний план розробляється та затверджується в інтересах територіальної громади, при цьому враховуються державні, громадські та приватні інтереси. Для населених пунктів із чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів. Це дозволяє більш комплексно підходити до питань планування і впорядкування забудови, забезпечуючи ефективне використання земельних ресурсів.

Замовниками генерального плану та змін до нього є виконавчі органи місцевих рад. Затверджуються вони відповідними сільськими, селищними чи міськими радами, які прийняли рішення про їх розроблення. Внесення змін до генерального плану допускається не частіше ніж один раз на п'ять років, а в окремих випадках – достроково за результатами містобудівного моніторингу. Цей процес передбачає аналіз змін, що відбулися в соціально-економічному розвитку, природно-кліматичних умовах, екологічній ситуації та інших важливих аспектах [31].

Функціональне і будівельне зонування є обов'язковими складовими

генерального плану. Визначаються умови безпеки проживання населення, санітарно-гігієнічні та протипожежні вимоги, передбачається всебічне обслуговування населення установами культурно-побутового призначення, організація зон відпочинку, парків і спортивних майданчиків. Також у плані вирішуються питання розміщення вулично-дорожньої мережі, інженерних комунікацій та житлової забудови.

Особливу увагу приділяють розміщенню господарських комплексів відносно житлової зони, сільськогосподарських угідь, транспортної інфраструктури та природних об'єктів. Виробничі зони розплановуються з урахуванням внутрішнього зонування та поділу на секції, що дозволяє ефективніше використовувати територію та знижувати негативний вплив промислових підприємств на житлову забудову [20].

У процесі розроблення генерального плану може виникати питання щодо зміни меж населеного пункту. Це обумовлюється зростанням населення, потребами в додаткових територіях для забудови, необхідністю врахування природоохоронних, санітарних та інших обмежень. Такі зміни регламентуються проектом землеустрою та узгоджуються з районною державною адміністрацією. Земельний кодекс України передбачає пріоритетність використання земель сільськогосподарського призначення, тому розширення меж населених пунктів здійснюється з урахуванням цього принципу.

При розробці генерального плану враховуються такі фактори [13]:

1. Санітарні норми щодо забезпечення безпечних умов для проживання мешканців, особливо в разі сусідства житлової забудови з промисловими зонами.
2. Природоохоронні вимоги зі збереження екологічного балансу, врахування охоронюваних територій, заповідників, лісових масивів.
3. Соціально-економічні чинники для визначення пріоритетних напрямів розвитку громади, забезпечення робочих місць, розбудова громадської інфраструктури.
4. Інтереси інвесторів, щоб сприяти залученню інвестицій для розвитку територій.

5. Благоустрій та рекреація з метою створення комфортних умов для життя, відпочинку та соціальної взаємодії мешканців.

Генеральний план містить прогноз розвитку населеного пункту на перспективу, визначає принципи забудови, організацію інженерної та транспортної інфраструктури, розміщення виробничих, рекреаційних, оздоровчих зон, зелених насаджень. Зонінг території дозволяє встановити територіальні зони, визначити умови та обмеження використання землі, а також містобудівний регламент. Це сприяє раціональному використанню ресурсів і гармонійному розвитку територій [12].

Таблиця 1.1.

Зміст та структура генерального плану населеного пункту [авторська розробка]

Розділ	Основний зміст	Джерела та нормативи
Загальні положення	Опис мети, завдань та нормативно-правових основ розробки генерального плану.	Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН, ДСТУ.
Характеристика території	Аналіз природно-кліматичних умов, рельєфу, геології, гідрології, екологічного стану.	Державний земельний кадастр, геодезичні та ґрунтові дослідження.
Демографічний аналіз	Оцінка чисельності населення, прогноз росту, вікова структура, трудові ресурси.	Дані Держстату, місцеві прогнози розвитку.
Функціональне зонування	Визначення житлових, промислових, громадських, рекреаційних, сільськогосподарських зон.	ДБН Б.2.2-12:2019, земельне законодавство.
Транспортна інфраструктура	Планування вулично-дорожньої мережі, транспортних вузлів, громадського транспорту.	ДБН В.2.3-5:2018, проекти містобудування.
Інженерна інфраструктура	Мережі електропостачання, водопостачання, каналізації, теплопостачання, зв'язку.	ДБН В.2.5-39:2008, технічні умови.
Забудова та громадські простори	Житловий фонд, громадські будівлі, об'єкти соціальної інфраструктури (школи, лікарні, парки).	Норми містобудівного проектування.
Екологічні аспекти	Охоронні зони, природоохоронні заходи, санітарні та протипожежні обмеження.	Водний та Лісовий кодекси, природоохоронне законодавство.
Містобудівний моніторинг	Визначення термінів оновлення генплану, системи контролю змін у забудові.	Законодавство про містобудівний кадастр.
Фінансово-економічне обґрунтування	Розрахунок витрат на реалізацію плану, інвестиційні програми, джерела фінансування.	Програми соціально-економічного розвитку.

Характеристика території	Аналіз природно-кліматичних умов, рельєфу, геології, гідрології, екологічного стану.	Державний земельний кадастр, геодезичні та ґрунтові дослідження.
--------------------------	--	--

Таким чином, генеральний план населеного пункту є стратегічним документом, що поєднує правові, економічні, соціальні та екологічні аспекти планування і забудови територій. Його розроблення і впровадження забезпечує комплексний підхід до розвитку населених пунктів, ефективне використання земельних ресурсів, створення сприятливих умов для проживання та господарської діяльності.

1.2. Нормативно-правові вимоги до розробки генерального плану

Генеральний план сільського населеного пункту є ключовим інструментом містобудівного планування, що забезпечує його сталий розвиток та ефективне використання територій. Його значення проявляється у створенні умов для збалансованого розвитку громади, залученні інвестицій, покращенні якості життя мешканців і збереженні природного довкілля. Розробка генерального плану є складним і багатоетапним процесом, що вимагає комплексного підходу, врахування різноманітних факторів і широкої участі громади. Саме завдяки ефективному плануванню можна забезпечити гармонійний розвиток сільських територій та покращити їхню привабливість для проживання та господарської діяльності.

Використання земель у межах житлової та громадської забудови відбувається відповідно до положень генерального плану населеного пункту, містобудівної документації, а також плану земельно-господарського устрою. Зазначений процес регулюється державними будівельними нормами, стандартами та регіональними й місцевими правилами забудови, що передбачено статтею 39 Земельного кодексу України [1].

Таблиця 1.2. охоплює як закони прямої дії, так і підзаконні акти, що деталізують технічні вимоги та порядок оформлення генерального плану. Особливу увагу приділено взаємозв'язку генплану із землеустроєм, екологічною оцінкою та земельною політикою, що є критично важливим у сільських громадах.

Таблиця 1.2.

Нормативно-правові вимоги до розробки генерального плану сільського населеного пункту [авторська розробка]

Нормативно-правовий акт	Правова сила	Основні вимоги щодо генерального плану	Особливості застосування для сільських населених пунктів
Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»	Закон	Стаття 17 зобов'язує мати генеральний план для кожного населеного пункту; визначає порядок розробки, погодження та затвердження документа	Вимагає врахування особливостей сільського розселення, землекористування, інженерної інфраструктури, охорони довкілля
Земельний кодекс України	Кодекс	Визначає правовий режим земель, класифікацію цільового призначення, потребу у відповідності землевпорядної документації до містобудівної	Забезпечує правову основу для погодження меж населеного пункту в межах генплану
Закон України «Про основи містобудування»	Закон	Визначає засади державної політики у сфері містобудування; принципи планування територій	Застосовується при формуванні політики розвитку сільських територій
Закон України «Про землеустрій»	Закон	Визначає, що документація із землеустрою повинна відповідати містобудівній документації	Регламентує взаємозв'язок між генпланом і проектами відведення земель
ДБН Б.1.1-15:2012	Підзаконний акт (обов'язковий до виконання)	Встановлює вимоги до складу, змісту, структури, етапів і порядку погодження генерального плану	Містить специфічні положення для сільських населених пунктів: низька щільність забудови, агровиробнича функція, інженерні мережі тощо
Постанова КМУ № 555 від 25.05.2011 р.	Підзаконний акт	Затверджує Порядок розроблення містобудівної документації	Визначає послідовність дій для органів місцевого самоврядування при замовленні та прийнятті генплану
Закон України «Про оцінку впливу на довкілля»	Закон	Вимагає оцінки впливу запланованих рішень генплану на навколишнє середовище	Актуально при включенні в генплан великих об'єктів тваринництва, переробки, промисловості тощо
Закон України «Про стратегічну екологічну	Закон	Визначає обов'язковість СЕО для проектів генеральних планів	Забезпечує інтеграцію екологічних вимог у зміст містобудівної

оцінку»			документації
Наказ Мінрегіону № 290 від 16.11.2011	Галузевий нормативний акт	Містить методичні рекомендації щодо складання містобудівної документації	Спрямований на уніфікацію підходів до проекткування, в тому числі в сільській місцевості

Згідно зі статтею 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011, на основі затвердженого детального плану території може бути розроблений проект землеустрою, спрямований на впорядкування відповідної території з урахуванням містобудівних потреб. Після офіційного затвердження цей проект стає невід’ємною складовою детального плану території [2]. Таким чином, законодавчі засади територіального планування населених пунктів передбачають врахування містобудівних вимог та норм, структурних характеристик території, планувальних рішень, що застосовуються при формуванні об’єднаних територіальних громад та внутрішньогосподарського землеустрою. Усі ці заходи спрямовані на забезпечення ефективного використання земель із дотриманням екологічних, економічних та соціальних аспектів розвитку, що відображено в генеральних планах та іншій містобудівній документації.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні аспекти здійснення землеустрою, регулюючи відносини між органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами. Ця нормативна база забезпечує сталість землекористування, правове обґрунтування цільового розподілу земель, визначення меж ділянок власників і землекористувачів, а також регулювання адміністративно-територіального устрою та організації сільськогосподарських територій [3].

Проведення інвентаризації земель здійснюється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 513 від 23.05.2012 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель». Ця процедура проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь або землекористувань, а також у рамках проектів щодо формування території та встановлення меж сільських і селищних рад [4].

Законодавчі норми також передбачають створення умов для задоволення основних життєвих потреб населення. Наприклад, Закон України «Про місцеве самоврядування» містить положення, спрямовані на забезпечення прав громадян у межах адміністративно-територіальних одиниць [5]. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові механізми прогнозування розвитку територій, забезпечення збалансованого розселення та визначення основних напрямів розвитку містобудування. Він регулює розподіл земель за функціональним призначенням, узгодження інтересів держави, громади та приватного сектора при плануванні та забудові територій, встановлення режимів забудови та розробку містобудівної документації [6, 7, 8].

Закон України «Про основи містобудування» визначає правові, економічні, соціальні та організаційні принципи містобудівної діяльності, спрямовані на створення сприятливого життєвого середовища, забезпечення охорони навколишнього середовища, раціональне використання природних ресурсів та збереження культурної спадщини. Основні напрями містобудування охоплюють планування та забудову територій, розробку містобудівної документації та інвестиційних програм, регулювання використання земель для містобудівних потреб, розвиток архітектурної діяльності, формування інженерно-транспортної інфраструктури, охорону природних ландшафтів, зелених насаджень та зон рекреації, а також моніторинг і контроль містобудівної діяльності.

Окрему увагу слід приділити Закону України «Про благоустрій населених пунктів», ухваленому у 2005 році. Цей закон визначає правові, економічні, соціальні та організаційні аспекти благоустрою територій, забезпечуючи умови, сприятливі для життєдіяльності населення. Благоустрій населених пунктів передбачає здійснення комплексних заходів щодо утримання територій у належному стані, санітарного очищення, охорони об'єктів загального користування та природних ландшафтів, а також організацію ефективного управління інженерною та рекреаційною інфраструктурою міст і сіл.

На основі чинного законодавства, що регламентує планування територій населених пунктів, розробляються генеральні плани. Вони ґрунтуються на

демографічних прогнозах, перспективному розвитку інфраструктури, результатах інженерних вишукувань, екологічних та соціально-економічних чинниках, а також на комплексі планувальних обмежень, спрямованих на забезпечення збалансованого розвитку територій.

Сучасне українське законодавство чітко встановлює ієрархію просторового планування, в межах якої містобудівна документація відіграє пріоритетну роль при прийнятті рішень, що стосуються використання земель. Одним із ключових нормативних положень у цій сфері є частина 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», яка визначає, що містобудівна документація на місцевому рівні є підставою для розроблення документації із землеустрою. Це означає, що без затвердженої містобудівної документації неможливо правомірно здійснювати подальше планування і розпорядження землями, у тому числі розробляти проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок або встановлення меж територій [14].

Такий підхід обґрунтовано впливає з функціонального призначення містобудівної документації – забезпечення цілісного бачення просторового розвитку територій. Генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій, детальні плани територій відображають як поточні, так і перспективні потреби громади у землекористуванні, розміщенні об'єктів інфраструктури, охороні навколишнього середовища та історико-культурної спадщини. Водночас документація із землеустрою має суто прикладний характер і реалізує конкретні завдання щодо зміни цільового призначення земель, формування нових земельних ділянок, уточнення меж чи прав на землю. Відтак, логічною є вимога, щоб остання розроблялася на основі вже прийнятих рішень у сфері містобудування.

Ігнорування цієї залежності не лише суперечить прямій нормі закону, а й створює низку правових ризиків. По-перше, така документація може бути визнана незаконною, а видані на її основі документи – недійсними. Практика Верховного Суду свідчить, що суди схильні підтримувати позицію, за якою проекти землеустрою, що не відповідають містобудівній документації, не

підлягають погодженню або можуть бути скасовані. По-друге, це унеможливило комплексне і збалансоване управління розвитком територій, оскільки призводить до фрагментарного та хаотичного освоєння земель [11].

Окрім того, варто звернути увагу, що розмежування повноважень між органами місцевого самоврядування у сфері містобудування та землеустрою також підпорядковане принципу пріоритетності містобудівної документації. Навіть якщо відповідний орган уповноважений розглядати документацію із землеустрою, він не має права її затвердити або приймати рішення про надання дозволу на розроблення, якщо така документація суперечить чинному генеральному плану або іншим містобудівним документам. Інакше орган діятиме поза межами своїх повноважень.

У цьому контексті особливої уваги заслуговують ситуації, коли містобудівна документація відсутня або застаріла. На практиці це часто стає підставою для спроб легітимізувати проекти землеустрою в обхід принципу пріоритетності. Проте й у таких випадках чинне законодавство не передбачає виключень – відсутність містобудівної документації не є підставою для її ігнорування, а навпаки – створює обов'язок щодо її розроблення. Зокрема, відповідно до частини 2 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», генеральний план є обов'язковим для кожного населеного пункту, і саме він визначає функціональне призначення територій, режим використання земель і містобудівні умови та обмеження [2].

Таким чином, документація із землеустрою, яка не узгоджена з положеннями містобудівної документації, не може вважатися законною. Її розроблення і затвердження в обхід містобудівних рішень порушує системність управління просторовим розвитком, а також суперечить принципам правової визначеності і передбачуваності. Більше того, такий підхід може спричинити конфлікти інтересів, перевантаження інфраструктури, знищення зелених зон, об'єктів культурної спадщини, що вказує на необхідність посилення контролю та відповідальності за дотримання вимог законодавства при здійсненні землеустрою.

На завершення слід підкреслити, що частина 3 статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» виконує ключову роль у встановленні правової зв'язності між містобудуванням і землеустроєм. Її практична реалізація забезпечує цілісність просторового планування, сприяє ефективному використанню земельних ресурсів і зміцненню правових засад у сфері управління територіями. Відтак, дотримання цієї норми є обов'язковим не лише з формального, а й з функціонального погляду.

1.3. Етапи розробки генерального плану сільського населеного пункту

Процес розробки генерального плану включає декілька ключових етапів:

1. Збір та аналіз вихідних даних. Вивчення топографічних планів, соціально-економічних показників, природних та демографічних характеристик території.

2. Визначення перспектив розвитку. Прогнозування демографічного зростання, оцінка потреб у житловій та виробничій забудові, інженерній інфраструктурі.

3. Розробка містобудівних рішень. Визначення територіального зонування, розміщення об'єктів соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури.

4. Оцінка екологічного впливу. Врахування природоохоронних обмежень, санітарних зон, збереження історико-культурної спадщини.

5. Обговорення з громадськістю. Врахування побажань місцевих мешканців та бізнесу щодо благоустрою та розвитку території.

6. Затвердження генерального плану. Ухвалення відповідним органом влади та імплементація у місцеві програми розвитку [23].

Розробка генерального плану сільського населеного пункту є складним процесом, що передбачає аналіз існуючої території, прогнозування розвитку та розробку відповідної містобудівної документації. Основними етапами початку цієї роботи є підготовка та узгодження вихідних даних, здійснення містобудівного аналізу, розробка проєктних пропозицій і затвердження документації відповідно до законодавчих вимог.

Орієнтовні терміни реалізації зазначених вище етапів представлено у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3.

Терміни реалізації розробки генерального плану сільського населеного пункту
[авторська розробка]

Етапи	Орієнтовні терміни підготовки
1 етап (40%)	
Збір вихідних даних, аналіз проблем.	1-2 місяці
1. Схема розташування населеного пункту в системі розселення.	виконання 1,5 міс погодження 1 міс
2. План існуючого використання території, поєднаний зі схемою існуючих планувальних обмежень. Опорний лист.	
2 етап (60%)	
3. Генеральний план (основне креслення), поєднаний зі схемою проектних планувальних обмежень. Проектний лист	виконання 1,5 міс, погодження 1 міс
4. Схема вулично-дорожньої мережі, селищного та зовнішнього транспорту, поєднана з кресленням поперечних профілів вулиць.	виконання 1,5 міс
5. Схема інженерного підготвлення та захисту території.	
6. Схема інженерного обладнання території.	
Пояснювальна записка	виконання 1 міс
Рецензування	2 тижні
Внесення правок	1 день
Громадські слухання	1 місяць
Захист проекту	1 день

Розробка генерального плану починається зі збору та аналізу вихідних даних, необхідних для здійснення містобудівного планування. Передусім це стосується наявності актуальної топографічної зйомки масштабу 1:2000, яка забезпечує точність просторових рішень. Також важливими є інвестиційні пропозиції щодо розвитку території, які можуть включати планування нових житлових масивів, промислових об'єктів чи громадських просторів.

Наступним кроком є підготовка містобудівної документації, що включає генеральний план населеного пункту, проєкт землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту та винесення цих меж у натуру. Генеральний план визначає напрямки розвитку території, а проєкт землеустрою забезпечує юридичне оформлення меж поселення.

Відповідно до державних будівельних норм (ДБН Б.1.1-15:2012), генеральний план має містити низку обов'язкових складових. Однією з ключових частин є схема розташування населеного пункту в системі розселення,

яка визначає його зв'язки з іншими поселеннями та впливи регіональних чинників. План існуючого використання території відображає наявні забудови, комунікації та природоохоронні зони, що обмежують планувальну діяльність [7].

Таблиця 1.4.

**Основні етапи та складові генерального плану
сільського населеного пункту [авторська розробка]**

Етап розробки	Зміст робіт	Очікуваний результат
Збір вихідних даних	Аналіз наявних картографічних матеріалів, інвестиційних пропозицій, регіональних програм розвитку	Отримання актуальної інформації для проектування
Розробка містобудівної документації	Генеральний план населеного пункту, проект землеустрою щодо встановлення меж, винесення меж у натуру	Визначення територіального розвитку, юридичне оформлення меж
Розробка основних креслень	Схема розташування населеного пункту, план існуючого використання, генеральний план, схема вулично-дорожньої мережі	Формування просторового планування поселення
Проектування інженерних мереж	Схема інженерного підготовлення та захисту території, схема інженерного обладнання	Забезпечення населеного пункту комунікаціями
Додаткові розділи	СЕО, інженерно-технічні заходи цивільного захисту, схема утилізації відходів	Оцінка екологічних та соціальних аспектів розвитку
Затвердження документації	Громадські обговорення, погодження з органами місцевого самоврядування	Юридичне набуття чинності генеральним планом

Основним кресленням генерального плану є його графічна частина, що включає проектний лист, де відображаються передбачені зміни у планувальній структурі поселення. Важливим компонентом також є схема вулично-дорожньої мережі, яка визначає транспортні зв'язки всередині населеного пункту та з навколишніми територіями. Інші обов'язкові розділи включають схему інженерного підготовлення та захисту території, що містить заходи для мінімізації впливу несприятливих природних факторів, а також схему інженерного обладнання, яка відображає розвиток комунальних мереж.

Крім основних складових, генеральний план може містити додаткові розділи, які враховують специфіку населеного пункту. Зокрема, це інженерно-технічні заходи цивільного захисту, що передбачають оцінку ризиків надзвичайних ситуацій і заходи з їх запобігання. Стратегічна екологічна оцінка

(СЕО) дозволяє визначити екологічні наслідки реалізації містобудівних рішень та їхній вплив на природне середовище [24].

Також важливим компонентом є схема утилізації відходів, що регламентує організацію збору, зберігання та переробки твердих побутових відходів. План зонування території є основою для визначення функціонального використання земель та переведення ділянок у відповідні категорії землекористування.

Для успішного розроблення генерального плану необхідно володіти низкою вихідних даних, які включають актуальні топографічні матеріали, інформацію про діючі інвестиційні пропозиції та наявні місцеві або обласні програми розвитку. Топографічні знімки масштабу 1:2000 є базовою основою для всіх подальших проєктних рішень, оскільки дозволяють відобразити рельєф, інфраструктурні об'єкти та особливості території.

Інвестиційні пропозиції визначають перспективи використання території, що може передбачати розвиток нових житлових або промислових зон, а також формування громадських просторів. Крім того, важливим є врахування місцевих і регіональних програм розвитку, які можуть передбачати фінансування інфраструктурних проєктів або спеціальні заходи щодо стимулювання економічної активності в населеному пункті.

Генеральний план містить текстові та графічні матеріали, кожен з яких виконує свою функцію.

Таблиця 1.5.

Структура та зміст Генерального плану населеного пункту [авторська розробка]

Структура ГП	Зміст
Текстова частина	Текстова частина генерального плану включає пояснювальну записку, яка складається з декількох ключових розділів. Вступна частина містить загальні відомості про населений пункт, мету та завдання розробки генерального плану. Аналітична частина охоплює характеристику території, демографічні показники, стан забудови, інженерну інфраструктуру та природні обмеження. В розділі обґрунтування та пропозицій містяться перспективні рішення щодо розвитку території, зонування, транспорту та інженерного забезпечення. Додатково включаються основні положення генерального плану, що містять узагальнену інформацію про проєктні рішення, ключові показники та схеми графічних матеріалів.
Графічні матеріали	Графічна частина генерального плану представлена картографічними матеріалами, які відображають існуючий стан та

	<p>планувальні рішення. До них належать:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Схема розташування населеного пункту в системі розселення, що визначає його зв'язки з іншими населеними пунктами та транспортною мережею. 2. План існуючого використання території, який містить інформацію про житлову, громадську, промислову та рекреаційну забудову. 3. Схема існуючих планувальних обмежень, що враховує природоохоронні, санітарно-захисні та історико-культурні зони. 4. Модель перспективного розвитку населеного пункту, що передбачає напрямки розширення та модернізації території. 5. Основне креслення генерального плану, яке відображає основні рішення щодо функціонального зонування, транспортної та інженерної інфраструктури. 6. Схема вулично-дорожньої мережі, що включає магістральні та місцеві дороги, транспортні вузли та пішохідні зони. 7. Схеми інженерного обладнання, підготовки та захисту території, що визначають системи водопостачання, водовідведення, енергозабезпечення та протипаводкові заходи. 8. Схема інженерно-технічних заходів цивільної оборони, що враховує ризики надзвичайних ситуацій. <p>Ці матеріали забезпечують комплексне планування території та створення сприятливих умов для життєдіяльності населення.</p>
--	--

Основне креслення генерального плану включає детальну інформацію про просторову організацію території. У ньому зазначаються межі населеного пункту, території існуючої та перспективної забудови, а також функціональне призначення земель.

Житлова забудова поділяється на садибну, блоковану та багатоквартирну. Громадські території охоплюють адміністративні, освітні, медичні, культурні та спортивні заклади. Ландшафтно-рекреаційні зони включають лісопарки, пляжі, сквери та бульвари. Промислові території розташовуються в межах промислових зон, з урахуванням санітарно-захисних смуг. Комунальні території передбачають розміщення об'єктів утилізації відходів, водоочисних споруд та інших інженерних об'єктів [7].

Також генеральний план визначає території історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду, сільськогосподарських угідь та водних об'єктів. Особливу увагу приділяють транспортній інфраструктурі, включаючи дорожню мережу, мости, тунелі, транспортні вузли та об'єкти зовнішнього транспорту.

Якісна топографічна основа є ключовим елементом розробки генерального

плану. Вона забезпечує точність просторових рішень і дозволяє коректно враховувати рельєф, водні об'єкти, наявну забудову та комунікації.

На основі топографічних даних розробляються схеми водопостачання, каналізаційних мереж, систем електропостачання та газифікації. Крім того, моделюється транспортна інфраструктура, що включає внутрішні та зовнішні транспортні зв'язки, магістральні дороги, залізничні лінії та мости.

Точність і актуальність топографічної зйомки мають вирішальне значення, оскільки будь-які помилки в геодезичних даних можуть призвести до проблем у реалізації містобудівних рішень.

Процес створення генерального плану починається з топографічної зйомки території. Цей комплекс робіт включає декілька ключових етапів [17]:

1. Аналіз архівних картографічних матеріалів, що дозволяє визначити зміни території та об'єкти, які потребують оновлення даних.
2. Розбивка геодезичної основи, що забезпечує точне визначення координатних точок.
3. Геодезичні вимірювання, необхідні для отримання даних про рельєф, будівлі, дороги та інші елементи місцевості.
4. Виконання трасопошукових робіт для виявлення підземних комунікацій, що мають значення для містобудівного планування.
5. Обробка зібраних даних та побудова топографічного плану, який стане основою для генерального планування території.

Топографічна зйомка дозволяє отримати точну картину існуючої ситуації, що є необхідною передумовою для прийняття обґрунтованих містобудівних рішень.

Таким чином, генеральний план сільського населеного пункту є стратегічним документом, що регулює розвиток території на довгострокову перспективу. Його розробка потребує комплексного підходу, врахування законодавчих вимог і особливостей населеного пункту, що дозволяє забезпечити ефективне управління просторовим розвитком та створити комфортне середовище для проживання і господарської діяльності. Якісна топографічна

зйомка та детальний аналіз території є фундаментом для створення ефективного генерального плану, що забезпечує збалансований розвиток інфраструктури, раціональне використання земельних ресурсів і комфортні умови для життя населення.

Висновки до першого розділу

Аналіз нормативно-правових засад розробки генерального плану сільського населеного пункту засвідчив, що цей документ відіграє ключову роль у формуванні просторового розвитку території громади, поєднуючи в собі містобудівні, екологічні, соціальні та економічні аспекти. Генеральний план є основою для подальшого планування забудови, розвитку інфраструктури та землекористування. Його розроблення регламентується низкою законодавчих і підзаконних актів, зокрема Законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», Земельним кодексом України, а також державними будівельними нормами. Особливе значення мають стратегічна екологічна оцінка та взаємозв'язок з документацією із землеустрою, що забезпечує екологічну безпеку та раціональне використання земельних ресурсів. Комплексний підхід до планування, передбачений законодавством, створює передумови для гармонійного розвитку сільських територій, підвищення їх інвестиційної привабливості та покращення умов життя мешканців.

Розробка генерального плану сільського населеного пункту — це складний і поетапний процес, що потребує точного аналізу території, прогнозування розвитку та дотримання законодавчих вимог. Відправною точкою виступає топографічна зйомка масштабу 1:2000, яка забезпечує просторову точність усіх рішень. Генеральний план включає як текстову, так і графічну частини, що охоплюють функціональне зонування, інженерну, транспортну та соціальну інфраструктуру. Важливими складовими є також екологічна оцінка, заходи цивільного захисту й утилізації відходів. Процес супроводжується погодженнями, громадським обговоренням і затвердженням документації. Такий комплексний підхід дозволяє сформувати збалансовану модель просторового розвитку, орієнтовану на потреби громади та сталий розвиток території.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО СТАНУ ТЕРИТОРІЇ

2.1. Просторово-планувальна структура та система розселення

У листопаді 2024 р. Драбинівська сільська рада Полтавського району затвердила генеральний план села Малі Солонці як містобудівну документацію місцевого рівня. Проєкт був розроблений ТОВ «АрхітектоС» відповідно до чинного законодавства, зокрема статей 6, 16–18, 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статті 12 Закону «Про основи містобудування», а також Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку». Документ пройшов обговорення на громадських слуханнях 29 серпня 2024 р. та отримав погодження архітектурно-містобудівної ради при Департаменті будівництва, містобудування і архітектури Полтавської ОВА. Прийняте рішення спрямоване на раціоналізацію просторового розвитку села, визначення напрямів розселення населення, зонування територій, формування єдиної системи забудови та врахування інтересів держави, громади та приватних осіб.

Генеральний план села Малі Солонці містить положення щодо майбутнього використання земель, організації інженерної, транспортної інфраструктури, охорони природного середовища та розвитку соціальної сфери.

Документація офіційно оприлюднена на вебсайті сільської ради, що відповідає принципам публічності та відкритості містобудівної діяльності.



Рис. 2.1. Село Малі Солонці на карті України та Полтавської області

Село Малі Солонці знаходиться на відстані 15,0 км від адміністративного центру територіальної громади та 51,8 км від адміністративного центру району

та області і в 7,0 км від залізничної станції Нові Санжари.

Територія сільської ради розташована в південній частині району. Зовнішні транспортні зв'язки здійснюються по автодорогах місцевого та обласного значення, внутрішні – по автодорогах внутрішньогосподарського значення. Згідно із класифікацією ДБН Б.2.2-12:2019 село Малі Солонці відноситься до групи малих сільських населених пунктів [8].

Просторово-планувальна структура та система розселення села Малі Солонці визначаються його територіальним розташуванням, природними умовами, а також адміністративною та транспортною інфраструктурою. Село розташоване в південній частині Полтавського району, що забезпечує йому зручний доступ до обласного центру та інших важливих населених пунктів. Важливим елементом просторової організації є транспортне сполучення, яке здійснюється через автомобільні дороги місцевого та обласного значення, а також внутрішні дороги, що забезпечують зручний доступ до інфраструктурних об'єктів села.

Планувальна структура села має складну форму, що обумовлена рельєфом місцевості та історичним розташуванням забудови. Вулична мережа має вигляд невеликої кільцевої структури з кількома основними дорогами, що проходять через центр села та з'єднують його з іншими населеними пунктами Драбинівської сільської ради, а також з районним і обласним центром. Рельєф території є хвилястим, що також позначається на організації забудови та плануванні території. Вулиці села сформовані відповідно до природних умов, що забезпечує оптимальне використання земель і відповідність забудови до природного ландшафту [30].

Площа земель населеного пункту згідно рішення восьмої сесії шостого скликання Полтавської обласної ради від 07.12.2011 р. «Про затвердження матеріалів перерозподілу земель на території сільських рад області» складає 177,50 га. Площа села згідно картографічних матеріалів Публічно кадастрової карти становить 186,50 га.

Кількість населення села на 1 січня 2023 р. становила 180 осіб, що вказує

на стабільну демографічну ситуацію. Цей показник вказує на невелике, але стале зростання кількості мешканців, що свідчить про відсутність різких коливань в природному і механічному русі населення. Село складається в основному з індивідуальних садибних забудов, що характерно для малих сільських населених пунктів. Однак є й ряд зруйнованих житлових будинків, що свідчить про певні соціально-економічні проблеми, що виникали на території села [18].

Просторове розселення в межах села зосереджене головним чином навколо основних вулиць, що визначають житлові і громадські функції території. Крім того, враховуючи наявність зелених насаджень, що добре приживаються на ґрунтах села, можна відзначити певну екологічну складову просторової структури. Ґрунти на території села мають добрі характеристики для будівництва та озеленення, а також відзначаються достатньою водоутримувальною здатністю, що забезпечує стабільні умови для життєдіяльності та розвитку села. Оскільки ґрунтові води залягають на глибині не менше 3 метрів, це знижує ризик затоплення і інших небезпечних геологічних процесів, що сприяє безпеці на території населеного пункту.

Село Малі Солонці є селом у складі Драбинівської ОТГ, до якої входить також села Драбинівка, Суха Маячка, Кустолове, Крута Балка, Богданівка, Веселка, Вовківка, Довга Пустощ, Лугове, Райдужне, Вільний Степ, Дудкин Гай, Мушина Гребля, Варварівка. Важливою складовою планувальної організації села є його зв'язок із навколишніми населеними пунктами, зокрема села Драбинівка, Суха Маячка, Кустолове та інші, що утворюють об'єднану територіальну громаду. Це забезпечує села тісною міжсільською інтеграцією, а також дозволяє на основі спільної інфраструктури вирішувати проблеми розвитку та утримання територій.

Таким чином, система розселення села Малі Солонці є типовою для малих сільських населених пунктів з індивідуальною садибною забудовою, з оптимальною планувальною структурою та належною транспортною доступністю. Адміністративне підпорядкування та входження до складу територіальної громади додають селу певної політичної і соціальної стабільності,

створюючи підґрунтя для подальшого розвитку та поліпшення житлових умов його мешканців.

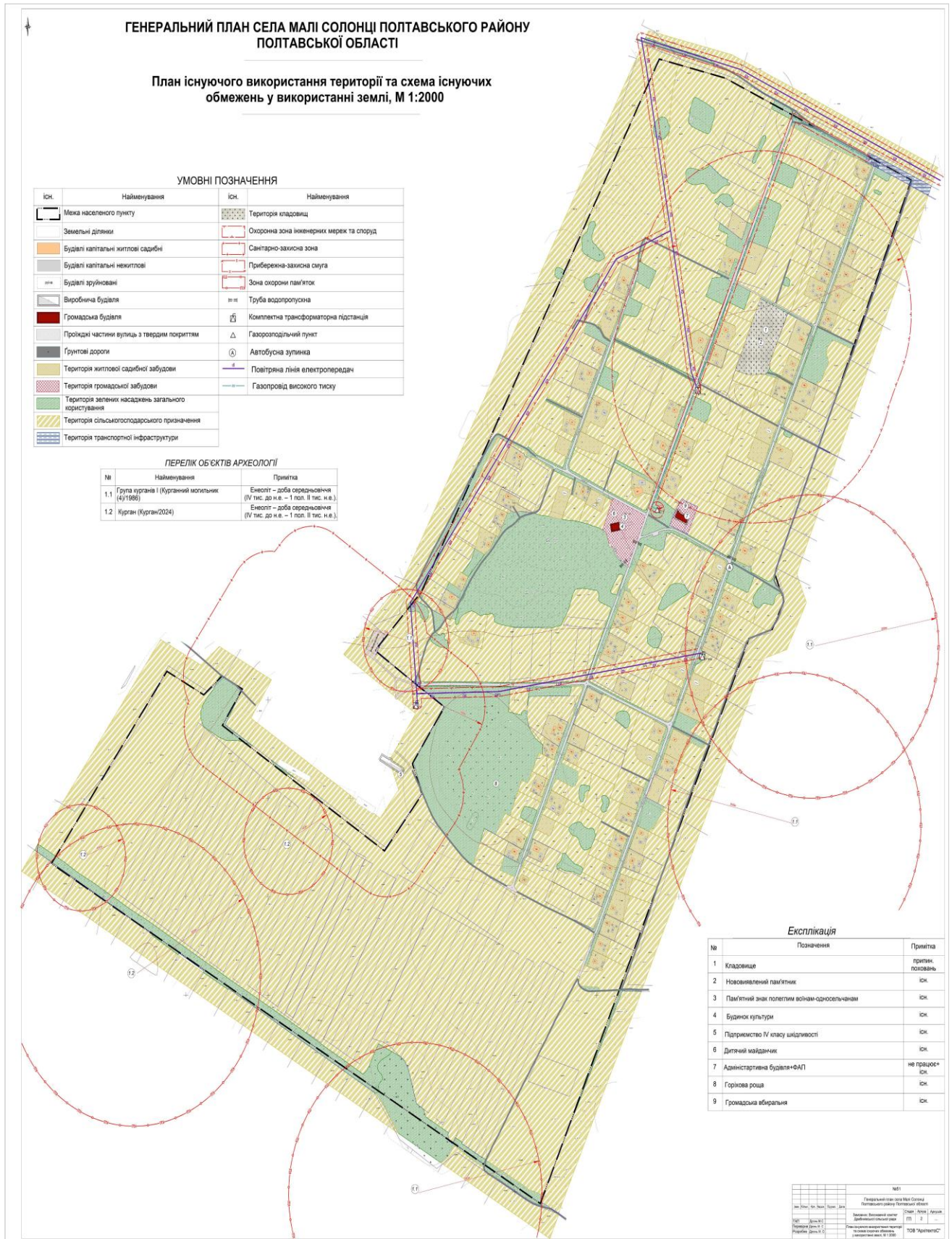


Рис. 2.2. План існуючих обмежень у використанні земель с. Малі Солонці [16]

На території села Малі Солонці зелені насадження загального користування переважають у центральній частині населеного пункту та вздовж вулиць і доріг, хоча їх розташування має дещо випадковий характер. Природно-заповідні території місцевого значення в межах села відсутні. Найближче місце, яке належить до Смарагдової мережі, знаходиться на відстані близько 4,5 км від межі села.

Узагальнюючи результати аналізу просторово-планувальної структури та системи розселення села Малі Солонці, можна стверджувати, що населений пункт характеризується типовими рисами для малих сільських утворень Полтавського регіону. Його планувальна структура сформувалася під впливом природних особливостей, насамперед рельєфу, що зумовило наявність компактної вуличної мережі зі складною конфігурацією [33].

Наявність автомобільного сполучення місцевого та обласного значення, а також відносна близькість до залізничної станції, забезпечують належну транспортну доступність, що є важливою умовою для функціонування та соціально-економічного зростання села. Демографічна стабільність, відсутність небезпечних природних процесів та сприятливі інженерно-геологічні умови формують позитивне підґрунтя для майбутнього розвитку населеного пункту. Водночас, участь села у структурі Драбинівської територіальної громади забезпечує скоординоване управління розвитком, покращення якості життя населення та збереження природного потенціалу. З урахуванням цього, можна зробити висновок, що просторово-планувальна організація села Малі Солонці відповідає сучасним вимогам сталого сільського розвитку, а затверджений генеральний план створює реальні передумови для ефективного використання територіального ресурсу, інтеграції в регіональну інфраструктуру та покращення просторової якості життєвого середовища.

2.2. Аналіз транспортної та інженерної інфраструктури

У межах села Малі Солонці транспортна мобільність та інженерне забезпечення формують критично важливу основу для забезпечення

комфортного життя населення та сталого розвитку території. Транспортна структура села базується на системі внутрішніх проїздів, які з'єднують населений пункт з дорожньою мережею регіонального й національного значення. Найбільш вагомим з огляду на зовнішні транспортні зв'язки є сполучення через автодорогу обласного рівня О1719280, що зв'язує Малі Солонці з такими населеними пунктами, як Портнівка, Козельщина, Мала Перещепина та Галущина Гребля. Крім того, через цей маршрут забезпечується вихід до дороги територіального значення Т1734, що веде у південному напрямку до населених пунктів Решетилівка, Нові Санжари та Нехвороща [16].

Таблиця 2.1.

Інфраструктура та інженерне забезпечення села Малі Солонці
[авторська розробка]

Напрямок	Характеристика
Транспортні зв'язки	Сполучення через місцеві проїзди з автодорогою обласного значення О1719280; вихід до дороги територіального значення Т1734.
Вулична мережа	Головна вулиця з твердим покриттям (ширина ~6 м); інші – з твердим і ґрунтовим покриттям; відсутність визначених червоних ліній.
Громадський транспорт	Один маршрут зовнішнього сполучення; одна автобусна зупинка в межах села.
Пішохідна інфраструктура	Відсутність облаштованих тротуарів та переходів; пішоходи пересуваються вздовж проїжджої частини або прибудинкових територій.
Велосипедна інфраструктура	Відсутня.
Паркування	Зберігання транспортних засобів здійснюється в межах присадибних ділянок.
Водопостачання	Відсутнє централізоване; джерело – індивідуальні колодязі.
Водовідведення	Не організоване централізовано.
Електропостачання	Від двох трансформаторних підстанцій; покриває громадські об'єкти та садибну забудову.
Газопостачання	Населений пункт повністю газифікований.
Теплопостачання	Відсутнє; опалення здійснюється індивідуально.
Трубопровідний транспорт	Відсутній.
Телекомунікації	Прокладено телефонну мережу довжиною 2,5 км.
Інженерна підготовка території	Функціонують 4 водопропускні труби для відведення поверхневих вод.
Поводження з відходами	Вивіз здійснює КП Драбинівської сільської ради на полігон ТПВ поблизу с. Зачепилівка (650 м від села).
Благоустрій	Часткове озеленення; необхідність облаштування пішохідних зон, освітлення та впорядкування простору.

Сільська вулична мережа має ієрархічну структуру, де центральна вулиця

виступає головною транспортною артерією. Вона має тверде покриття та приблизну ширину до 6 метрів. Решта вулиць має різноманітне покриття – від асфальтованого до ґрунтового – з недостатньо визначеними межами червоних ліній. Окремі відрізки мають озеленення та частковий благоустрій, але потребують реконструкції. Насамперед ідеться про відсутність облаштованих пішохідних зон, що є актуальною проблемою для безпеки руху пішоходів. У селі існує одна автобусна зупинка, що обслуговує пасажирські перевезення ззовні, розміщена вздовж головної вулиці. Маршрути громадського транспорту не мають регулярного характеру, і значна частина мобільності забезпечується індивідуальним транспортом.

Організація руху пішоходів у межах населеного пункту має стихійний характер – мешканці пересуваються вздовж доріг або на прибудинкових територіях, оскільки чітко виокремлених тротуарів не зафіксовано. Відсутність переходів та належного освітлення вздовж вулиць ускладнює безпечне переміщення в темну пору доби. Велосипедна інфраструктура в селі відсутня, а паркування здійснюється в межах садибних ділянок, що характерно для малих населених пунктів з індивідуальною житловою забудовою [26].

Щодо інженерного забезпечення, то наразі водопостачання здійснюється переважно за рахунок приватних джерел – зокрема, індивідуальних колодязів. Централізована система водопостачання та водовідведення відсутня, що створює потенційні санітарно-гігієнічні ризики. Електропостачання території здійснюється з двох трансформаторних підстанцій, що розташовані в центральній і східній частинах села, та забезпечує стабільну енергетичну підтримку для садибної забудови і громадських будівель. Територія повністю охоплена системою газопостачання, що свідчить про високий рівень забезпечення базовими ресурсами, але централізоване теплопостачання відсутнє – мешканці використовують автономні джерела тепла.

У межах населеного пункту не зафіксовано наявності трубопровідного транспорту, що обумовлено специфікою сільських територій. Натомість функціонує система дротового телефонного зв'язку довжиною 2,5 км, яка є

залишком попередньої етапу розвитку телекомунікаційної мережі. Широкопasmовий інтернет та мобільний зв'язок імовірно присутні, однак ці аспекти не були чітко охарактеризовані в межах документації.

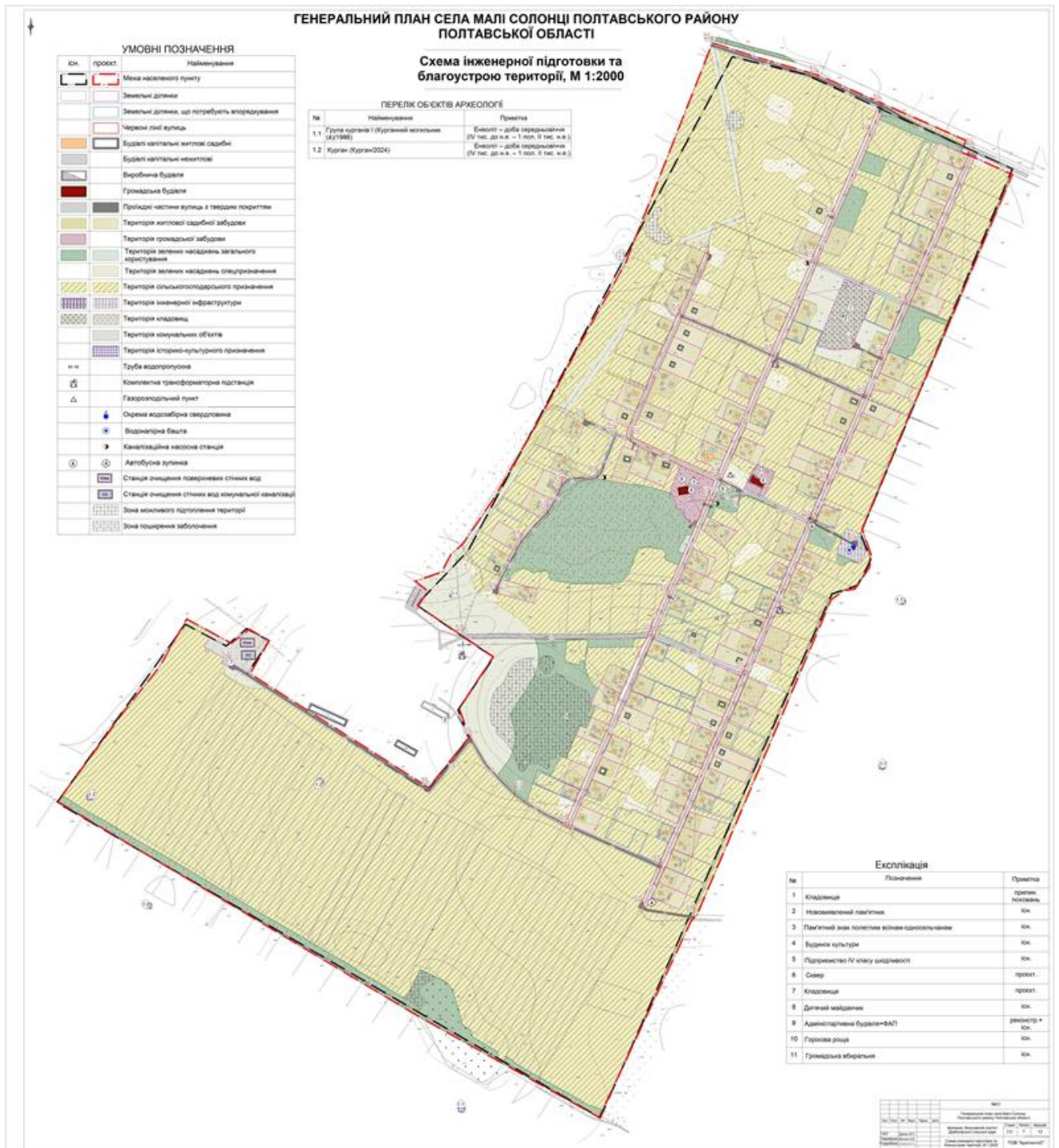


Рис.2.1. Схема інженерної підготовки та благоустрою с. Малі Солонці [16]

Важливим елементом функціонування території є інженерна підготовка до впливу водного середовища. У селі облаштовані чотири водопропускні труби, які забезпечують елементарний рівень водовідведення з територій, схильних до

поверхневого стоку. Водночас потребує подальшого розвитку система благоустрою. Вивезення твердих побутових відходів здійснюється силами комунального підприємства Драбинівської сільської ради. Всі відходи транспортуються на спеціалізований полігон, розташований поблизу села Зачепилівка, що знаходиться на відстані приблизно 650 метрів від меж населеного пункту [19].

Таким чином, транспортна і технічна інфраструктура села Малі Солонці характеризується базовим рівнем розвитку, який забезпечує життєдіяльність громади, однак у ряді напрямків вимагає удосконалення. Розвиток пішохідної, велосипедної, телекомунікаційної інфраструктури, впорядкування благоустрою вулиць та організація централізованих систем водопостачання і водовідведення залишаються важливими завданнями подальшого планування території.

2.3. Аналіз сучасного стану землеустрою та землекорситування

Генеральне планування села Малі Солонці становить комплексну просторову концепцію, що охоплює одночасно питання містобудування та землеустрою. Документ виконує роль інструменту для впорядкування територіального розвитку, закріплюючи організаційні та функціональні засади освоєння земель, перспективні напрями забудови, структуру інженерно-транспортної інфраструктури, а також принципи охорони навколишнього природного середовища. Згідно з вимогами чинного законодавства, зокрема постанови Кабінету Міністрів України №926, що регламентує порядок створення та затвердження містобудівної документації, у процесі розробки генерального плану використовувалися багатокomпонентні вихідні дані. До них входять відомості про об'єкти Державного земельного кадастру, існуючу забудову, права власності й обмеження у використанні земель, дані щодо природоохоронних територій, водних об'єктів, елементів екомережі, лісових масивів тощо. Таким чином, розробка проєкту спиралася на верифіковану, систематизовану інформацію, що забезпечує обґрунтованість запропонованих рішень [22].

Картографічна база для проєктування була оновлена відповідно до

сучасних вимог і представлена як у паперовій, так і в електронній формі. Використано цифрову картографію, що дозволило забезпечити точність координатного позиціонування, просторову сумісність з іншими геоінформаційними ресурсами та високу якість візуалізації планувальних рішень. Одним з основних напрямів аналізу генерального плану є вивчення фактичного землекористування в межах населеного пункту. Цей аналіз дозволив класифікувати територію за формами власності, категоріями земель та їх цільовим призначенням. Проведене зонування охоплює також типи угідь, включаючи сільськогосподарські землі, території забудови, зелені насадження, водні об'єкти та землі загального користування. Особливу увагу приділено виявленню земельних ділянок, які фактично використовуються без зареєстрованих речових прав, а також таких, що формально не передані у власність чи користування [27].

У ході опрацювання розділу, присвяченого землевпорядному аналізу, були використані дані з Державного земельного кадастру та, за потреби, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Важливим є той факт, що дослідження охопило не лише ділянки, сформовані в межах населеного пункту після 2024 року, а й ті, що існували раніше, із урахуванням відповідних змін у кадастровому поділі. Це дозволило отримати цілісне уявлення про правовий статус кожної земельної ділянки, її кадастровий номер, площу, координати межових точок, а також тип власності – приватна, комунальна чи державна. Інформація систематизована таким чином, що дає змогу не лише здійснювати поточний моніторинг стану земельних ресурсів, а й прогнозувати зміни у структурі землекористування в межах села [19].

Актуальним викликом під час аналізу просторової структури території стала наявність земель, які не були сформовані в якості окремих ділянок. У межах села виявлено землі резерву, запасу, а також території загального користування, які, хоча і функціонально задіяні, юридично не мають визначеного статусу. Це створює підґрунтя для подальших кроків щодо впорядкування земельних відносин, включаючи інвентаризацію та реєстрацію прав

користування або власності. У перспективі такі дії дозволять підвищити ефективність управління земельними ресурсами, оптимізувати податкове навантаження та сприяти залученню інвестицій на місцевому рівні. Крім того, інформація, що зібрана під час підготовки генерального плану, може бути інтегрована до геоінформаційних систем сільської ради, забезпечуючи автоматизований доступ до просторових даних і сприяючи прозорості прийняття управлінських рішень.

Окрему роль у змісті генерального плану відіграють положення, спрямовані на охорону природного середовища, збереження історико-культурної спадщини та формування екологічно збалансованого середовища життєдіяльності. У документі визначені елементи локальної екомережі, зелені коридори, рекреаційні території, а також умови захисту ландшафтів і місць традиційного природокористування. Просторові рішення враховують наявні природні особливості – тип ґрунтів, рельєф, рівень залягання ґрунтових вод – що дозволяє забезпечити екологічну безпеку та комфорт для населення. Особливої уваги надано питанням інженерної підготовки територій, у тому числі дренажу, водовідведення та інженерного захисту [21].

Таким чином, генеральний план села Малі Солонці виступає як багатофункціональний інструмент планування, що інтегрує містобудівні, землевпорядні, екологічні та соціальні аспекти розвитку. Його створення стало результатом глибокого аналізу існуючої ситуації, а також використання сучасних методів картографії та геоінформаційних технологій. Узгодження змісту документа з нормами чинного законодавства дозволяє забезпечити його юридичну силу та ефективну реалізацію на практиці. У свою чергу, передбачені планом механізми реалізації – поетапність освоєння території, пріоритетність об'єктів благоустрою та соціальної інфраструктури – формують основу для сталого розвитку сільського населеного пункту.

У межах села Малі Солонці здійснено комплексний аналіз просторової організації території на основі даних, включених до Генерального плану населеного пункту. Даний документ поєднує функції містобудівної документації

місцевого рівня та документації із землеустрою, оскільки охоплює широкий спектр питань, зокрема просторове зонування, функціональне призначення земель, транспортну та інженерну інфраструктуру, екологічні аспекти, а також етапність освоєння території. В основу розроблення генерального плану покладено актуальну картографічну інформацію у цифровому форматі, відомості з Державного земельного кадастру, а також дані про об'єкти нерухомого майна, речові права, природно-заповідні території, водні об'єкти та інші просторові елементи, що формують середовище життєдіяльності.

Відповідно до зведених відомостей, земельні ресурси населеного пункту поділяються на основі трьох ключових характеристик – виду речового права, форми власності та категорії земель. Щодо правового статусу, найбільшу кількість становлять земельні ділянки, на які зареєстровано право приватної власності – 86 одиниць із загальною площею 22,5858 га. Наступним за обсягом є масив орендованих земель, що налічує 40 ділянок площею 30,6840 га. Натомість 8 земельних ділянок із площею 4,8060 га використовуються без наявності зареєстрованого речового права, що свідчить про наявність потенційних порушень у сфері земельного законодавства та необхідність подальшої інвентаризації з метою впорядкування землекористування [21].

Таблиця 1.2.

Земельні ресурси села Малі Солониці [18]

Показник	К-сть земельних ділянок	Загальна площа, га
Вид речового права		
Право власності на земельну ділянку	86	22,5858
Право оренди земельної ділянки	40	30,6840
Вид речового права не зареєстровано	8	4,8060
Форма власності		
Приватна	124	53,6820
Державна	1	0,1366
Комунальна	1	0,2772
Форма власності не визначена в ДЗК	8	4,8060
Категорії земель		
Землі сільськогосподарського призначення	98	50,2041
Землі житлової та громадської забудови	31	5,4091
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1	0,1366
Категорія земель не визначена	2	0,9606

Аналіз структури власності на земельні ділянки демонструє переважання приватної форми, яка охоплює 124 ділянки із загальною площею 53,6820 га. Натомість державна та комунальна власність представлені лише одиничними випадками – по одній ділянці площею відповідно 0,1366 га та 0,2772 га.

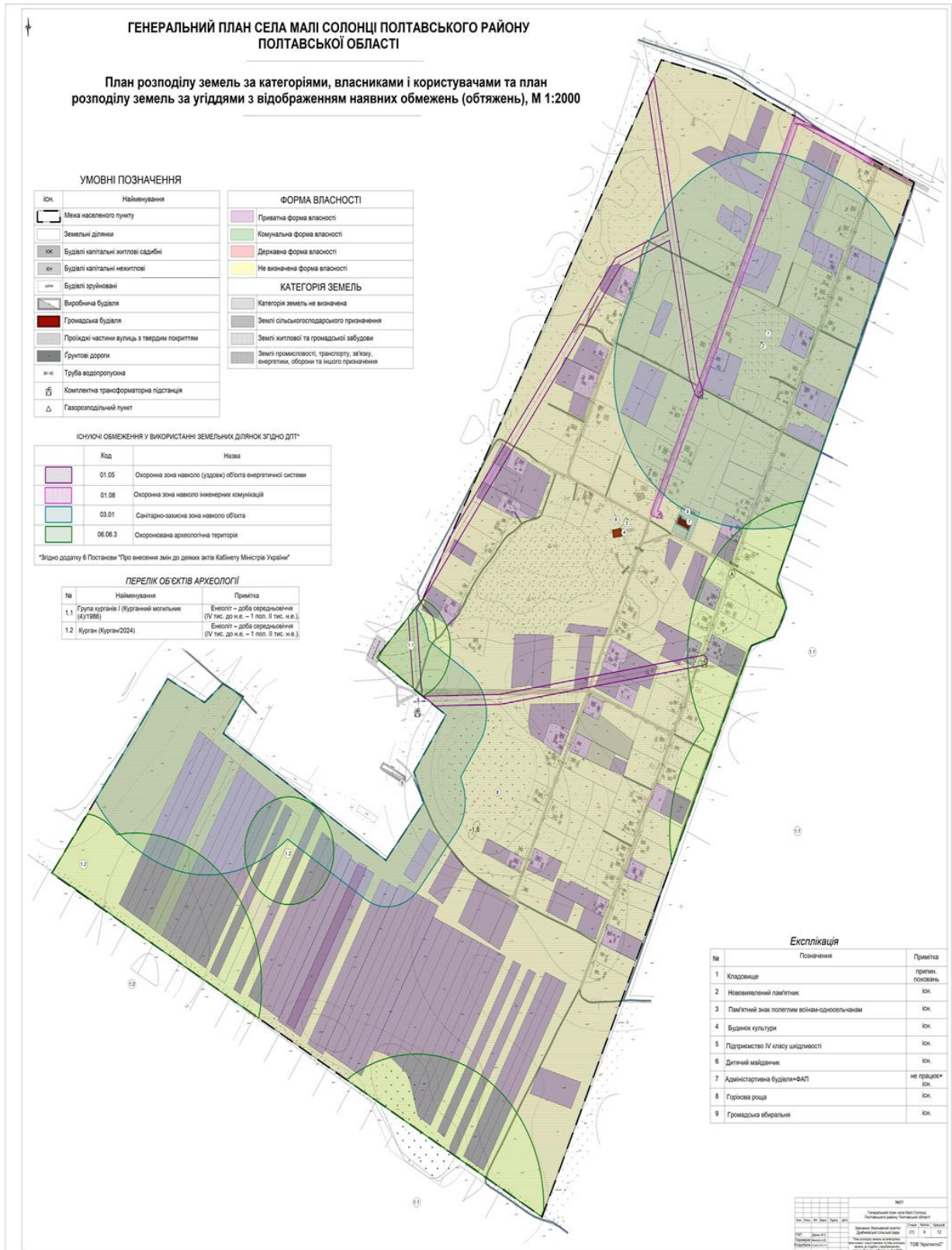


Рис. 2.4. План розподілу земель за категоріями с. Малі Солонці [16]

Варто звернути увагу на ще одну групу ділянок – 8 одиниць площею 4,8060 га, форма власності яких не визначена в Державному земельному кадастрі, що також вказує на потребу у вдосконаленні облікових процедур і приведенні даних у відповідність до чинного законодавства.

Щодо категорій земель, домінують ділянки сільськогосподарського призначення – 98 одиниць загальною площею 50,2041 га, що узгоджується з аграрним характером сільського населеного пункту. Землі житлової та громадської забудови займають друге місце за кількістю – 31 ділянка (5,4091 га), і відображають сформовану житлову інфраструктуру села. Окрему категорію становлять землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони – таких виявлено лише одну ділянку загальною площею 0,1366 га, що свідчить про обмежену присутність об'єктів інженерного та виробничого призначення. Невизначеними за категорією залишаються 2 ділянки площею 0,9606 га, що є індикатором необхідності уточнення їх правового та функціонального статусу під час подальшого планування. Водночас слід зазначити, що на території села не виявлено земель рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та природоохоронного призначення, що вказує на відсутність відповідних ресурсів або недоведеність їх правового статусу у межах населеного пункту [16].

Таким чином, зведена таблиця «Земельні ресурси села Малі Солонці» відображає структурно-функціональний стан земель у межах села за низкою ознак, серед яких ключовими є правовий режим, форма власності та функціональне використання. Отримані дані є основою для прийняття рішень у сфері просторового планування, землекористування та розвитку інфраструктури, а також формують підґрунтя для подальших землеоціночних, моніторингових і управлінських заходів на локальному рівні.

Висновки до другого розділу

Просторово-планувальна структура та система розселення села Малі Солонці розроблена на основі природних умов, історичного розташування

забудови та сучасних вимог містобудівного законодавства. Генеральний план села, затверджений у листопаді 2024 року, забезпечує раціональне використання земельних ресурсів, оптимальну організацію забудови та розподіл територій відповідно до соціально-економічних потреб. Завдяки зручному транспортному сполученню з іншими населеними пунктами та обласним центром, село має перспективи для подальшого розвитку. Проте наявність зруйнованих житлових будинків та деякі соціально-економічні проблеми вимагають уваги для забезпечення сталого зростання населення.

Транспортна та інженерна інфраструктура села потребує значного удосконалення. Система дорожнього сполучення, хоча й забезпечує доступність села через автодороги обласного значення, не має належного розвитку вуличної мережі, що ускладнює пересування пішоходів. Відсутність тротуарів, пішохідних переходів і освітлення вздовж вулиць підвищує ризики для безпеки мешканців. Також потребує розвитку велосипедна інфраструктура, а організація централізованих систем водопостачання та водовідведення є необхідною для покращення санітарно-гігієнічних умов. Газифікація села та наявність електричної енергії забезпечують стабільне постачання базових ресурсів для життєдіяльності.

Землекористування та землеустрій села Малі Солонці організовані з урахуванням чинного законодавства та сучасних принципів містобудування. Генеральний план відображає класифікацію земель за категоріями та їх цільовим призначенням, що дозволяє забезпечити ефективне використання території. Аналіз фактичного землекористування підтверджує раціональне зонування сільських угідь, включаючи сільськогосподарські землі та землі для забудови. Водночас необхідно проводити регулярні моніторинги щодо зміни функціональних зон та забезпечення їх відповідності реальним потребам громади.

Соціально-економічна ситуація в селі свідчить про стабільний, хоча й невеликий темп зростання кількості населення, що вказує на відсутність значних соціальних криз. Водночас наявність старих будівель та окремих проблем в

інфраструктурі вимагає зусиль для покращення якості життя мешканців. Участь села у структурі Драбинівської об'єднаної територіальної громади є важливим чинником для забезпечення координації розвитку та інтеграції в регіональну інфраструктуру.

Екологічні умови села Малі Солонці створюють сприятливе середовище для життєдіяльності. Природні умови, включаючи тип ґрунтів і водний режим, знижують ризики затоплення і сприяють розвитку сільського господарства та озеленення. Однак, наявність зеленої інфраструктури потребує подальшого упорядкування та розвитку, а також створення природоохоронних територій.

Подальші напрямки розвитку села включають удосконалення інфраструктури, зокрема розвитку пішохідних і велосипедних шляхів, а також створення централізованих систем водопостачання та водовідведення. Підвищення якості доріг та забезпечення безпеки дорожнього руху є важливими завданнями для покращення умов життя мешканців. Окрім того, необхідно врахувати питання благоустрою та організації сучасних громадських просторів для збереження екологічного потенціалу села.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

3.1. Функціональне зонування території

Згідно з аналізом планувальних рішень генерального плану села Малі Солонці, на основі детального вивчення функціонального використання території та передбачених заходів щодо її розвитку, можна виокремити кілька основних типів територій, кожен з яких поділяється на відповідні зонування. Це зонування не лише визначає межі розташування об'єктів, а й функціональне використання земельних ділянок. Розглянутий генеральний план надає чітке уявлення про категорії земель, що регулюються на рівні населеного пункту відповідно до нововведених норм, встановлених законодавством України, зокрема Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», який набрав чинності 24 липня 2021 року. У відповідності до цього закону, генеральним планом населеного пункту визначаються категорії земель та види цільового призначення земельних ділянок, що є частиною певної функціональної зони [15].

Відповідно до вказаних норм, на території села Малі Солонці виокремлюються кілька основних типів територій.

I. Сельбищні території, що включають:

1. Території житлової садибної забудови (код 10102.0), які призначені для розміщення індивідуальних житлових будинків, а також зблокованих житлових будинків. Такі території мають забезпечити комфортне проживання населення з урахуванням необхідної інфраструктури та благоустрою.

2. Території громадської забудови (код 10200.0), призначені для розміщення адміністративних, ділових, торговельних та культурно-просвітницьких об'єктів. Ці зони мають бути належним чином облаштовані для обслуговування громадян і виконання загальних міських функцій.

3. Території закладів культури, спорту та дозвілля (код 10204.0), які включають культурно-мистецькі об'єкти, спортивні комплекси та інші установи,

що сприяють розвитку суспільних і культурних потреб мешканців.

II. Виробничі території, до яких належать:

1. Території об'єктів енергозабезпечення (код 20501.0) та газопостачання (код 20501.3), що є необхідними для забезпечення села енергетичними ресурсами.

2. Території об'єктів водопостачання та водовідведення (код 20502.0), що забезпечують безперервне водопостачання та ефективне водовідведення на території села.

3. Території для розміщення кладовищ і крематоріїв (код 20506.0), з відповідними санітарними вимогами щодо захисних зон навколо таких об'єктів.

4. Території вулиць і доріг (код 20606.0), які визначаються в межах червоних ліній і включають основні магістралі та інші важливі інфраструктурні об'єкти для організації транспортного руху.

III. Сільськогосподарські території, що охоплюють:

1. Території під ріллею та перелогами (код 30100.0), на яких розташовуються земельні ділянки для вирощування сільськогосподарських культур та ведення фермерських господарств.

2. Території для сінокосіння та випасання худоби (код 30300.0), що важливі для розвитку тваринництва і сільського господарства загалом.

IV. Природно-охоронні та ландшафтно-рекреаційні території, серед яких:

1. Зелені насадження загального користування (код 40301.0), які включають парки, сквери та інші території для відпочинку населення. Такі зони мають бути належно благоустроєні та облаштовані для активного і пасивного відпочинку.

2. Зелені насадження спеціального призначення (код 40302.0), які передбачають організацію охоронних зон та санітарно-захисних територій, що є важливими для екологічного балансу та збереження навколишнього середовища.

Таким чином, генеральний план села Малі Солонці є важливим інструментом у плануванні розвитку території. Він не лише встановлює функціональне використання земель, а й сприяє організації та розвитку

інфраструктури, покращенню умов для проживання і забезпечення сталого розвитку села в майбутньому.

Таблиця містить детальний опис регламентації використання земельних ділянок у зонах житлової (Ж-1, ПЖ-1) та громадської забудови (Г-1, ПГ-1) відповідно до генерального плану села Малі Солонці. Вона охоплює переважні та супутні види використання земель, зокрема для будівництва житлових, господарських та адміністративних споруд, об'єктів комунального обслуговування, закладів освіти, охорони здоров'я, культурних і соціальних установ. Також зазначено граничні параметри забудови, зокрема максимальний відсоток забудови, допустимі щільність населення, висоту будівель та мінімальні відстані від об'єктів до червоних ліній, а також особливості використання земель, що не відповідають містобудівним регламентам.

Таблиця 3.1.

Функціональне зонування території житлової та громадської забудови села Малі Солонці [авторська розробка]

Зони	Види використання земельної ділянки	Максимально допустимі параметри
Території житлової садибної забудови (Ж-1, ПЖ-1)	Переважні: для будівництва житлового будинку, господарських споруд, охорони культурної спадщини	Відсоток забудови: 50%; максимальна поверховість: 9 м; щільність населення: 2-6 осіб/га
	Супутні: для будівництва гаражів, паркінгів, внутрішньоквартальних проїздів	Мінімальні відстані: 3 м від червоних ліній для житлових будинків, 6 м для магістральних вулиць
Території громадської забудови (Г-1, ПГ-1)	Переважні: для будівництва адміністративних будівель, закладів освіти, охорони здоров'я, культурних установ	Відсоток забудови: згідно з передпроектними розробками; щільність населення: не визначається
	Супутні: для будівництва об'єктів торгівлі, фізкультури, комунальних послуг	Мінімальні відстані: згідно з ДБН для відповідного типу об'єкта

У рамках генерального плану села Малі Солонці, розробленого для Полтавського району, одним із важливих аспектів є детальне зонування територій, що охоплює різноманітні функціональні призначення земель. Зонування відображає наявність різних типів територій, кожна з яких має свою специфіку в плані забудови, використання природних ресурсів, розміщення інфраструктурних об'єктів, а також охорони культурної спадщини та природного

середовища.

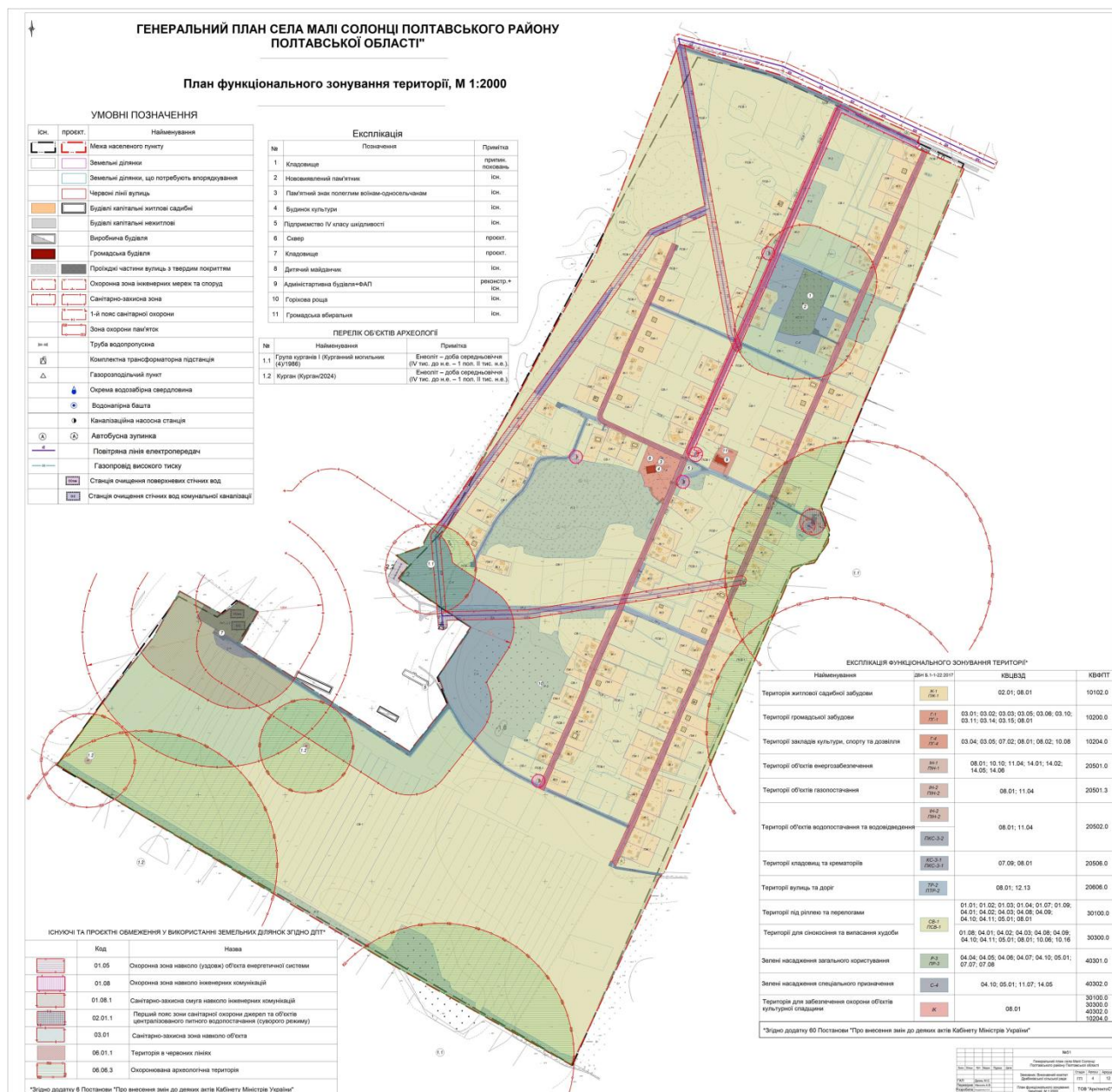


Рис. 3.1. План функціонального зонування території С. Малі Солонці [16]

1. Території закладів культури, спорту та дозвілля. До територій закладів культури, спорту та дозвілля відносяться ділянки, призначені для будівництва та обслуговування різних громадських, культурно-просвітницьких і спортивних об'єктів. Це включає будівлі громадських та релігійних організацій, заклади освіти та об'єкти фізичної культури і спорту. Водночас, на цих територіях можуть розташовуватися також об'єкти, що мають культурно-оздоровчі цілі та відповідають вимогам рекреаційного, спортивного та туристичного призначення.

Згідно з містобудівними нормами, до основних видів використання відносяться об'єкти, що забезпечують охорону культурної спадщини та музейні

заклади, що є важливими для збереження історичних і культурних надбань. Зрозуміло, що ці території мають високі вимоги до інфраструктури та збереження природного і культурного середовища.

2. Території об'єктів енергозабезпечення. Другим важливим видом використання територій є ділянки, призначені для енергозабезпечення, зокрема для об'єктів енергогенеруючих підприємств і споруд передачі електричної енергії. Ці території мають певні вимоги щодо максимально допустимого відсотка забудови, а також обмеження щодо поверховості та висоти будівель, що сприяє забезпеченню безпеки експлуатації енергетичних об'єктів.

До супутніх видів використання відносяться ділянки для розміщення технічних об'єктів інфраструктури, таких як газопостачання та водозабезпечення. Оскільки ці території мають стратегічне значення для забезпечення села енергетичними та комунікаційними ресурсами, важливими є обмеження на використання земельних ділянок, що не повинні створювати загрози для навколишнього середовища та здоров'я населення.

3. Території об'єктів газопостачання. Території газопостачання в селі також мають чітко визначені правила використання. Головним є забезпечення безпеки під час експлуатації газових мереж, а також створення сприятливих умов для проведення робіт, які не повинні впливати на навколишнє середовище. Ділянки, що використовуються для газопостачання, передбачають встановлення обмежень на забудову та використання природних ресурсів.

Супутні види використання, такі як надання земель для збереження пам'яток природи, а також для експлуатації технічних інфраструктурних споруд, відіграють важливу роль у збалансованому розвитку території.

4. Території об'єктів водопостачання та водовідведення. Для об'єктів водопостачання та водовідведення важливим є забезпечення безпеки навколишнього середовища, оскільки ці об'єкти мають велике значення для стабільного функціонування села. Зонування земель під такі об'єкти вимагає врахування екологічних і соціальних аспектів, оскільки вони безпосередньо впливають на якість водних ресурсів та санітарний стан території.

Як і в попередніх випадках, земельні ділянки, що використовуються для водопостачання і водовідведення, підпорядковуються строгим вимогам щодо поверховості будівель і розміщення технічних об'єктів. Такі території не повинні перекривати можливості для розвитку інших важливих соціальних об'єктів, таких як будівлі та споруди для загального користування.

У результаті аналізу генерального плану села Малі Солонці можна зробити висновок, що його детальне зонування сприяє збалансованому розвитку території, враховуючи як потреби населення, так і екологічні, соціальні та інфраструктурні вимоги. Визначення чітких функціональних зон для різних видів діяльності, таких як житлова, громадська, виробнича, сільськогосподарська та природно-охоронна забудова, дозволяє оптимізувати використання земельних ресурсів, забезпечити сталий розвиток села та покращити умови життя мешканців. Цей підхід відповідає актуальним вимогам законодавства України і сприяє ефективному управлінню територією на місцевому рівні.

3.2. Просторово-планувальна організація та благоустрій

Просторово-планувальна організація сільського населеного пункту є одним із ключових елементів містобудівної політики, що забезпечує раціональне використання територій, комфортні умови проживання населення, збереження природного середовища та спадкоємність у розвитку. У сучасних умовах формування просторової структури села має базуватися на збалансованому поєднанні функціональних зон, транспортної доступності, інженерного забезпечення, екологічної безпеки та культурно-побутових потреб мешканців.

Генеральний план сільського населеного пункту визначає просторову структуру території, межі функціональних зон, напрямки розвитку забудови, а також розміщення інженерної та транспортної інфраструктури. На відміну від міст, у сільських громадах генеральний план має не лише містобудівне, а й важливе землепорядне значення, оскільки враховує сільськогосподарське використання земель, природоохоронні території, наявність лісів, пасовищ, водних об'єктів. Він слугує орієнтиром для прийняття рішень щодо зміни

цільового призначення земель, впорядкування забудови, розміщення об'єктів благоустрою та розвитку територій у межах громади [10].

У контексті сільського населеного пункту особливе значення має збереження традиційного сільського ландшафту, підтримка аграрної спеціалізації, а також забезпечення належного рівня благоустрою – включаючи облаштування вулично-дорожньої мережі, озеленення, організацію зон відпочинку, поводження з побутовими відходами тощо. Генеральний план села є основою для комплексного підходу до формування комфортного, безпечного й привабливого сільського середовища для проживання та господарської діяльності.

Структура проєктних рішень генерального плану села Малі Солонці охоплює комплексне планування просторової організації, забудови, інфраструктури та інженерного забезпечення території. Основу документа становить розділ «Обґрунтування проєктних рішень», у якому послідовно викладено положення щодо просторової організації села, функціонального зонування, розміщення об'єктів соціальної сфери, транспорту, інженерних мереж і благоустрою. Проєктні рішення базуються на аналізі існуючого стану населеного пункту, демографічних прогнозах, особливостях ландшафту, екологічних обмеженнях та потенціалі подальшого розвитку території.

У межах генерального плану села визначено планувальний каркас, до якого входять головні вулиці, громадські простори, природоохоронні та рекреаційні зони. Ситуаційний план відображає положення села в загальному регіональному контексті, його зв'язки з навколишніми населеними пунктами та дорогами. Передбачено збереження існуючої сільської структури розселення з подальшим розвитком індивідуального житлового будівництва, оптимізацією розміщення господарських об'єктів і впорядкуванням територій загального користування. Особлива увага приділена інтеграції природних компонентів у просторову структуру села та збереженню ландшафтного середовища [32].

Крім просторової структури, генеральний план включає докладні рішення щодо інженерного та соціального забезпечення. Запроєктовано розвиток систем

водопостачання, електропостачання, газифікації, а також удосконалення мереж телекомунікацій. У розділі, присвяченому обслуговуванню населення, передбачено просторову організацію об'єктів освіти, охорони здоров'я, торгівлі, культури та дозвілля. Важливим компонентом є розділ про транспортну інфраструктуру, що охоплює як зовнішні транспортні зв'язки, так і внутрішню мобільність, включно з пішохідною та велосипедною інфраструктурою. Завершують структуру генерального плану рішення щодо інженерної підготовки території, благоустрою, поводження з відходами та встановлення обмежень у використанні земель.

Аналіз розділу генерального плану села Малі Солонці, присвяченого планувальному каркасу та системі розселення, дозволяє оцінити загальні принципи просторової організації території населеного пункту. Просторове планування тут значною мірою зумовлене природно-географічними умовами, зокрема особливостями рельєфу, а також конфігурацією меж села. У складі каркасу визначено транспортну мережу, яка, згідно з проєктом, виконує роль основного елемента, що структурує забудову й забезпечує зв'язок між функціональними зонами. Водночас потребує окремої оцінки наскільки проєктна мережа адаптована до реальних потреб мобільності жителів та можливостей розвитку інженерної інфраструктури [13].

Згідно з текстом пояснювальної записки, основними завданнями просторової організації села визначено координацію інтересів держави, громади й приватних землекористувачів, удосконалення забудови, поліпшення умов для проживання населення, а також можливу зміну меж населеного пункту. Ці завдання відповідають сучасним принципам містобудівного планування, однак у поданому документі відсутній розгорнутий аналіз ефективності існуючого землекористування, що утруднює об'єктивну оцінку запропонованих змін. Зокрема, у тексті генерального плану не деталізується ступінь відповідності запроєктованих функціональних зон фактичній структурі землеволодінь та землекористувань, що є важливим з погляду геодезії та землеустрою.

У генеральному плані визначено шість основних функціональних зон,

серед яких – житлова, громадського обслуговування, рекреаційна, інженерна, комунальна та транспортна. Такий поділ є типовим для планування сільських населених пунктів, однак відсутній аналіз сумісності передбаченого функціонального зонування з існуючою забудовою та правовим режимом земель (зокрема сільськогосподарського призначення). Це створює потенційні ризики при реалізації проєктних рішень, зокрема у частині оформлення земельних ділянок і приведення їх цільового призначення у відповідність до планувальних документів [22].

Аналізуючи інформацію, подану у генеральному плані села Малі Солонці щодо зелених насаджень, можна зробити висновок, що хоча формально площа озелених територій суттєво перевищує нормативи, їх фактичний стан не відповідає вимогам до облаштування та благоустрою. Вказується, що більшість зелених зон загального користування перебувають у неупорядкованому стані, що ставить під сумнів їхню реальну функціональність як повноцінних рекреаційних просторів. Попри наявність таких об'єктів, як горіховий сад та зелені масиви у західній частині села, які виконують роль зон короткочасного відпочинку, відсутність відповідної інфраструктури та облаштування значно знижує їхню якість з позицій благоустрою та доступності для мешканців. Отже, наявна кількісна відповідність нормативам не гарантує якісного забезпечення екологічних і рекреаційних потреб населення, що вказує на необхідність подальших дій у сфері озеленення та благоустрою.

Аналізуючи положення генерального плану села Малі Солонці, слід відзначити відсутність у проєктній документації передбачень щодо розміщення ділових центрів, інноваційної або виробничої інфраструктури, що цілком логічно для невеликого сільського населеного пункту з переважно аграрною спеціалізацією. Натомість план приділяє значну увагу збереженню традиційного середовища, зокрема археологічної спадщини. Територія села включає низку курганів енеоліту та середньовіччя, а також пам'ятки історії місцевого значення, що потребують особливого режиму охорони. У генплані належним чином враховано норми чинного законодавства щодо охорони культурної спадщини,

включаючи обов'язковість археологічних розвідок, визначення меж пам'яток та заборону приватизації земель під ними. Такий підхід свідчить про орієнтацію планувальних рішень на збереження культурної ідентичності села та обережне ставлення до історико-культурного ландшафту, що, в контексті сільських територій, є важливим аспектом збалансованого просторового розвитку.

Генеральним планом села Малі Солонці не передбачено створення нових об'єктів соціальної інфраструктури, що зумовлено обмеженою чисельністю населення. Так, через недостатню кількість дітей дошкільного віку (менше 12 осіб) у селі не планується відкриття закладу дошкільної освіти, як і шкіл. Освітні потреби мешканців продовжать задовольняти заклади, розташовані в інших населених пунктах, згідно з попередньо визначеними напрямками обслуговування. Аналогічно, проєкт не передбачає розвитку медичної інфраструктури, закладів культури, торгівлі, спорту, дозвілля або туристично-рекреаційних об'єктів. Водночас, єдиним винятком є рішення щодо реконструкції адміністративної будівлі у центрі села, що дозволить частково покращити доступ до базових адміністративних та комунальних послуг. Така просторово-функціональна організація соціального обслуговування відповідає реаліям малих сільських поселень, у яких доцільніше орієнтуватися на міжпоселенське співробітництво та централізацію ключових послуг.

Генеральним планом села Малі Солонці передбачено комплексне удосконалення транспортної інфраструктури з урахуванням існуючих потреб населення та потенціалу сільської вуличної мережі. Основну увагу приділено реконструкції доріг та підвищенню якості вуличного простору. Планується влаштування асфальтобетонного покриття на вулицях без твердого покриття, ремонт уже наявних ділянок, облаштування тротуарів, водовідвідних лотків, озеленення територій, а також благоустрій автобусної зупинки й створення нової. Визначено чіткі габарити проїздів і вулиць відповідно до їх функціонального призначення, що сприятиме покращенню зв'язків між окремими зонами села. Загальна довжина вулично-дорожньої мережі на розрахунковий період складе 8,85 км, з яких значну частину становлять нові

благоустрою можуть забезпечити сумісне використання простору. Організація паркування передбачає розміщення стоянок біля громадських об'єктів з урахуванням потреб осіб з інвалідністю, тоді як зберігання транспорту мешканців здійснюватиметься в межах їхніх присадибних ділянок. У такий спосіб проєктна транспортна стратегія спрямована на підвищення мобільності, безпеки та комфорту жителів без перевантаження існуючої інфраструктури.

У межах розділу генерального плану, присвяченого інженерному забезпеченню території, особлива увага приділяється організації системи водопостачання та водовідведення для села Малі Солонці. Станом на дату проєктування в межах населеного пункту відсутнє централізоване водопостачання – жителі забезпечують свої потреби за допомогою індивідуальних колодязів. У зв'язку з цим передбачено будівництво водозабірної свердловини та водонапірної башти в східній частині села з дотриманням вимог щодо першого поясу зони санітарної охорони. Згідно з проєктними рішеннями, заплановано створення єдиної централізованої системи водопостачання господарсько-питного та протипожежного призначення, що охопить всю територію села, а також частково забезпечуватиме прилеглі населені пункти — Кустолове та Варварівку.

Надалі йде детальний аналіз водоспоживання, нормативної бази, вимог до якості води, технічних характеристик мереж і рекомендацій щодо реалізації проєкту, що створює основу для впровадження ефективної інженерної інфраструктури в межах генерального плану.

Аналіз інженерної підготовки та благоустрою території в генеральному плані села Малі Солонці передбачає важливі аспекти, які впливають на розвиток інфраструктури села та якість життя мешканців. Оцінка цих елементів дозволяє зрозуміти, наскільки ефективно були враховані природні умови та соціальні потреби при розробці генерального плану, а також які можуть бути перспективи для поліпшення цієї складової.

Вертикальне планування є одним з ключових елементів у забезпеченні сталого розвитку населеного пункту, оскільки воно безпосередньо впливає на

відведення вод та стабільність забудови. Проект генерального плану передбачає вертикальне планування, що орієнтоване на збереження природного рельєфу та існуючих зелених насаджень, що є важливим для екологічної стабільності території.

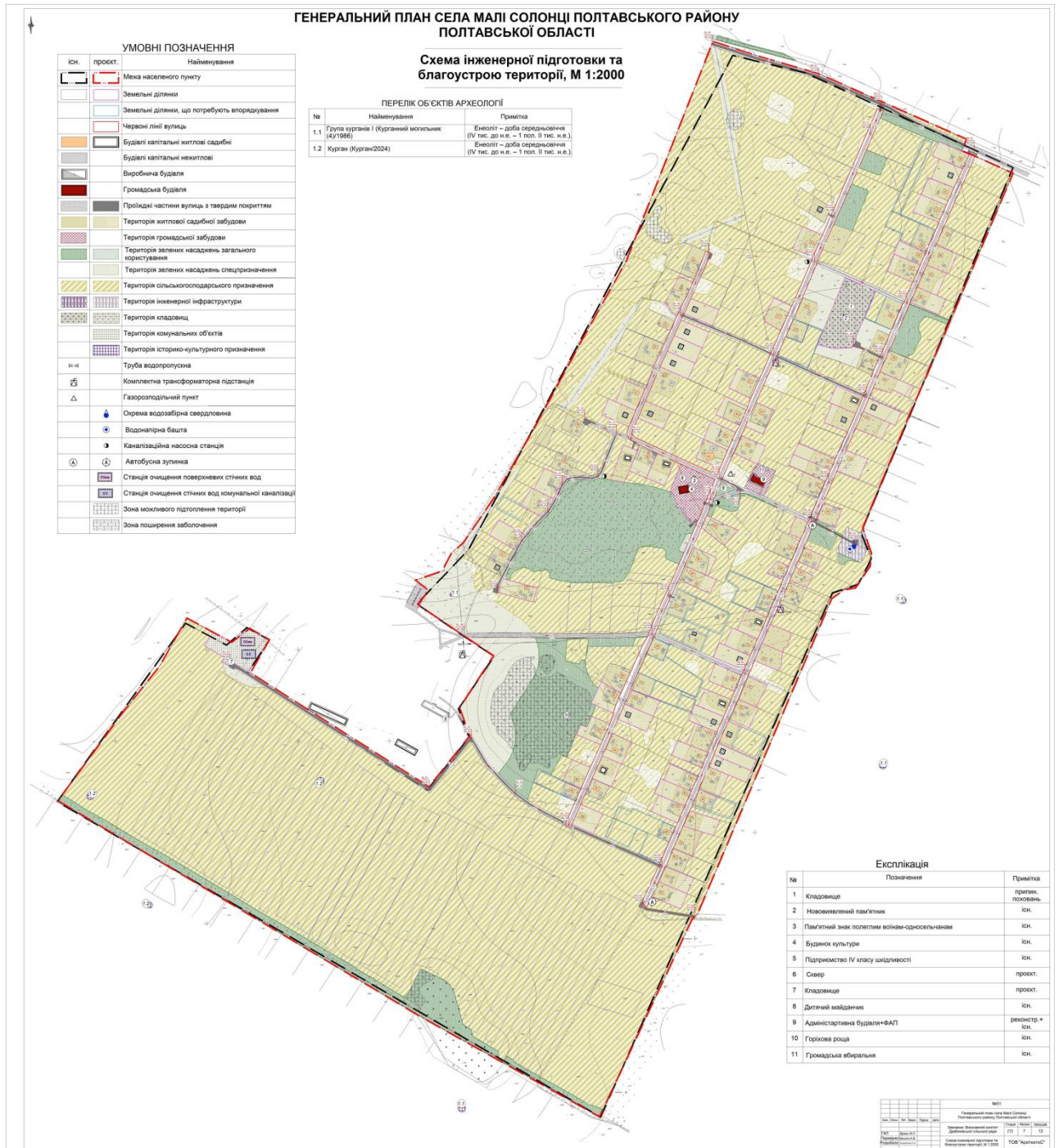


Рис. 3.3. Схема інженерної підготовки та благоустрою території [16]

Одним з позитивних аспектів є забезпечення відведення поверхневих вод з мінімізацією ризиків ерозії ґрунтів. Однак важливим питанням є досягнення оптимальних умов для руху транспорту та пішоходів, що також включає увагу

до безпечних умов для маломобільних груп населення. Проте зазначена методика вертикального планування потребує подальших уточнень щодо оптимізації водовідведення та розподілу водяних потоків під час інтенсивних дощів чи паводків.

Територія села Малі Солонці в цілому є сприятливою для забудови, зокрема, завдяки відносно рівнинним поверхням. Однак існує ризик підтоплення низинних територій під час весняних паводків, що підтверджує необхідність застосування спеціальних інженерних заходів для попередження підтоплення. Виконання таких заходів, як встановлення водопропускних труб та організація очисних споруд, є необхідним кроком для забезпечення безпеки водних ресурсів на території села.

Крім того, за результатами геологічних досліджень у місцях з високим рівнем ґрунтових вод передбачено виконання дренажних заходів, що допоможуть понизити рівень ґрунтових вод, запобігаючи негативним наслідкам для новобудов та інфраструктури.

За результатами аналізу генерального плану, система захисту від підтоплення виглядає адекватною, оскільки проект передбачає організацію відведення атмосферних і талих вод через відкриті лотки з подальшим направленням їх у систему дощової каналізації. Це рішення є важливим, оскільки воно дозволяє уникнути накопичення води в межах села та зберігати екологічну стабільність.

Зважаючи на рівнинний рельєф території, проблеми з ерозією не виникають, тому протиерозійні заходи не передбачені в рамках цього генерального плану. Це підтверджує правильність оцінки ризиків, хоча у випадку зміни кліматичних умов чи майбутніх трансформацій ландшафтних особливостей може виникнути потреба в додаткових заходах.

Загалом, генеральний план села Малі Солонці охоплює всі важливі аспекти інженерної підготовки та благоустрою території, проте є кілька можливих напрямків для покращення. Варто зосередитися на деталізації вертикального планування, зокрема щодо визначення оптимальних точок водовідведення, а

також на підготовці до подальших етапів проектування щодо дощової каналізації. Врахування змін кліматичних умов також може стати важливим чинником для адаптації до нових умов водообігу та захисту від стихійних лих.

3.3. Обмеження у використанні земельних ділянок

Одним із ключових аспектів планування та використання земельних ресурсів села Малі Солонці є врахування існуючих та проєктних обмежень, що виникають через необхідність охорони навколишнього середовища, забезпечення безпеки та збереження функціональної цілісності інженерних та інфраструктурних об'єктів. Ці обмеження мають значення як для наявних, так і для перспективних земельних ділянок, на яких планується будівництво або інше використання [20].

Генеральний план села Малі Солонці, зокрема, визначає території, що не підпадають під вплив техногенного забруднення, зокрема, через аварії на Чорнобильській АЕС. Територія населеного пункту не включена в зони, які потребують спеціальних заходів для контролю рівня радіаційного забруднення, оскільки джерел техногенного забруднення відсутні. Згідно з постановами Кабінету Міністрів України від 23 липня 1991 р. № 106 та 29 серпня 1994 р. № 600, ця територія не входить до списку забруднених зон, що потребують спеціальних дозиметричних заходів. Контроль за радіаційним станом здійснюється Полтавським обласним лабораторним центром МОЗ України.

Таблиця 3.2.

Планувальні обмеження на території с.Малі Солонці [16]

№ п/п	Найменування	Нормативна охоронна зона	Посилання на нормативну документацію
1	ЛЕП 10 та 0,4 кВ	10 та 2 м	Постанова Кабінету Міністрів України від 4.03.1997 р. №209 «Про затвердження правил охорони електричних мереж» пункт 5
	КТП	3 м	
2	Підприємства IV класу шкідливості	100 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96
3	Діюче кладовище	300 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96

4	Закрите кладовище	100 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96
5	Об'єкти археології	100 та 300 м	ЗУ «Про охорону культурної спадщини»
6	Окрема водозабірنا свердловина	30 м	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»
7	Водонопірна вежа	15 м	ДБН В.2.5-74:2013 «Водопостачання. Зовнішні мережі та споруди»
8	Очисні споруди	150 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96
9	Каналізаційна насосна станція	15 м	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів 173-96
	Газорозподільчий пункт	15 м	Кодекс газорозподільних систем (затверджений постановою Кабінету міністрів України від 30.09.2015 №2494)
10	Газопровід високого та низького тиску	7 та 2 м	Правила безпеки систем газопостачання (наказ №285 від 15.05.2015)

Обмеження на використання земель села Малі Солонці визначаються низкою факторів, зокрема, охоронними зонами навколо об'єктів енергетичних систем, інженерних комунікацій та джерел питного водопостачання.

1. Охоронні зони навколо енергетичних об'єктів.

Для об'єктів енергетичних систем, таких як повітряні і кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції та інші енергооб'єкти, встановлені охоронні зони, в межах яких забороняється ряд діяльностей. Наприклад, у цих зонах забороняється будівництво житлових та громадських будинків, а також розташування автозаправних станцій або складів пально-мастильних матеріалів. Виконання робіт, які можуть пошкодити електричні мережі, або створення умов для нещасних випадків, таких як розпалювання вогнищ або зведення спортивних майданчиків, є неприпустимим.

2. Охоронні зони навколо інженерних комунікацій

Заборона на будівництво житлових будинків, громадських установ, а також розташування автозаправних станцій на територіях, що потрапляють в охоронні зони газопроводів, є важливим елементом захисту інженерних мереж

від потенційних небезпек. Окрім того, забороняється складання матеріалів, таких як добрива, корми та інші небезпечні речовини в охоронних зонах, а також проведення сільськогосподарських робіт, що можуть призвести до ушкодження трубопроводів.

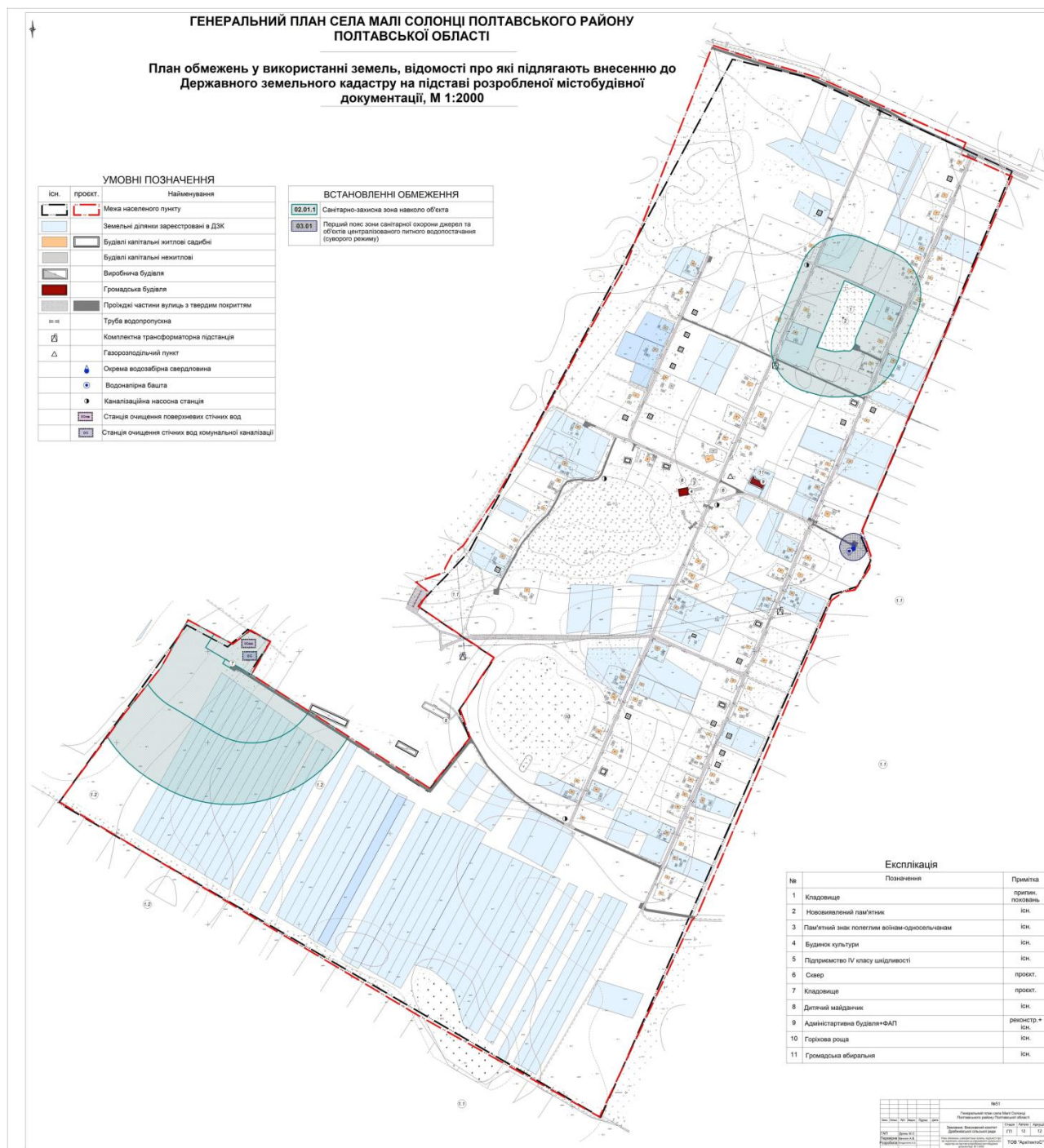


Рис. 3.4. План обмежень у використанні земель [16]

3. Санітарно-захисні зони навколо об'єктів водозабору.

Проектом генерального плану також враховані охоронні зони навколо джерел питного водопостачання. Зокрема, перший пояс санітарної охорони

передбачає обмеження на розміщення житлових будинків, використання пестицидів, а також здійснення будь-яких робіт, які можуть забруднити джерела водопостачання. В межах цієї зони забороняється будівництво об'єктів, що можуть мати негативний вплив на якість води.

4. Санітарно-захисні зони кладовищ.

Особливу увагу в генплані села приділено обмеженням щодо розміщення кладовищ та інших подібних об'єктів. В межах санітарно-захисних зон навколо кладовищ забороняється розміщення житлових будинків, дитячих дошкільних закладів, лікувальних установ, а також спортивних споруд. Це обмеження спрямоване на забезпечення комфортного і безпечного проживання для населення, а також на підтримку здоров'я мешканців села.

5. Санітарно-захисні зони для підприємств.

Враховуючи те, що на території села Малі Солонці відсутні промислові підприємства, однак частина села потрапляє в межі санітарно-захисної зони підприємств IV класу шкідливості, які розташовані за межами населеного пункту, проектом передбачається обмеження на розміщення житлових та громадських будинків, а також інших споруд, які можуть впливати на здоров'я мешканців. У межах таких зон допускається лише розміщення підприємств з низьким рівнем шкідливості або об'єктів соціальної інфраструктури.

Обмеження, визначені у генеральному плані села Малі Солонці, спрямовані на збереження екологічної безпеки, підтримання нормального функціонування інженерних систем та охорону здоров'я мешканців. Вони враховують як природні, так і техногенні фактори, що можуть впливати на використання земельних ділянок, забезпечуючи гармонійний розвиток села та мінімізацію ризиків для його мешканців.

Таблиця 3.3.

Інформація щодо обмежень у використанні земель у селі Малі Солонці [16]

№	Тип обмеження	Опис обмеження
1	Охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи	Заборона на будівництво житлових, громадських, дачних будинків, складів, спортивних майданчиків, проведення великих масових заходів та інших дій, що можуть пошкодити електричні мережі. Використання земель потребує погодження з енергопідприємствами та іншими відповідними органами.
2	Охоронна зона ліній	Заборона на будівництво, розташування гаражів, складів,

	електрозв'язку	об'єктів, що перевищують допустиму висоту, та інші порушення нормального функціонування ліній електрозв'язку, в тому числі земляні роботи на глибину понад 0,3 м та використання техніки в охоронних зонах.
3	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Заборона на будівництво житлових, громадських будинків, розташування автозаправок, складів пального та інших небезпечних об'єктів, а також на проведення земляних робіт, що можуть спричинити небезпеку для інженерних мереж (газопроводів, трубопроводів тощо).
4	Санітарно-захисна зона навколо об'єктів очищення стічних вод	Заборона на розміщення житлових будинків, дитячих садків, шкіл, установ охорони здоров'я, спортивних споруд та сільськогосподарських об'єктів у межах СЗЗ навколо станцій очищення стічних вод. Розташування таких об'єктів за межами зони є дозволеним.
5	Перший пояс зони санітарної охорони джерел водопостачання	Заборона на будь-які будівельні роботи, використання хімікатів та пестицидів, а також на розміщення житлових будинків та інших об'єктів в межах першого поясу санітарної охорони водозабору. Заборонено прокладання трубопроводів та інших інженерних мереж, що можуть вплинути на якість води.
6	Санітарно-захисна зона кладовищ	Заборона на розміщення житлових, громадських будівель, дитячих садків, шкіл та інших установ у межах санітарно-захисної зони кладовищ. Не допускається будівництво промислових об'єктів, за винятком об'єктів похоронного призначення.
7	Санітарно-захисна зона підприємств	Заборона на розміщення житлових, громадських об'єктів, шкіл, установ охорони здоров'я та відпочинку в межах санітарно-захисних зон підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища. Допускається розміщення підприємств, що не забруднюють атмосферу.

Висновки, що впливають із аналізу планувальних обмежень на території села Малі Солонці, свідчать про високий рівень уваги до питань екологічної безпеки, охорони здоров'я населення та раціонального використання земель. Врахування нормативно встановлених охоронних і санітарно-захисних зон дозволяє забезпечити безпечні умови для проживання, уникнути техногенних і санітарних ризиків, а також зберегти стабільне функціонування інженерної та комунальної інфраструктури. Генеральний план слугує основним інструментом просторового регулювання, який гарантує, що нове будівництво чи зміна функціонального призначення земель відбуваються з урахуванням існуючих обмежень. Такий підхід сприяє гармонійному розвитку території, збереженню природного середовища та формуванню комфортного життєвого простору для мешканців.

Висновки до третього розділу

Проектні рішення генерального плану сільського населеного пункту Малі Солонці є комплексним інструментом просторового розвитку території, що поєднує функціональне зонування, просторово-планувальну організацію, інженерне забезпечення та благоустрій. Аналіз розроблених рішень засвідчує відповідність генерального плану сучасним вимогам державної політики у сфері містобудування та землеустрою, а також адаптацію до реалій сільського способу життя й аграрної спеціалізації території.

Функціональне зонування території, як один із провідних елементів містобудівного планування, у структурі генерального плану Малі Солонці дозволило виокремити основні типи функціонального використання земель: житлову забудову, громадську забудову, виробничі та сільськогосподарські зони, природоохоронні й рекреаційні території. Зонування враховує потреби місцевої громади у забезпеченні житлом, послугами, інженерною та соціальною інфраструктурою, водночас підтримуючи екологічний баланс і забезпечуючи охорону довкілля. Застосування оновлених класифікацій земель та відповідність чинному законодавству, зокрема Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», забезпечує юридичну визначеність і передбачуваність подальшого територіального розвитку.

Окремої уваги заслуговує деталізований підхід до регламентації використання земель у межах функціональних зон. Генеральним планом визначено допустимі параметри забудови, включаючи щільність населення, максимальний відсоток забудови, допустиму поверховість, відстані до червоних ліній, а також переважні та супутні види використання земельних ділянок. Такий підхід створює передумови для раціонального планування забудови й гарантує належні санітарно-гігієнічні, соціальні та функціональні умови використання територій.

Просторово-планувальна організація населеного пункту базується на принципах збалансованого розвитку, з урахуванням ландшафтних особливостей

території, існуючої мережі вулиць, інженерної інфраструктури, а також перспективного соціально-економічного розвитку. У сільському контексті така організація слугує не лише засобом регулювання забудови, а й інструментом підтримки аграрного виробництва, збереження природного середовища, організації благоустрою та поліпшення умов життя населення. У структурі генерального плану окреслено чіткі межі функціональних зон, що дає змогу ефективно управляти процесами забудови, обмежувати хаотичне використання земель та запобігати конфліктам щодо несумісного використання суміжних територій.

Проектні рішення також передбачають розвиток соціальної інфраструктури, зокрема будівництво та реконструкцію об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури, спорту та дозвілля, що формує основу для підвищення якості життя мешканців. Особлива увага приділена екологічним аспектам, включаючи формування зелених зон, зон санітарного захисту, охорону природних ресурсів, що відповідає концепції сталого розвитку сільської території. Окремі ділянки відведено для інженерної інфраструктури – енергопостачання, газопостачання, водовідведення – з урахуванням нормативів безпеки, охорони навколишнього середовища та забезпечення ефективної експлуатації систем життєзабезпечення.

Важливим елементом генерального плану є формування структури вулично-дорожньої мережі, що забезпечує зручний доступ до функціональних зон, сприяє мобільності населення та інтеграції села в регіональну транспортну систему. Передбачено розвиток благоустрою, включаючи організацію зон відпочинку, майданчиків для збору ТПВ, озеленення, що покращує естетичний вигляд населеного пункту і водночас сприяє екологічній стабільності.

Загалом, проектні рішення генерального плану села Малі Солонці демонструють комплексний, збалансований та орієнтований на перспективу підхід до розвитку території. Вони забезпечують правові, функціональні та просторові підстави для сталого територіального планування, гармонійного поєднання житлових, господарських, соціальних і природоохоронних функцій. Такий підхід сприяє покращенню якості життєвого простору, забезпеченню

комфортного проживання та ефективного використання ресурсів сільської громади.

У контексті реалізації генерального плану села Малі Солонці ключову роль відіграють встановлені планувальні обмеження, спрямовані на охорону довкілля, забезпечення санітарної безпеки та збереження цілісності інженерної інфраструктури. Врахування таких обмежень є невід'ємною частиною просторового планування, оскільки вони регламентують допустимі види використання земель у межах охоронних та санітарно-захисних зон.

Проєктом визначено території, де забороняється будівництво житлових об'єктів, розміщення закладів освіти, охорони здоров'я, автозаправних станцій, складів небезпечних речовин тощо. Окрему увагу приділено зонам навколо джерел водопостачання, об'єктів енергетичної інфраструктури, газопроводів, кладовищ і підприємств IV класу шкідливості. Відсутність джерел техногенного забруднення, зокрема радіаційного, підтверджена нормативними документами, що створює сприятливі умови для безпечного розвитку села. Усі зазначені обмеження відіграють важливу роль у формуванні безпечного та екологічно збалансованого середовища.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання дипломної роботи було здійснено комплексний аналіз містобудівної документації села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області, що дозволило отримати глибоке розуміння нормативних, просторово-функціональних, інженерно-інфраструктурних та екологічних аспектів розробки генерального плану сільського населеного пункту. Генеральний план розглянуто як ключовий документ просторового планування, що формує основу для сталого розвитку територій, регулювання землекористування, забудови, розвитку інженерної та транспортної інфраструктури, а також охорони навколишнього природного середовища.

У першому розділі було обґрунтовано нормативно-правові засади генерального планування. Встановлено, що генеральний план, відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та суміжних актів, є обов'язковою містобудівною документацією на місцевому рівні. Визначено основні етапи його розробки, від збору вихідної інформації до затвердження документа органами місцевого самоврядування. Звернуто увагу на тісний взаємозв'язок між генеральними планами та новим видом документації – комплексними планами просторового розвитку територіальних громад, які формують стратегічне бачення просторового розвитку та забезпечують інтеграцію містобудівного і землеупорядного планування.

Другий розділ було присвячено оцінці існуючого стану території села Малі Солонці. З'ясовано, що село має чітку просторово-планувальну структуру, характерну для сільських поселень Полтавщини, з домінуванням садибної забудови та аграрно орієнтованого землекористування. Проаналізовано стан транспортної мережі, інженерного забезпечення (водопостачання, електропостачання, каналізації) та об'єктів соціальної інфраструктури. Встановлено, що основними проблемами є недостатня щільність транспортної мережі, зношеність інженерних систем та обмежений доступ до централізованих послуг. Проведено оцінку екологічного стану, де виявлено наявність санітарно-

захисних зон, обмежень у використанні земель та потенційних загроз деградації довкілля внаслідок нераціонального природокористування.

У третьому розділі було проаналізовано проєктні рішення, викладені в генеральному плані. Особливу увагу приділено функціональному зонуванню, що передбачає виокремлення зон житлової, громадської, виробничої, рекреаційної та сільськогосподарської забудови. Визначено відповідність проєктних рішень сучасним принципам збалансованого розвитку, у тому числі адаптації планування до можливого повернення внутрішньо переміщених осіб, відновлення інфраструктури після військових дій та активізації інвестиційної діяльності на території громади. Просторово-планувальна організація території передбачає оптимізацію розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, інженерного благоустрою та транспортної доступності. Значну увагу приділено визначенню обмежень у використанні земельних ділянок, включаючи охоронні зони, зони особливого режиму використання, водоохоронні та протиерозійні території.

Узагальнюючи результати дослідження, слід наголосити, що генеральний план села Малі Солонці в цілому відповідає вимогам чинного законодавства та сучасним підходам до просторового планування. Він відображає необхідність збалансованого поєднання економічних, екологічних і соціальних факторів у процесі розвитку сільських територій. Разом із тим, аналіз виявив певні напрямки для удосконалення планувальних рішень, зокрема щодо розвитку інженерної інфраструктури, врахування нових викликів у сфері екологічної безпеки та мобільності населення.

Отже, результати дипломної роботи підтверджують важливість комплексного підходу до розробки генеральних планів сільських населених пунктів як основи для ефективного просторового розвитку територій, забезпечення належних умов проживання населення, раціонального використання земельних ресурсів та досягнення довгострокової стійкості громад у післявоєнний період.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>.
3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>.
4. Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель: Постанова КМУ від 23.05.2012 № 513. URL: [http://zakon.rada.gov.ua /go/513-2012-%D0%BF](http://zakon.rada.gov.ua/go/513-2012-%D0%BF).
5. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21.05.1997 № 280/97. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80>.
6. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-12. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2780-12>.
7. ДБН Б.1.1-15:2012. Склад та зміст генерального плану населеного пункту. URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf>.
8. ДБН 360-9244. Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень. URL: <https://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavy/dbn/Misto-buduvannja-Planuvannja-i-zabudova-miskyh-i-silskyhposelen-DBN-360-92.pdf>.
9. Бевз Г. І. Генеральні плани як основа просторового розвитку сільських територій. Містобудування та територіальне планування. 2018. Вип. 67. С. 25–32.
10. Білоконь Ю. М. Регіональне планування. Теорія та практика. Логос. Київ, 2003. 243 с.
11. Боровий В.О., Зарицький О.В. Впровадження концепції зонінгу малих та середніх населених пунктів – шлях до інвестицій в Україні. Землевпорядний вісник. 2015. № 1. С. 27–31
12. Боровий В.О., Зарицький О.В. Складові проекту зонінгу населеного пункту та аналіз результатів проектування. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 38–

- 41.
13. Войтович І. М. Розроблення містобудівної документації на місцевому рівні: проблеми і шляхи вирішення. Регіональна економіка. 2017. № 3. С. 87–94.
 14. Габрель М. М. Просторова організація містобудівних систем: монографія. К.: А.С.С, 2004. 400 с.
 15. Генеральний план. Режим доступу: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
 16. Генеральний план села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області. Полтава. ТОВ «Архітектос». 2024. 77 с. Режим доступу: <https://drabynivska-gromada.gov.ua/news/1733236829/>
 17. Гнесь Л. Б. Проблеми розпланування сельбищних територій сільських поселень у сучасних ринкових умовах. Досвід та перспективи розвитку міст України теорія і практика прийняття містобудівних рішень: наук.-техн. збірник. 2012. Діпромісто. № 22. С. 222–232.
 18. Звіт про стратегічну екологічну оцінку до документа державного планування «Генеральний план села Малі Солонці Полтавського району Полтавської області». Полтава. ТОВ «Архітектос». 2024. 100 с. Режим доступу: <https://drabynivska-gromada.gov.ua/news/1733236829/>
 19. Лоїк Г.К., Ісаченко Н.В., Геращенко Д.О. Земельно-ресурсний потенціал територіального розвитку міста: монографія. К.: Медінформ, 2013. 240 с.
 20. Лоїк Г.К., Тарасюк І.Г., Степанюк А.В., Смолярчук М.В. Розпланування та забудова території сільських населених пунктів і фермерських господарств: навч. посіб. К.: Арістей, 2009. 344 с.
 21. Ляшенко Н. В.. Екологізація територіального планування: проблеми та перспективи. Наукові записки Національного університету «Острозька академія», 2021. № 15, С. 102–110.
 22. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. К.: Просвіта, 2013. 224 с.
 23. Новаковський Л., Новаковська І.О. Концептуальні положення впорядкування території для містобудівних потреб. Землепорядний вісник. 2015. № 1. С. 22–26.

24. Осітянко А. П. Планування розвитку міста: монографія. К.: КНУБА, 2001. 460 с.
25. Палеха Ю. М. Регіональне планування: методичний посібник. Київ: Логос, 2020. 224 с.
26. Савчак Н. П. Сучасні проблеми формування дизайну архітектурного середовища сільських поселень. Вісник Національного університету «Львівська політехніка». 2014. № 793. С. 107–110.
27. Ступень М. Г. Використання земель населених пунктів: монографія. Львів: держ. агроунівер-т, 2000. 359 с.
28. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За заг. ред. професора А.М. Третяка. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 168 с.
29. Чувпило В. В., Шевчук С. М., Гапон С. В., Нагорна С. В., Куришко Р. В. Кадастрові системи та землеустрій у містобудівному проектуванні: оптимізація землекористування та міського планування. Містобудування та територіальне планування. 2023. Вип. 84. С. 407–423.
30. Шевченко О. О., Кобець О. В. Стратегії сталого розвитку в регіональному плануванні. Економіка та суспільство, 2022. 41, С. 158–165.
31. Шевчук С. М., Домашенко Г. Т., Куришко Р. В. Геодезичний моніторинг при розробці комплексних планів просторового розвитку. Географія та туризм : науковий журнал / ред. кол. Запотоцький С. П. та ін. К. Альфа-ПК, 2024. Вип. 75. С. 40–47.
32. Ясиновський В. Розвиток сільських територій. «Модельний» порятунок села. Землевпорядний вісник. 2017. № 6. С. 2–8.
33. Яценко В. О. Містобудівні основи розвитку локальних систем розселення об'єднаних територіальних громад. Автореф. дис. на здобуття наук. ступ. доктора арх. К.: КНУБА, 2021. 37 с.