

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 ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
РОЗТАШОВАНОЇ ЗА МЕЖАМИ 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
ГАПОНЕНКО Олександр Олександрович

Керівник: к.н. з держ. упр., доц. ЧУВПИЛО В. В.
Рецензент: к.т.н., доц. БІДА С. В.

РЕФЕРАТ

Основна частина кваліфікаційної роботи виконана на 61 сторінках тексту, відображена у 9 таблицях та 7 рисунках.

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

Об'єкт дослідження – територія земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту в межах Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

Предмет дослідження – розробка детального плану території земельної ділянки, розташованої за межами населених пунктів на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

Актуальність теми. В умовах війни та масштабних руйнувань, спричинених бойовими діями, питання ефективного використання земельних ресурсів набуває особливого значення. Відбудова інфраструктури, житлового фонду та промислових об'єктів потребує значних обсягів будівельних матеріалів, зокрема піску, який є ключовим компонентом у виробництві бетону, цементних розчинів, дорожнього покриття та інших конструкцій. Для забезпечення стабільного постачання цього ресурсу необхідне грамотне землевпорядне планування території під розміщення кар'єру.

Розробка детального плану території для кар'єру передбачає не лише вибір оптимальної земельної ділянки, а й її юридичне оформлення відповідно до чинного земельного законодавства України. Одним із ключових аспектів є зміна цільового призначення земель та їх відведення для добувної діяльності. Важливо врахувати екологічні вимоги, оцінити можливі наслідки експлуатації кар'єру для навколишнього середовища та передбачити заходи з рекультивації земель після завершення видобутку.

Актуальність теми також визначається необхідністю дотримання правових норм щодо землекористування. Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» регламентують порядок вилучення, надання та використання земель для потреб видобувної промисловості. Враховуючи особливості воєнного стану, важливо передбачити механізми спрощеного оформлення документації для забезпечення швидкого запуску видобувних робіт.

Землевпорядна документація має визначити межі земельної ділянки, її категорію, охоронні зони, а також порядок компенсації можливих втрат сільськогосподарських угідь. Оскільки кар'єри часто розміщуються на землях сільськогосподарського призначення, важливо врахувати процедури вилучення таких земель та їх переведення до категорії земель промисловості, транспорту та зв'язку.

Крім того, раціональне землекористування має забезпечити ефективну логістику видобутку та транспортування піску, що впливає на собівартість будівельних матеріалів та загальну економічну ефективність проєкту.

Важливо передбачити інфраструктурне забезпечення ділянки, включаючи під'їзні дороги, місця накопичення ресурсів та зони рекультивациї.

Соціально-економічна значущість теми полягає в тому, що відкриття кар'єру створить нові робочі місця, сприятиме наповненню місцевих бюджетів через податкові надходження та забезпечить стратегічну незалежність у будівельній сфері. Це особливо важливо для регіонів, які зазнали значних руйнувань та потребують відновлення економічної активності.

Таким чином, розробка землевпорядної документації для розміщення кар'єру піску є вкрай актуальною в умовах воєнного стану та майбутньої післявоєнної відбудови країни. Це дозволить забезпечити ефективне та законне використання земельних ресурсів, сприятиме відновленню економіки та вирішенню стратегічних завдань у сфері будівництва та інфраструктурного розвитку.

Мета кваліфікаційної роботи магістра – полягає у розробці детального плану території земельної ділянки за межами населеного пункту для розміщення кар'єру піску із врахуванням нормативно-правових, просторово-планувальних, екологічних та соціально-економічних факторів.

Практичне значення. Результати дослідження можуть бути використані територіальною громадою для підготовки містобудівної документації, оптимізації землекористування, планування територій та вдосконалення управління земельними ресурсами.

Перший розділ «Теоретичні засади розроблення детального плану території земельної ділянки» містить наукове обґрунтування розроблення детального плану території, нормативно-правові вимоги та методiku проектування.

Другий розділ «Характеристика досліджуваної території» присвячений природно-географічній характеристиці досліджуваної території, її просторово-планувальної організації, питанням землеустрою та землекористування.

Третій розділ «Проектні рішення детального плану території» містить проектні рішення щодо функціонального зонування, інженерного забезпечення, благоустрою та заходів з охорони навколишнього середовища.

Рекомендації щодо використання результатів роботи – використання у роботі органу місцевого самоврядування Великосорочинської територіальної громади Полтавської області.

Сфера застосування результатів роботи – Органи місцевого самоврядування, Виконавчий комітет Великосорочинської сільської ради, землевпорядні та містобудівні організації.

Результат перевірки тексту на плагіат за допомогою сервісу Turnitin: унікальність тексту – 82 %.

ЗМІСТ

ВСТУП	5
 РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	 10
1.1. Завдання та нормативно-правові підстави для розроблення детального плану території	10
1.2. Вихідні дані та методика розроблення детального плану території	16
Висновки до першого розділу	19
 РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ПРОЄКТУВАННЯ.....	 21
2.1. Природно-географічна характеристика досліджуваної території	21
2.2. Просторово-планувальна організація території	27
2.3. Землеустрій та землекористування	31
Висновки до другого розділу	35
 РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ	 37
3.1. Функціональне зонування та схема планувальної організації території проєктування	37
3.2. Інженерне забезпечення території проєктування та рекомендації щодо її освоєння	41
3.3. Інженерна підготовка, благоустрій та охорона навколишнього середовища	47
Висновки до третього розділу	52
 ВИСНОВКИ	 55
 СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	 58
 ДОДАТКИ	 62

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. В умовах війни та масштабних руйнувань, спричинених бойовими діями, питання ефективного використання земельних ресурсів набуває особливого значення. Відбудова інфраструктури, житлового фонду та промислових об'єктів потребує значних обсягів будівельних матеріалів, зокрема піску, який є ключовим компонентом у виробництві бетону, цементних розчинів, дорожнього покриття та інших конструкцій. Для забезпечення стабільного постачання цього ресурсу необхідне грамотне землевпорядне планування території під розміщення кар'єру.

Розробка детального плану території для кар'єру передбачає не лише вибір оптимальної земельної ділянки, а й її юридичне оформлення відповідно до чинного земельного законодавства України. Одним із ключових аспектів є зміна цільового призначення земель та їх відведення для добувної діяльності. Важливо врахувати екологічні вимоги, оцінити можливі наслідки експлуатації кар'єру для навколишнього середовища та передбачити заходи з рекультивациі земель після завершення видобутку.

Актуальність теми також визначається необхідністю дотримання правових норм щодо землекористування. Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» регламентують порядок вилучення, надання та використання земель для потреб видобувної промисловості. Враховуючи особливості воєнного стану, важливо передбачити механізми спрощеного оформлення документації для забезпечення швидкого запуску видобувних робіт.

Землевпорядна документація має визначити межі земельної ділянки, її категорію, охоронні зони, а також порядок компенсації можливих втрат сільськогосподарських угідь. Оскільки кар'єри часто розміщуються на землях сільськогосподарського призначення, важливо врахувати процедури вилучення таких земель та їх переведення до категорії земель промисловості,

транспорту та зв'язку.

Крім того, раціональне землекористування має забезпечити ефективну логістику видобутку та транспортування піску, що впливає на собівартість будівельних матеріалів та загальну економічну ефективність проєкту. Важливо передбачити інфраструктурне забезпечення ділянки, включаючи під'їзні дороги, місця накопичення ресурсів та зони рекультивації.

Соціально-економічна значущість теми полягає в тому, що відкриття кар'єру створить нові робочі місця, сприятиме наповненню місцевих бюджетів через податкові надходження та забезпечить стратегічну незалежність у будівельній сфері. Це особливо важливо для регіонів, які зазнали значних руйнувань та потребують відновлення економічної активності.

Таким чином, розробка землевпорядної документації для розміщення кар'єру піску є вкрай актуальною в умовах воєнного стану та майбутньої післявоєнної відбудови країни. Це дозволить забезпечити ефективне та законне використання земельних ресурсів, сприятиме відновленню економіки та вирішенню стратегічних завдань у сфері будівництва та інфраструктурного розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика просторового планування та розроблення детальних планів територій широко висвітлена у науковій літературі. Так, А. М. Третяк [25, 26] у своїх дослідженнях акцентує увагу на нормативно-правових аспектах містобудівного планування та землеустрою, розглядаючи їх у контексті сучасної земельної політики України. С. М. Шевчук і В. В. Чувпило [27, 29, 30] аналізують інноваційні методи геоінформаційного моделювання, що застосовуються для оптимізації просторової організації територій, а також підходи до інтегрованого планування землекористування. Праці О. Г. Дорош [7, 10] і А. Г. Мартина містять дослідження щодо особливостей управління земельними ресурсами в умовах адміністративно-територіальної реформи, а також ролі детальних планів територій у забезпеченні сталого розвитку громад. Р. М. Ступень та І. О. Новаковська приділяють увагу екологічним аспектам детального планування,

наголошуючи на необхідності раціонального використання природних ресурсів та дотримання принципів екологічної безпеки при розробці містобудівної документації. Отже, аналіз наукових джерел свідчить про важливість комплексного підходу до просторового планування, що враховує як нормативно-правові, так і екологічні та соціально-економічні аспекти.

Об'єкт дослідження – територія земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту в межах Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

Предмет дослідження – розробка детального плану території земельної ділянки, розташованої за межами населених пунктів для розміщення кар'єру піску на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області.

Мета дослідження полягає у аналізі сучасних підходів до розробки детального плану території земельної ділянки за межами населеного пункту для розміщення кар'єру піску із врахуванням нормативно-правових, просторово-планувальних, екологічних та соціально-економічних факторів.

Завдання дослідження:

1. проаналізувати нормативно-правові основи розроблення детальних планів територій, зокрема вимоги ДБН, законодавства у сфері містобудування та землеустрою.

2. провести комплексний аналіз досліджуваної території, включаючи природно-географічні характеристики, просторово-планувальні особливості та землекористування.

3. розробити проєктні рішення детального плану території, зокрема функціональне зонування, інженерне забезпечення та благоустрій; запропонувати рекомендації щодо охорони навколишнього середовища та раціонального використання земельних ресурсів у межах проєктованої території.

Вихідні дані дослідження. Робота виконана із використанням Детального плану території за межами населених пунктів на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області,

розробленого ТОВ «АМ ХОРС» (м. Львів, 2025 р.), що міститься у відкритому доступі на офіційному сайті Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області – <https://velykosorochynska-gromada.gov.ua/proekt-dokumentu-derzhavnogo-planuvannya-09-41-58-13-03-2025/>.

Розробка ДПТ була здійснена відповідно до рішення Великосорочинської сільської ради №5 від 7 жовтня 2024 року «Про надання дозволу на розроблення детального плану території за межами населених пунктів на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області». Ініціатором розробки виступив Виконавчий комітет Великосорочинської сільської ради, що підкреслює значення цього проєкту для місцевої громади та необхідність його відповідності стратегічним планам розвитку території [4].

Дослідження передбачає аналіз основних параметрів детального плану, зокрема обґрунтування вибору земельної ділянки (кадастровий номер 5323281000:00:005:0196), оцінку природничо-географічних особливостей території, впливу на навколишнє середовище та суміжні землекористування. Особливий акцент робиться на відповідність проєкту вимогам земельного, екологічного та містобудівного законодавства України, а також на оцінку його відповідності принципам сталого розвитку.

Оскільки розміщення кар'єру піску є діяльністю, що потенційно впливає на навколишнє середовище, у дослідженні розглядаються питання екологічної безпеки, рекультивациі земель після завершення видобутку та дотримання вимог природоохоронного законодавства. Також аналізуються соціально-економічні аспекти, зокрема можливий вплив на місцеву економіку, створення нових робочих місць та забезпечення регіону необхідними будівельними матеріалами.

Для досягнення поставлених завдань у роботі використано комплекс наукових **методів**: аналіз нормативно-правової бази – вивчення чинного законодавства та нормативних актів щодо містобудівного планування; картографічні методи – обробка та аналіз картографічних матеріалів для оцінки просторової організації території; методи геоінформаційного моделювання –

використання ГІС-технологій для моделювання функціонального зонування території; порівняльний аналіз – оцінка існуючих та перспективних варіантів планування території; методи економічного оцінювання – визначення доцільності запропонованих проєктних рішень.

Наукова новизна роботи полягає у розробленні детального плану території земельної ділянки за межами населеного пункту із застосуванням сучасних методів містобудівного проєктування, що враховує екологічні та соціально-економічні чинники.

Практичне значення роботи. Результати дослідження можуть бути використані територіальною громадою для підготовки містобудівної документації, оптимізації землекористування, планування територій та вдосконалення управління земельними ресурсами.

Апробація результатів дослідження. За темою дипломної роботи опубліковано статтю: Гапоненко О. О. Завдання та нормативно-правові підстави для розроблення детального плану території розташованої за межами 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. 187–181.

Структура роботи. Дипломна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Перший розділ «Теоретичні засади розроблення детального плану території земельної ділянки» містить наукове обґрунтування розроблення детального плану території, нормативно-правові вимоги та методiku проєктування. Другий розділ «Характеристика території проєктування» присвячений природно-географічній характеристиці досліджуваної території, її просторово-планувальної організації, питанням землеустрою та землекористування. Третій розділ «Аналіз проєктних рішень детального плану території» містить проєктні рішення щодо функціонального зонування, інженерного забезпечення, благоустрою та заходів з охорони навколишнього середовища.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1.1. Завдання та нормативно-правові підстави для розроблення детального плану території

Планування територій на місцевому рівні є важливим етапом розвитку та організації життєдіяльності населення, адже саме на основі детальних планів територій визначаються основні параметри використання земель, розташування об'єктів інфраструктури, соціальних установ, а також екологічні та економічні умови для подальшого розвитку територій. Важливим інструментом, що забезпечує ці процеси, є детальний план території, який є складовою частиною містобудівної документації. Детальний план території визначає, як саме будуть розподілені функціональні зони, визначені генеральним планом, з урахуванням вимог та особливостей місцевого середовища.

Розробка детальних планів території необхідна для врахування конкретних умов на місцевому рівні, таких як інфраструктурні потреби, екологічні обмеження та потреби жителів. Така документація дозволяє на рівні окремих територій розв'язувати проблеми благоустрою, землевпорядкування та планування нових об'єктів будівництва. Вона є основою для розвитку міст, селищ та інших населених пунктів, забезпечуючи організацію простору таким чином, щоб задовольнити економічні, соціальні та екологічні потреби місцевих громад.

Завдання, що стоять перед розробниками детальних планів території, багато в чому визначаються потребами в ефективному використанні землі, організації комунікацій, транспортної та соціальної інфраструктури. Це завдання мають на меті забезпечити раціональне використання наявних ресурсів та сприяти сталому розвитку територій. Серед основних завдань виділяються: створення умов для будівництва, розвитку інфраструктури, збереження та охорона природних ресурсів, поліпшення екологічної ситуації та визначення зони, яка відповідає

вимогам безпеки та зручності для проживання населення.

Поряд із завданнями, що виникають перед органами місцевого самоврядування та розробниками проектів, на місцевому рівні повинні бути чітко визначені нормативно-правові підстави для розроблення детальних планів території. В Україні цей процес регулюється цілою низкою нормативно-правових актів, основним з яких є Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926. Цей документ визначає склад, зміст, порядок розроблення та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні, у тому числі детальних планів території.

Детальний план території – це один із видів містобудівної документації, яка відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [1] визначається як затвержені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій. Містобудівна документація є інструментом державного регулювання планування територій на рівні територіальних громад (Рис. 1.1).



Рис. 1.1. Структура містобудівної документації територіальної громади [2]

Усі найголовніші питання розробки, структури, порядку затвердження та внесення змін до детального плану території регулюється державними будівельними нормами (ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території) [3].

Детальний план території за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району та/або області з урахуванням державних і регіональних інтересів. Розроблення

детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюються на підставі розпорядження відповідної районної державної адміністрації.

На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території [2].

Детальний план розробляється з метою забезпечення комплексної забудови території громади. Для територій, що знаходяться за межами населених пунктів за допомогою детальних планів територій здійснюються уточнення планувальної структури та функціонального призначення окремих функціональних зон або планувальних утворень; обґрунтування формування та цільового призначення земельних ділянок. Детальний план території за межами населеного пункту розробляється відповідно до схеми планування території ТГ. Об'єктом може бути виробнича, рекреаційна територія, землі садового товариства тощо. Один із головних результатів детального плану території – проект містобудівних умов та обмежень.

Детальний план території визначає:

- 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
- 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- 3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
- 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
- 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;

- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).

Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються Мінрегіон. ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» затверджені наказом Мінрегіону 12.03.2012 р. № 107, чинні з 1 жовтня 2012 р. [3].

Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується відповідно до вимог Закону України «Про доступ до публічної інформації» шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у загальнодоступному місці у приміщенні органу місцевого самоврядування.

Детальний план території за межами населеного пункту розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом 30 днів з дня його подання. Детальний план території не підлягає експертизі. Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту та плану зонування території [15].

Склад і зміст детального плану території визначаються відповідно до потреб розвитку конкретної території, а також з урахуванням вимог до розміщення об'єктів будівництва та інфраструктури. Це може включати визначення меж територій, де можливе будівництво, надання необхідних інженерних та

транспортних комунікацій, розмежування зелених зон та охоронних територій. Порядок розроблення таких планів передбачає залучення широкого кола учасників, включаючи органи місцевого самоврядування, архітекторів, урбаністів, а також громадськість для врахування інтересів усіх зацікавлених сторін.

Таблиця 1.1.

Склад і зміст детального плану території,
розташованої за межами населеного пункту [складено автором]

№	Складова частина детального плану території	Зміст
1.	Межі території	Визначення чітких меж території, що підлягає плануванню. Включає точні координати меж земельної ділянки, на якій передбачається будівництво або інша діяльність.
2.	Функціональне використання території	Розподіл території на різні зони, залежно від її призначення: для сільськогосподарського використання, будівництва, лісового господарства, зелених зон тощо.
3.	Містобудівні обмеження та умови використання території	Визначення особливих умов використання території, таких як екологічні обмеження, охоронні зони, обмеження щодо висоти будівель чи інших інфраструктурних об'єктів.
4.	Розміщення об'єктів будівництва та інфраструктури	Планування місць для будівництва об'єктів, таких як житлові будівлі, промислові підприємства, комунікації, водопостачання, каналізація, енергетична інфраструктура.
5.	Інженерні мережі та комунікації	Проектування інженерних мереж (водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання) та їх підключення до наявних мереж або проектування нових комунікацій.
6.	Транспортні комунікації	Визначення дорожньої інфраструктури, включаючи автомобільні дороги, пішохідні та велосипедні доріжки, а також транспортні розв'язки та станції.
7.	Зелені зони та охоронні території	Планування ландшафтних і зелених зон, лісових масивів, природоохоронних територій, а також захисних смуг, що забезпечують екологічну рівновагу та збереження природного середовища.
8.	Екологічні вимоги та охорона навколишнього середовища	Оцінка впливу на навколишнє середовище, визначення заходів для мінімізації негативного впливу забудови на екологічну ситуацію.
9.	Потреби у соціальній інфраструктурі	Планування місць для соціальних установ, таких як школи, лікарні, культурні центри, спортивні споруди, які можуть бути необхідні для розвитку території.
10.	Залучення громадськості та зацікавлених сторін	Процес консультацій з громадськістю, представниками місцевого самоврядування, бізнесу та іншими зацікавленими сторонами, щоб врахувати їх інтереси в процесі планування.
11.	Оцінка вартості проекту та	Визначення вартості проекту, включаючи кошторис

фінансування	будівництва, а також джерела фінансування проекту та план зведення об'єктів інфраструктури.
--------------	---

Ключовим аспектом є також постійне оновлення містобудівної документації. В умовах динамічного розвитку населених пунктів і зміни потреб територіальних громад, детальні плани території мають бути гнучкими та здатними адаптуватися до нових вимог. Це забезпечується через можливість внесення змін до вже розроблених планів. Внесення змін у містобудівну документацію здійснюється з урахуванням нових економічних, соціальних та екологічних умов, що можуть виникнути після затвердження початкового плану.

Детальний план території також має на меті забезпечення балансу між забудовою та збереженням природних ресурсів. Зокрема, він регулює питання забудови зелених зон, територій, які мають природне, культурне або історичне значення. Це також включає вимоги щодо екологічних стандартів, що дозволяє мінімізувати негативний вплив на навколишнє середовище [9].

Крім того, розроблення детальних планів території підлягає погодженню з численними державними та місцевими органами. Це може включати органи, які здійснюють контроль за землеустроєм, екологічним станом, а також органи, що забезпечують безпеку в межах певних територій. Тому важливими етапами в розробці детальних планів є отримання дозволів та узгоджень, що забезпечують правову чистоту планування.

Іншим важливим аспектом є врахування вимог до доступності та зручності для мешканців. Детальний план території повинен забезпечувати належну організацію пішохідного та транспортного руху, наявність необхідної інфраструктури для комфортного проживання, таких як дитячі майданчики, медичні установи та школи. Особливу увагу слід приділяти доступності для осіб з обмеженими можливостями, що є важливим аспектом соціальної інклюзії [31].

Завдяки чітким нормативно-правовим підставам та процедурі, розроблення детальних планів території стає важливим інструментом забезпечення сталого розвитку місцевих громад. Вони дозволяють не тільки визначити просторове розташування об'єктів, але й забезпечити ефективне використання ресурсів, а також створення комфортного і безпечного середовища для мешканців. З

урахуванням сучасних тенденцій і розвитку технологій, цей процес має постійно вдосконалюватися, щоб відповісти на вимоги часу та забезпечити розвиток українських територій на основі європейських стандартів містобудування.

1.2. Вихідні дані та методика розроблення детального плану території

Якість проектних рішень детального плану залежить від повноти, актуальності та достовірності вихідних даних. У вихідних даних подається інформація про земельні, водні, лісові, мінерально-сировинні ресурси території ТГ, її демографічний та економічний потенціал, соціальну та інженерно-транспортну інфраструктуру тощо.

Під час розроблення детального плану замовник (орган місцевого самоврядування) вносить на розгляд розробника пропозиції щодо використання територій, які з'являються після надання вихідних даних. Розробник визначає можливість їх врахування в проекті детального плану [24].

Розроблення детального плану території є важливим етапом містобудівного проектування на місцевому рівні, що визначає конкретне використання території та розвиток інфраструктури. У процесі його розроблення враховуються численні аспекти, зокрема соціально-економічні потреби, екологічні вимоги та технічні можливості. Вихідні дані та методика розроблення детального плану території повинні чітко визначати всі етапи, структуру та зміст майбутнього плану, зважаючи на інтереси різних зацікавлених сторін, а також на нормативно-правові вимоги [26].

Основним чинником, що ініціює розроблення детального плану території, є необхідність впорядкування простору для конкретних цілей: забудови, інфраструктурних проектів або інших функцій. Рішення щодо розроблення плану або внесення змін до нього приймає відповідний орган місцевого самоврядування, тобто сільська, селищна або міська рада. Це рішення може бути прийняте на підставі різних факторів, серед яких важливим є наявність потреби у детальному плануванні, що обґрунтовується комплексними планами, генеральними планами населених пунктів або реалізацією конкретних

інвестиційних проектів.

Існує кілька підстав для прийняття рішення про розроблення або зміну детального плану території. Однією з них є необхідність включення розроблення детального плану в комплексний або генеральний план населеного пункту, що передбачає розвиток території в контексті більш широких стратегічних завдань. Іншою підставою може бути реалізація програм, які затверджуються органами місцевого самоврядування, або звернення вищих органів влади, таких як Кабінет Міністрів України або обласні адміністрації, щодо потреби розміщення об'єктів державного або регіонального значення.

Таблиця 1.2.

Підстави для прийняття рішення про розроблення або внесення змін до детального плану території [складено автором]

№	Підстава для прийняття рішення	Опис
1.	Визначення необхідності в комплексному або генеральному плані	Потреба в розробці детального плану території відповідно до загальних містобудівних планів розвитку.
2.	Реалізація програм місцевого самоврядування	Затвердження програм містобудівної документації органами місцевого самоврядування.
3.	Звернення органів державної влади	Потреба у розміщенні об'єктів державного або регіонального значення за ініціативою Кабінету Міністрів або місцевих адміністрацій.
4.	Інтереси громадськості	Необхідність розміщення об'єктів, що забезпечують громадські інтереси.
5.	Внесення змін у раніше затвержені плани	Коригування положень детальних планів згідно з новими потребами території.

Також, однією з основних причин для розроблення або коригування детального плану є потреба в узгодженні вже затверджених планів з новими містобудівними вимогами, змінами в екологічних або інженерних питаннях, а також новими інвестиційними програмами. Це може включати необхідність розміщення об'єктів, що мають велике значення для місцевої громади, чи формування нових земельних ділянок для подальшого будівництва [19].

Процес розроблення детального плану території умовно поділяється на три основні етапи: підготовчий, основний та завершальний.

Підготовчий етап включає збір необхідної інформації та аналіз початкових даних про територію, на яку буде розроблятися план. Це може включати

вивчення існуючих генеральних планів, здійснення оцінки природних і соціальних умов, а також визначення потреб територіальної громади.

Основний етап передбачає безпосереднє проектування території, на якому визначаються межі забудови, функціональні зони, типи і параметри майбутніх об'єктів. Важливою складовою є розробка просторово-планувальної організації території, яка включає в себе визначення планувального каркасу, системи розселення, а також взаємозв'язків між різними функціональними зонами.

Завершальний етап включає погодження проекту з органами місцевого самоврядування, а також з іншими відповідними органами, якщо це необхідно. Це включає перевірку відповідності проекту вимогам екологічного, санітарного та технічного законодавства, а також можливість його виконання в реальних умовах. Після цього проект затверджується, і відповідні документи стають обов'язковими для реалізації [33].

Зміст детального плану території чітко визначений нормативно, зокрема Порядком розроблення, оновлення та затвердження містобудівної документації. Він складається з кількох тематичних розділів, кожен з яких має свої підрозділи та конкретні завдання. Розділ «Просторово-планувальна організація території» містить такі підрозділи, як ситуаційний план, планувальний каркас і система розселення, що дозволяють чітко визначити розміщення та функціональне використання території. Водночас розділ «Землеустрій та землекористування» передбачає аналіз поточного використання земель, землевпорядні заходи, а також формування нових земельних ділянок, що забезпечить оптимальне використання території для майбутнього будівництва або іншої діяльності [20].

Розділ «Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території» має важливе значення для забезпечення екологічної рівноваги на території, визначаючи зони, що потребують охорони або спеціального режиму використання. У свою чергу, розділ «Обмеження у використанні земель» містить інформацію про існуючі, проектні та встановлені обмеження на використання території, що мають важливе значення для запобігання екологічним або техногенним ризикам.

Одним із найважливіших аспектів є функціональне зонування території, яке передбачає поділ території на різні функціональні зони, що регулюють розміщення житлових, комерційних, виробничих та інших об'єктів. Важливо також враховувати потреби в інженерному забезпеченні території, транспортній мобільності, а також організації пішохідних зв'язків і велосипедної інфраструктури, що забезпечують доступність для всіх мешканців [18].

Таблиця 1.3.

Основні тематичні розділи детального плану території та їх зміст
[складено автором]

№	Тематичний розділ	Зміст розділу
1.	Просторово-планувальна організація території	Визначення ситуаційного плану, планувального каркасу та системи розселення.
2.	Землеустрій та землекористування	Аналіз сучасного використання земель, землевпорядні заходи та формування земельних ділянок.
3.	Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території	Ідентифікація територій, що потребують охорони або спеціального режиму використання.
4.	Обмеження у використанні земель	Визначення існуючих, проектних і встановлених обмежень на використання земель.
5.	Транспортна мобільність та інфраструктура	Оцінка транспортних зв'язків, організація пішохідних і велосипедних зв'язків, паркування.
6.	Інженерне забезпечення території	Проектування систем водопостачання, водовідведення, енергозабезпечення.
7.	Інженерна підготовка та благоустрій території	Благоустрій території, використання підземного простору, поводження з відходами.

Інженерне забезпечення та благоустрій території є важливими складовими детального плану. Вони включають проектування систем водопостачання, водовідведення, енергопостачання та інших інженерних мереж, а також благоустрій території, що включає озеленення, організацію відпочинкових зон, паркувальних місць і забезпечення комфортного проживання для людей.

Загалом, процес розроблення детального плану території є комплексним і багатоетапним, де кожен етап має свої завдання та вимоги. Точність і детальність такого плану є важливою умовою для подальшої реалізації проекту та забезпечення сталого розвитку території.

Висновки до першого розділу

Розроблення детальних планів території є важливим етапом у містобудівному процесі, що забезпечує сталий розвиток територій та відповідає на конкретні потреби місцевих громад. Детальний план дозволяє ефективно організувати простір для житлової та комерційної забудови, розміщення об'єктів інфраструктури, а також зберегти природні ресурси та екологічну рівновагу.

Основними завданнями детальних планів є раціональне використання земельних ресурсів, організація інженерних мереж і транспортної інфраструктури, а також створення умов для розвитку соціальної інфраструктури. Це вимагає ретельного врахування соціальних, економічних та екологічних факторів, що визначають якість планування та забезпечують комфорт і безпеку для мешканців. Нормативно-правові підстави для розроблення цих планів є чітко регламентованими, що сприяє правовій чистоті процесу та забезпечує відповідність проектів державним стандартам.

Процес розроблення детального плану території включає не тільки збір вихідних даних і проведення оцінки, але й активну взаємодію з громадськістю та іншими зацікавленими сторонами. Це дозволяє забезпечити широку підтримку та врахування різних інтересів у плануванні території. Оновлення та коригування вже затверджених планів є необхідними для адаптації до змін у соціально-економічних умовах і розвитку інфраструктури.

Таким чином, детальні плани території є ключовим інструментом для організації розвитку територій, який дозволяє не тільки вирішити актуальні задачі забудови та розвитку інфраструктури, але й забезпечити збалансований підхід до збереження природних ресурсів та екологічного середовища. Врахування вимог до доступності, зручності та безпеки є важливими аспектами, що визначають успішність містобудівного проектування на місцевому рівні.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ДОСЛІДЖУВАНОЇ ТЕРИТОРІЇ

2.1. Природничо-географічна характеристика території Великосорочинської територіальної громади Полтавської області

Природничо-географічна характеристика території є одним із ключових елементів у процесі розробки детального плану території, оскільки вона забезпечує комплексне уявлення про природні умови та ресурси ділянки, що проєктується. Основним її завданням є оцінка ландшафтних, кліматичних, гідрологічних, ґрунтових та екологічних факторів, що прямо впливають на можливості та обмеження забудови, землекористування та подальшого розвитку території [6].

По-перше, аналіз природних умов дозволяє врахувати фактори, що визначають придатність території для будівництва та інженерної інфраструктури. Наприклад, геологічні особливості ґрунтів визначають можливість зведення будівель і необхідність додаткових заходів щодо укріплення основи споруд. Визначення рівня ґрунтових вод є важливим для запобігання підтопленням, а сейсмічні характеристики впливають на конструктивні рішення забудови.

По-друге, природничо-географічна характеристика є необхідною для планування ефективного використання природних ресурсів та забезпечення екологічної стійкості території. Наприклад, оцінка гідрологічних умов дозволяє визначити ризики ерозії ґрунтів, а кліматичні особливості (середньорічна температура, опади, вітровий режим) впливають на енергетичну ефективність будівель та потребу у заходах з мікрокліматичної адаптації.

По-третє, природничо-географічний аналіз допомагає ідентифікувати території з особливим режимом охорони, такі як водоохоронні зони, заказники, природно-заповідні об'єкти чи території з високою біорізноманітністю. Це має критичне значення для дотримання екологічного законодавства та гармонійного поєднання урбаністичних потреб із збереженням природного середовища.

Крім того, природничо-географічна характеристика є основою для

моделювання можливих ризиків, пов'язаних із змінами ландшафту та природними катастрофами. Зокрема, оцінка схильності території до зсувів, повеней або посух допомагає мінімізувати потенційні негативні наслідки забудови [8].

Таким чином, подання природничо-географічної характеристики території при розробці ДПТ є необхідним етапом, що забезпечує науково обґрунтоване планування та раціональне використання природного середовища, сприяє стійкому розвитку територій і мінімізує ризики для майбутніх об'єктів забудови та їх мешканців.

Великосорочинська територіальна громада є адміністративно-територіальним утворенням, що входить до складу Миргородського району Полтавської області. Адміністративним центром громади є село Великі Сорочинці, яке має історичне та культурне значення, відоме завдяки традиційному Сорочинському ярмарку. До складу громади входять 21 населений пункт (с. Великі Сорочинці, с. Велика Обухівка, с. Панасівка, с. Сакалівка, с. Великий Байрак, с. Довгалево, с. Цисево, селище Декабристів, с. Ковалівка, с. Савинці, с. Зелений Кут, с. Олешівка, с. Семеренки, с. Солонці, с. Бессараби, с. Коптів, с. Мареничі, с. Полив'яне, с. Іващенко, с. Купівщина, с. Радченки), що поділені на шість старостинських округів, кожен з яких має свої особливості природного середовища, господарської діяльності та інфраструктури [22].

Загальна площа громади складає 408,3 км², що становить 6,5% від загальної площі Миргородського району та 1,42% від площі Полтавської області. Рельєф території представлений переважно рівнинними формами, характерними для Лівобережної України, з невеликими перепадами висот, що варіюються в межах 90-92 м над рівнем моря. Поверхня місцевості відзначається плавними схилами, що утворилися внаслідок тривалих геологічних процесів.

Більшу частину території займають сільськогосподарські угіддя, що розташовані в поєднанні з природними лісовими масивами та водними об'єктами. На сході громади протікає річка Псел, що належить до середніх річок і є однією з головних водних артерій регіону. Її прибережно-захисна

смуга має ширину 50 м, що забезпечує природоохоронну функцію. Крім того, територією громади протікають малі річки – Стеха та Грунь-Ташань, які мають прибережні захисні смуги шириною 25 м. Ці водні об'єкти відіграють важливу роль у підтримці водного балансу та екологічної рівноваги регіону [22] .

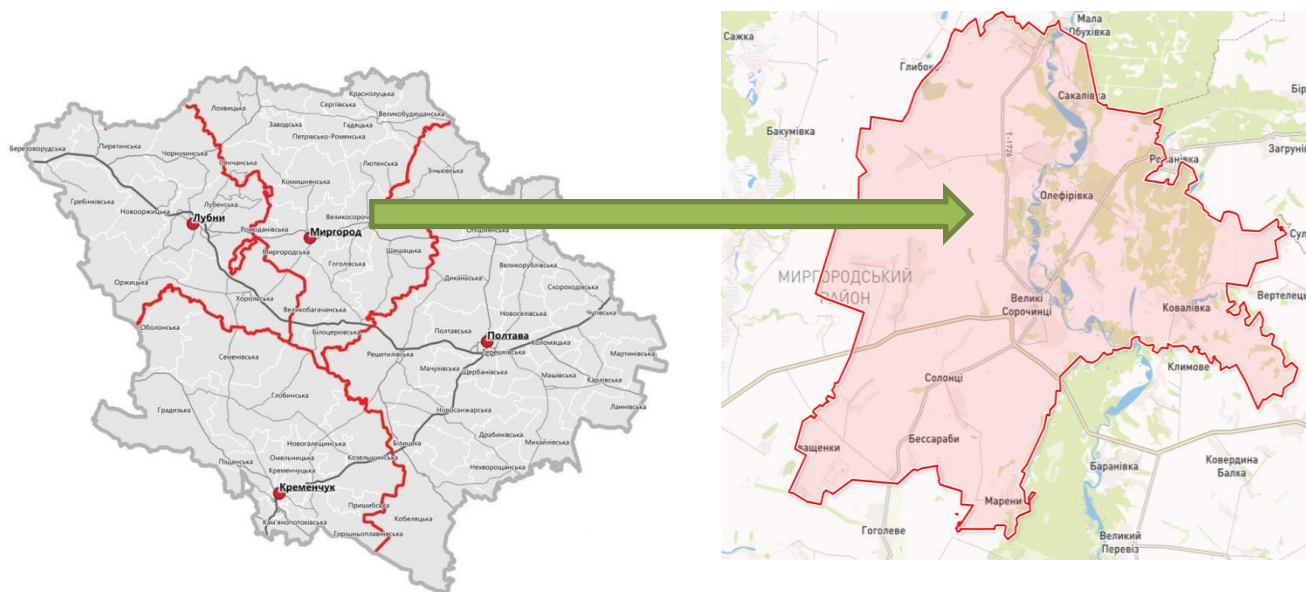


Рис. 2.1. Карта Великосорочинської територіальної громади

Клімат Великосорочинської громади належить до помірно-континентального типу, що характерний для лісостепової зони Лівобережної частини Придніпровської низовини. Цей тип клімату визначається м'якими зимами, теплим літом і відносно рівномірним розподілом опадів протягом року.

Середньорічна температура повітря становить $+7,2^{\circ}\text{C}$, що є типовим показником для центральної частини України. Влітку середня температура досягає $+16,5^{\circ}\text{C}$, проте в окремі спекотні періоди може перевищувати $+30^{\circ}\text{C}$. Взимку середня температура становить $-6,1^{\circ}\text{C}$, але під час сильних морозів можливі зниження до -20°C і нижче.

Річна сума опадів у середньому складає 494 мм, що забезпечує достатнє зволоження території. Найбільше опадів випадає в теплий період року – з травня по липень, що сприяє активному росту сільськогосподарських культур. У зимовий період опади випадають у вигляді снігу, утворюючи сніговий покрив, товщина якого зазвичай не перевищує 30 см.

Ґрунти громади представлені переважно чорноземами середньо- та малогумусного типу, які відзначаються високою родючістю та сприятливими агрохімічними властивостями. Чорноземи утворилися в умовах помірного клімату і степової рослинності, що сприяє збереженню гумусу та поживних речовин.

В заплавах річок і водойм поширені лучно-чорноземні та солонцюваті ґрунти, які мають певні обмеження щодо сільськогосподарського використання, але можуть застосовуватися для випасу худоби або вирощування кормових культур.

На території громади виявлені родовища корисних копалин, зокрема піску, глини, торфу та мергелю. Ці ресурси мають значний потенціал для розвитку будівельної галузі, оскільки можуть використовуватися у виробництві цегли, цементу та інших будівельних матеріалів.

Лісові масиви громади представлені переважно мішаними та хвойними насадженнями, що виконують важливу екологічну функцію. Відповідно до чинного законодавства, для охорони лісових насаджень передбачені санітарно-захисні смуги шириною 100 м.

До водного фонду громади належать річки, озера, ставки та прибережні захисні смуги. Загальна площа водного фонду становить 296,8 га (0,75% території громади). Основною водною артерією є річка Псел, яка використовується для зрошення, рибальства та рекреації. Допоміжними водними об'єктами є малі річки Стеха та Грунь-Ташань, а також численні штучні ставки [22].

Загальна площа сільськогосподарських угідь становить 28 690,5 га. Серед усіх земельних ресурсів найбільшу господарську цінність мають саме сільськогосподарські угіддя, площа яких на початок 2023 року сягала 21 726 га, що становить 54,6% від загальної території громади. Структура земельних угідь складається переважно із двох ключових компонентів: сільськогосподарських земель (72,08%) та лісогосподарських угідь (16,1%). Частка забудованих територій громади становить 4,63%, а землі, призначені для промисловості,

транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших потреб, займають 2,93%.

Таблиця 2.1

Характеристика земельного фонду
Великосорочинської територіальної громади (станом на 01.01.2023 р.) [22]

Види земельних угідь	Площа, га	Питома вага, %
Загальна площа земель, всього	39 803	100,0
Сільськогосподарські землі, у тому числі:	28 690,5	72,08
рілля	21 726	75,73
багаторічні насадження	183,5	0,64
сіножаті	3 771,9	13,15
пасовища	1 866,2	6,50
Землі лісогосподарського призначення, у тому числі:	6 409,7	16,10
лісові землі	6 297,3	98,25
чагарники	112,4	1,75
Забудовані землі, у тому числі:	1 843,7	4,63
землі житлової та громадської забудови	1 432,7	77,71
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1 165,9	2,93
Заповідні землі	90	0,23
Землі водного фонду	296,8	0,75
Землі історико-культурного призначення	7,7	0,02

Сільськогосподарська освоєність території громади становить 72,08%, що відносить її до II групи класифікації громад за рівнем освоєності земель. Відповідно до цієї класифікації, територіальні громади поділяються на три групи: I – менш ніж 60%, II – від 61% до 80%, III – понад 80%. У загальнонаціональному контексті частка сільськогосподарських земель у громадах України коливається від 37% до 89%, що свідчить про високий рівень освоєння земельних ресурсів Великосорочинської громади.

Показник розораності території громади становить 54,6%, що відповідає середньому рівню по Україні, де цей показник в середньому сягає 54%, а в окремих регіонах – понад 70%. У країнах ЄС цей показник значно нижчий – у межах 30-35%. Ступінь розораності території впливає на її ерозійну безпеку та є одним із ключових екологічних викликів, що потребують нагального вирішення.

Екологічна стійкість земельних ресурсів громади оцінюється на рівні 54,58. Оптимальним співвідношенням ріллі та еколого-стабілізуючих угідь вважається такий баланс, за якого природні компоненти агроландшафту становлять 80-100%, а частка ріллі не перевищує 20%. Такі параметри характерні для

«еталонних» ландшафтів, що перебувають у стані екологічної рівноваги. Натомість екологічний стан агроландшафту Великосорочинської громади оцінюється як II екотип, що відповідає «критичному» стану.

Структура земельного фонду громади визначає пріоритетність розвитку сільського та лісового господарства, а також промисловості. Водночас наявний земельний потенціал сприяє не лише розвитку рослинництва, а й тваринництва, адже сіножаті та пасовища займають 9,5% і 4,7% відповідно. Актуальність ефективного використання цих ресурсів підтверджується і результатами соціологічного опитування [22].

Таким чином, природничо-географічні умови Великосорочинської громади є сприятливими для ведення сільського господарства, лісового господарства та промислової діяльності. Родючі ґрунти, наявність корисних копалин і водних ресурсів створюють умови для розвитку місцевої економіки. Водночас висока розораність земель та екологічні ризики вимагають впровадження природоохоронних заходів для збереження довкілля та забезпечення сталого розвитку громади.

2.2. Просторово-планувальна організація території проєктування

У процесі детального планування територій важливе значення має аналіз її розташування у структурі населеного пункту або району, визначення функціонального використання земель, існуючої забудови, транспортної та інженерної інфраструктури, природних і культурних об'єктів. Комплексне відображення цих характеристик здійснюється за допомогою графічних матеріалів, зокрема схем розташування території, планів існуючого використання, опорних планів та схем планувальних обмежень. Ці документи дозволяють оцінити сучасний стан території, її містобудівний потенціал, можливості подальшого розвитку, а також наявні обмеження, пов'язані з екологічними, санітарними, історико-культурними та інженерно-геологічними факторами. Використання таких схем сприяє обґрунтованому прийняттю рішень щодо перспективного розвитку території та ефективного управління земельними

ресурсами.

Просторово-планувальна організація території є ключовим аспектом детального плану території (ДПТ), оскільки визначає функціональне використання земельної ділянки, розміщення об'єктів, організацію транспортної інфраструктури, інженерних мереж та заходи щодо охорони навколишнього середовища. Для проєкту розміщення кар'єру піску на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області, розробленого відповідно до рішення Великосорочинської сільської ради №5 від 7 жовтня 2024 року, просторове планування має забезпечити ефективне використання земельної ділянки (кадастровий номер 5323281000:00:005:0196) з урахуванням природних умов, нормативних вимог і суспільних інтересів [4].

Територія проєктування розташована за межами населених пунктів та має сприятливі геоморфологічні характеристики для видобутку піску. У межах розробки ДПТ визначені межі земельної ділянки, що дозволяє регламентувати її використання відповідно до цільового призначення, встановити охоронні зони та забезпечити взаємодію із суміжними територіями. Важливим аспектом просторового планування є зонування, яке передбачає поділ території на функціональні зони: виробничу (основну площу кар'єру), інфраструктурну (під'їзні шляхи, майданчики для складування матеріалу), санітарно-захисну (буферні зони між кар'єром і природними чи сільськогосподарськими угіддями).

Розробка ДПТ передбачає оптимізацію транспортної мережі з урахуванням існуючих шляхів сполучення та необхідності будівництва нових під'їзних доріг. Доступ до кар'єру забезпечується через наявну дорожню мережу, що потребує аналізу її пропускної здатності та можливих змін для мінімізації транспортного навантаження на прилеглі території. Окремо розглядається питання організації безпечного руху спецтранспорту, оскільки діяльність кар'єру пов'язана з регулярним переміщенням великогабаритної техніки [4].

Значну увагу у просторово-планувальній організації займає екологічна складова. Проєкт передбачає заходи щодо мінімізації впливу видобутку піску на

навколишнє середовище, включаючи рекультивацію земель після завершення робіт, контроль за рівнем запиленості та шумового навантаження, а також збереження природних екосистем у межах санітарно-захисної зони.

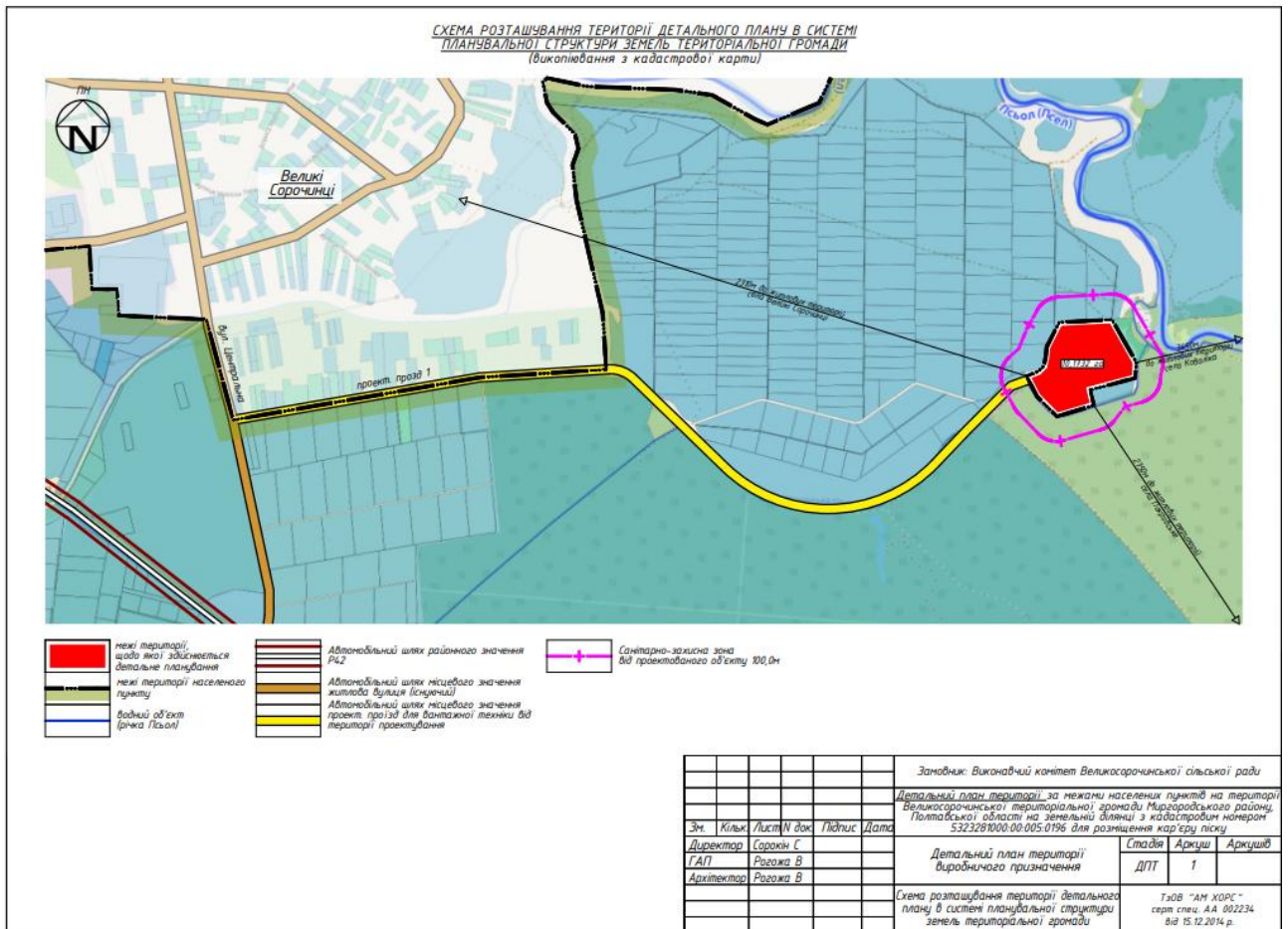


Рис. 2.2. Схема розташування території проектування [4]

Таким чином, просторово-планувальна організація території проектування ґрунтується на балансі між економічною доцільністю, екологічною безпекою та забезпеченням інтересів місцевої громади, що є ключовим завданням детального плану території. Земельна ділянка має багатокутну форму та загальну площу 10,1732 гектари. Рельєф ділянки рівнинний, із висотними показниками в межах від 90,00 до 92,00 метрів, із поступовим спадом у східному напрямку. Така топографія території надає додаткові можливості для розвитку інфраструктури, зокрема для ведення сільськогосподарської діяльності або розміщення інженерних споруд.

Аналіз просторово-планувальної організації території проектування є важливим етапом дослідження розробленого детального плану території (ДПТ),

що передбачає розміщення кар'єру піску на земельній ділянці площею 10,1732 га, розташованій за межами населених пунктів Великосорочинської територіальної громади Миргородського району Полтавської області (кадастровий номер 5323281000:00:005:0196). Даний проєкт відповідає містобудівним нормам і спрямований на ефективне використання природних ресурсів із урахуванням екологічних обмежень та суміжного землекористування.

Земельна ділянка має вигідне розташування з точки зору просторової організації та доступу до природних ресурсів. Її північна межа перетинається водовідвідною канавою, яка виконує ключову роль у регулюванні рівня ґрунтових вод і запобіганні підтопленню території. Наявність цього гідротехнічного об'єкта вказує на необхідність проведення інженерних заходів з його збереження та адаптації до майбутнього функціонального використання земельної ділянки. Водний баланс у межах території має велике значення для стійкості геологічного середовища, особливо у контексті видобутку піску, що потребує відповідних заходів з управління водними ресурсами [4].

Суміжні території переважно використовуються для аграрних потреб, що підкреслює сільськогосподарську спеціалізацію регіону. Промислові об'єкти на цій території представлені лише одним підприємством, розташованим на сході досліджуваної ділянки, що створює умови для розвитку виробничої діяльності без значного впливу на навколишні господарства. Важливим просторово-планувальним чинником є наявність річки Псьол, що пролягає східною межею земельної ділянки. Цей водний об'єкт є стратегічно важливим з екологічної точки зору, оскільки відіграє роль у підтриманні водного балансу та екосистемного різноманіття регіону. Відповідно до вимог Земельного кодексу України, вздовж русла річки встановлено прибережно-захисну смугу шириною 50 метрів, що має бути збережена для мінімізації антропогенного впливу.

Західна межа досліджуваної ділянки прилягає до хвойного лісового масиву, який виконує важливі природоохоронні функції, зокрема щодо регулювання мікроклімату, захисту від вітрової ерозії та підтримання біорізноманіття. Відповідно до нормативних вимог, зокрема Постанови Кабінету Міністрів

України №612 від 20 травня 2022 року, у межах цієї території передбачено створення охоронної зони шириною 100 метрів для забезпечення екологічної безпеки та захисту лісових ресурсів. Це обмеження є визначальним при плануванні просторової організації виробничої діяльності, оскільки потребує розробки заходів з контролю за впливом видобувних робіт на лісову екосистему.

З точки зору екологічного стану, земельна ділянка характеризується задовільними умовами: відсутні ознаки забруднення або деградації ґрунтового покриву, а також не зафіксовано наявності екологічно небезпечних об'єктів, які могли б негативно впливати на плановану діяльність. Техногенна безпека території також оцінюється на високому рівні, оскільки у безпосередній близькості немає джерел забруднення або потенційно небезпечних підприємств, що свідчить про мінімальні ризики для довкілля у процесі реалізації проєкту [21].

Важливим аспектом просторово-планувальної організації території є функціональне зонування, що передбачає чіткий поділ земельної ділянки відповідно до майбутнього використання. Основна частина території буде відведена під кар'єр, що потребує облаштування видобувних майданчиків, зон для зберігання піску, під'їзних шляхів та допоміжної інфраструктури. Окремо передбачено розташування санітарно-захисних зон відповідно до нормативних вимог, зокрема у межах прилеглих природоохоронних територій [29].

Станом на 2025 р. досліджувана земельна ділянка не має забудови та використовується переважно як сільськогосподарський угіддя. Відсутність існуючих інженерних споруд та об'єктів інфраструктури означає, що процес розробки кар'єру може бути реалізований без необхідності здійснення масштабних демонтажних або підготовчих робіт. Ландшафт території включає природні водовідвідні канали та рослинний покрив, що відіграють важливу роль у збереженні ґрунтового балансу та потребують врахування у процесі планування експлуатаційних заходів.

Детальний план території не передбачає змін у системі розселення, оскільки ділянка розташована за межами населених пунктів і не призначена для житлового будівництва. Водночас, проєкт враховує необхідність організації

робочої зони для працівників кар'єру, що може передбачати тимчасові споруди або технічні приміщення для обслуговування обладнання. Відсутність на території об'єктів культурної та історичної спадщини є додатковою перевагою, оскільки не потребує внесення спеціальних охоронних заходів або узгодження із відповідними державними органами [25].

Проект детального плану території відповідає законодавчим вимогам щодо використання земель для виробничих цілей та передбачає заходи з охорони природного середовища. У межах реалізації запланованих заходів будуть дотримані екологічні норми щодо водозбереження, збереження лісових ресурсів та запобігання надмірному впливу на природні екосистеми. Просторово-планувальна структура ділянки організована таким чином, щоб забезпечити раціональне використання території з урахуванням її природно-географічних особливостей та мінімізацією можливих негативних наслідків для довкілля.

2.3. Землеустрій та землекористування

Розділ «Землеустрій та землекористування» у проекті містобудівної документації детального плану території розроблений відповідно до статті 451 Закону України «Про землеустрій» та Постанови Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації». Під час виконання землевпорядних робіт було здійснено комплексне дослідження території, включаючи обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, а також аналіз матеріалів Державного земельного кадастру в паперовій та електронній формах [2].

Аналіз існуючого використання земель показав, що територія не залучена до активної господарської діяльності та має низку обмежень у використанні, пов'язаних із природоохоронними та містобудівними вимогами. Відсутність господарської діяльності сприяє збереженню екологічного стану території, однак обмежує її економічний потенціал.

Територія, охоплена детальним планом території (ДПТ), має такі основні

характеристики:

- Кадастровий номер: 5323281000:00:005:0196;
- Форма власності: комунальна;
- Категорія земель: землі сільськогосподарського призначення;
- Цільове призначення: землі запасу;
- Код КВЦПЗ: 16.00;
- Площа: 10,1732 га;
- Тип угідь: пасовища (002.02);
- Природоохоронні території: відсутні;
- Господарська діяльність на території ДПТ: не здійснюється.

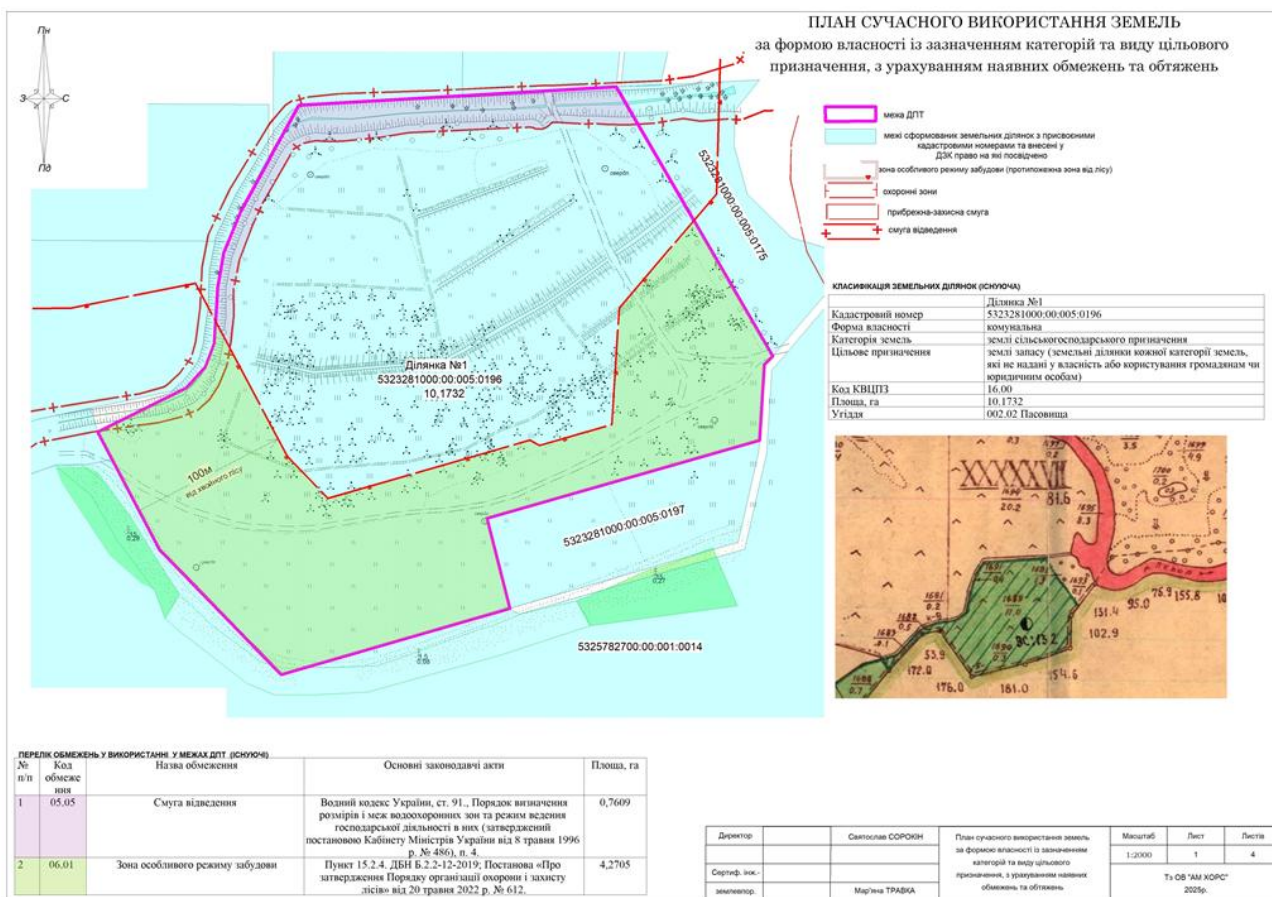


Рис. 2.3. План сучасного використання земель [34]

На території досліджуваної ділянки встановлені обмеження у використанні земель відповідно до чинного законодавства. Основні з них включають смугу відведення водного об'єкта та зону особливого режиму забудови, які регулюються Водним кодексом України та державними будівельними нормами. Дані

обмеження враховані у проектних рішеннях детального плану території. З урахуванням містобудівної ситуації та екологічних вимог, проектом детального плану території передбачено формування двох окремих земельних ділянок шляхом поділу існуючої земельної ділянки. Такий підхід дозволить оптимізувати використання території та забезпечити її раціональний розвиток [11].

Аналітичне дослідження перспективного використання земель дозволило визначити основні ризики та переваги їх перерозподілу. Основними ризиками є можливий вплив на місцеві гідрологічні умови та необхідність додаткових заходів з рекультивації після завершення видобувних робіт. Водночас реалізація проекту сприятиме залученню інвестицій у видобувну галузь та створенню нових робочих місць.

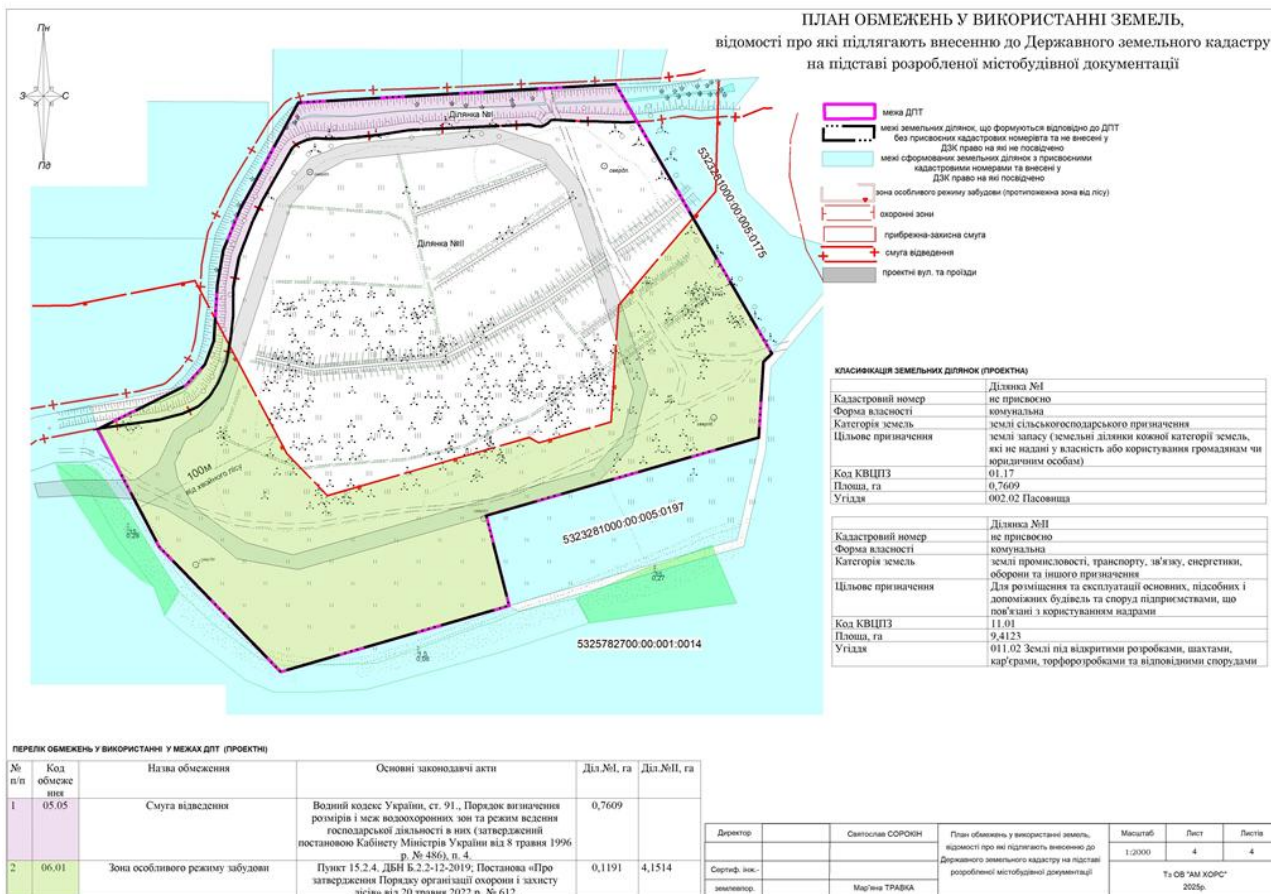


Рис. 2.4. План обмежень у використанні земель [4]

Формування земельних ділянок у межах детального плану території має здійснюватися у відповідності до чинного законодавства та містобудівних норм. Передбачається внесення змін до Державного земельного кадастру, а також

розробка необхідної документації із землеустрою [12].

На момент розробки ДПТ відсутні сформовані земельні ділянки, які не внесені до Державного земельного кадастру. Процес реєстрації новостворених ділянок відбудеться згідно з передбаченими процедурами кадастрового обліку.

На території ДПТ діють наступні обмеження:

- територія відводу для обслуговування водовідвідної каналу – 5 м;
- межі суміжних землекористувань;
- зона особливого режиму забудови.

Під час розробки детального плану території виконавцями було виявлено обмеження, що не внесені до бази ДЗК (Табл. 2.2)

Таблиця 2.2.

Виявлені обмеження, що не внесені у ДЗК [4]

№	Код обмеження	Назва обмеження	Основні законодавчі акти	Площа, га
1	05.05	Смуга відведення	Водний кодекс України, ст. 91., Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486), п. 4.	0,7609
2	2 06.01	Зона особливого режиму забудови	Пункт 15.2.4. ДБН Б.2.2-12-2019; Постанова «Про затвердження Порядку організації охорони і захисту лісів» від 20 травня 2022 р. № 612.	4,2705

З метою забезпечення безпеки та відповідності нормативним вимогам, проектом передбачено додаткові обмеження, зокрема:

- санітарно-захисна зона від кар'єру – 100 м (IV клас підприємств);
- санітарно-побутові розриви;
- охоронні зони від інженерних мереж.

На основі державних норм та містобудівної документації встановлюється режим використання земельних ділянок. Всі обмеження враховані у розділі «Землеустрій та землекористування» та відображені у схемах планувальних обмежень [17].

Проектні рішення детального плану території відповідають вимогам законодавства України щодо використання земель для промислових потреб,

враховують екологічні, містобудівні та техногенні фактори, що дозволяє забезпечити раціональне використання території та мінімізувати вплив на довкілля. Запропоновані заходи спрямовані на збалансований розвиток території, що дозволить ефективно використовувати земельний ресурс та забезпечити довгострокову екологічну стабільність регіону.

Висновки до другого розділу

На основі аналізу природничо-географічних та просторово-планувальних характеристик Великосорочинської територіальної громади можна зробити низку важливих висновків, які є основою для подальших дій при розробці детального плану території і забезпеченні сталого розвитку регіону.

По-перше, природничо-географічні умови території Великосорочинської громади є сприятливими для розвитку сільськогосподарської діяльності завдяки родючим чорноземам, які займають більшу частину території. Ці ґрунти відзначаються високою агрохімічною родючістю, що забезпечує високі врожаї і можливості для розвитку рослинництва. Однак, високий рівень розораності земель (54,6%) і відсутність значної кількості екологічно стабілізуючих угідь ставлять перед регіоном завдання зменшення ерозії та вжиття заходів для збереження родючості ґрунтів. Врахування таких ризиків, як ерозія ґрунтів і втрата біорізноманіття, має бути пріоритетом у стратегії управління земельними ресурсами.

По-друге, наявність значних водних ресурсів, зокрема річки Псел і малих річок, є важливим фактором для планування водного балансу на території громади. Підтримка водоохоронних функцій водних об'єктів має важливе значення для збереження екосистеми регіону, особливо в контексті видобутку піску. Розробка детального плану території повинна враховувати природоохоронні зони та встановлені прибережно-захисні смуги, які забезпечують екологічний баланс і мінімізують ризики забруднення води. Важливим аспектом є також необхідність контролю за рівнем ґрунтових вод, що є особливо актуальним для зон з потенційним підтопленням.

По-третє, територія громади має значний потенціал для розвитку промислової діяльності, зокрема через наявність родовищ корисних копалин (піску, глини, торфу), що сприяє розвитку будівельної галузі. Однак, незважаючи на ці можливості, необхідно враховувати екологічні ризики, пов'язані з видобутком корисних копалин, такі як деградація ландшафтів, забруднення ґрунтів і водних ресурсів. Важливою складовою є рекультивація земель після завершення видобутку, що дозволить зменшити негативний вплив на природне середовище.

По-четверте, кліматичні умови Великосорочинської громади сприяють розвитку сільського господарства завдяки помірно-континентальному клімату, що дозволяє вирощувати широкий спектр сільськогосподарських культур. Проте, з огляду на можливі екстремальні погодні явища (зниження температури до -20°C взимку та підвищення до $+30^{\circ}\text{C}$ влітку), необхідно враховувати адаптацію будівель та інфраструктури до таких умов, а також планувати заходи з покращення енергетичної ефективності та мікрокліматичної адаптації.

З точки зору просторово-планувальної організації, важливою є правильно збалансована функціональна структура території, яка включає в себе не лише промислові і сільськогосподарські зони, але й зони екологічного захисту. Розробка детального плану території передбачає оптимізацію транспортної мережі, що має враховувати як існуючі комунікації, так і потребу в нових під'їзних шляхах для спецтранспорту. Одним з важливих аспектів є також розмежування земель, що підлягають охороні від антропогенного впливу, зокрема природні та лісові масиви, що виконують важливі екологічні функції.

Враховуючи результати дослідження, можна зробити висновок, що природничо-географічні умови Великосорочинської громади надають можливості для розвитку агропромислового комплексу, але при цьому потребують відповідальних природоохоронних заходів для збереження довкілля. Природні ресурси повинні використовуватися з максимальною вигодою для громади, але з урахуванням можливих екологічних ризиків, що передбачає комплексний підхід до планування та управління територією.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ

3.1. Функціональне зонування та схема планувальної організації території проєктування

У процесі розроблення детального плану території особливе значення мають графічні матеріали, що відображають її просторову організацію, функціональне використання, наявні планувальні обмеження та інженерно-технічні заходи. Однією з важливих складових є схема інженерно-технічних заходів цивільного захисту, яка розробляється відповідно до генерального плану населеного пункту та містить рішення щодо захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій. Склад і зміст графічних матеріалів визначаються відповідними будівельними нормами, а їх масштаб залежить від типу населеного пункту чи району. Для підвищення точності та ефективності проєктування застосовуються геоінформаційні технології, цифрові карти та електронні моделі, що дозволяє інтегрувати дані про інженерні мережі, транспортну інфраструктуру, функціональне зонування та обмеження використання території. Такий підхід сприяє комплексному аналізу території та забезпечує оптимальне планувальне рішення [7].

Функціональне зонування території та планувальна організація є основою для сталого розвитку міських і сільських громад. У випадку території Великосорочинської громади, що підлягає детальному плануванню, вихідні дані вказують на наявність декількох суперечностей та недостатньо обґрунтованих рішень. Зокрема, не надано детальних розрахунків санітарно-захисних зон, не розглянуто альтернативні варіанти розміщення кар'єру та не проведено аналіз впливу на навколишнє середовище.

Функціональні зони у межах проєктованої території визначені на основі загальних містобудівних норм, однак є питання щодо їхньої відповідності конкретним умовам Великосорочинської громади. Таблиця 3.1 відображає основні характеристики зонування.

Проблемним аспектом є визначення розміру санітарно-захисної зони для

кар'єру, адже вихідна інформація ґрунтується на узагальнених нормативних документах без прив'язки до специфіки видобутку піску у конкретних умовах. Також не зазначено механізмів контролю за впливом підприємства на довкілля. Брак чітких даних щодо геологічних особливостей ділянки може призвести до недооцінки екологічних ризиків [13].

Таблиця 3.1.

Основні характеристики зонування території [складено автором]

Функціональна зона	Клас шкідливості	Санітарно-захисна зона	Основні обмеження
20100.0 (промислова)	IV	100 м	Дотримання екологічних стандартів
Зона інженерної інфраструктури	-	Відповідно до нормативів	Врахування технічних умов
Рекреаційна зона	-	-	Обмеження щодо забудови

Проект передбачає удосконалення транспортної мережі, однак не деталізує параметри вулично-дорожньої мережі та її пропускну здатність. Також відсутні дані щодо навантаження на існуючі дороги та їхньої відповідності очікуваним транспортним потокам. У таблиці 2 представлено основні проблеми транспортної організації території.

Таблиця 3.2.

Головні проблеми транспортної організації території проектування [складено автором]

Проблема	Наслідки	Рекомендоване рішення
Відсутність аналізу навантаження на дороги	Можливе перевантаження доріг, збільшення зносу покриття	Проведення транспортного моделювання
Недостатня кількість паркувальних місць	Незручності для персоналу та транспорту	Запланувати додаткові паркувальні зони
Відсутність аналізу доступності громадського транспорту	Обмежені можливості пересування для працівників	Передбачити додаткові транспортні маршрути

Виконання детального плану території пов'язано з необхідністю деталізації планувальної структури земель Великосорочинської територіальної громади [4]. Основною метою цього проекту є:

- розміщення виробничого об'єкта (кар'єру з видобутку піску);
- удосконалення інженерно-транспортної інфраструктури;

ступенем вогнестійкості. Рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території міста та окремих ділянок приймаються на основі встановленого зонінгом переліку переважних, супутніх і допустимих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються в рівній мірі на всі, розміщені в межах відповідних зон, земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності [23].

Зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів, виділяються на плані зонування частини території міста. Межі встановлюються з урахуванням: меж земельних ділянок; меж або ліній відводів для інженерних комунікацій; меж природних об'єктів; інших меж.

У межах окремих зон визначаються переважні, супутні та допустимі види використання територій (земельних ділянок). Для кожної зони встановлюються, як правило, декілька видів допустимого використання території, за винятком випадків, які особливо визначаються у текстовій частині, що входять до складу зонінгу.

Власники нерухомості, які володіють нею, мають право вибрати вид (або види) використання нерухомості, які є переважними до відповідних територіальних зон, і також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до процедур передбачених зонінгом. Інженерно-технічні об'єкти, споруди та комунікації, що забезпечують реалізацію переважних та допустимих видів використання для окремих земельних ділянок (електро-, водо-, газозабезпечення, каналізація, телефонізація тощо) є також допустимими, при умові їх відповідності будівельним нормам та правилам, технологічним стандартам безпеки [27].

Види використання земельних ділянок або нерухомості, які відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів забудови земельних ділянок у межах зон, є недозволеними для відповідної функціонально-правової зони та не можуть бути дозволені.

У межах виконаної містобудівної документації «Детальний план території»

застосовуються наступні основні територіальні зони [26]:

1. Зона 20100.0 – території промислових підприємств.

2. Зона розміщення об'єктів IV класу шкідливості (призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон до 100 м).

До зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон — 100 м. Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови. Переважні види використання:

08.01; 11.01; 11.02; 11.03; 11.07; 11.08

Супутні види використання:

03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02

Відповідно до Санітарної класифікації підприємств, виробництв та споруд (Додаток 4 до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. №173), для підприємств з видобування піску з відкритим способом розробки не визначений розмір санітарно-захисної зони.

3.2. Інженерне забезпечення території проєктування та рекомендації щодо її освоєння

Проєкт передбачає створення кар'єру для видобутку піску на земельній ділянці площею 10,1732 га, яка знаходиться в межах Великосорочинської територіальної громади. Ця територія призначена для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель підприємств, що здійснюють користування надрами. Згідно з чинним законодавством і містобудівними нормами, територія повинна відповідати ряду вимог і обмежень, щоб забезпечити безпеку, функціональність і екологічну стабільність. Тому в проєкті передбачено дотримання таких основних умов: гранично допустима висотність будівель і споруд, що встановлюється відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019;

максимальний відсоток забудови земельної ділянки, щільність населення в межах житлової території, а також мінімальні допустимі відстані від об'єкта до червоних ліній і вже існуючої забудови. Зокрема, відстань до червоних ліній на заході складає 3 км, до існуючої забудови – 2,46 км.

У межах території проектування не передбачено зон культурної спадщини, археологічних або природоохоронних обмежень. Враховуючи це, планування та інженерне забезпечення території можна реалізувати з урахуванням найбільш ефективних технічних рішень без значних обмежень або додаткових охоронних зон.

Основними аспектами інженерного забезпечення є забезпечення території електропостачанням, водопостачанням, водовідведенням, а також облаштуванням інфраструктури для обслуговування підприємства. Електропостачання території здійснюватиметься через мобільний дизель-генератор, що забезпечить необхідні потужності для роботи підприємства, в тому числі для освітлення та роботи технічного обладнання. Водопостачання для господарських, технічних і технологічних потреб передбачено через кар'єрні води з використанням замкнутого циклу, що дозволить значно знизити вплив на навколишнє середовище завдяки мінімізації витрат водних ресурсів. Для забезпечення пилепридушення в кар'єрі і на кар'єрних автодорогах буде використано ґрунтові води та атмосферні опади, що накопичуються в робочому просторі кар'єру (зумпфі). Питна вода для працівників постачатиметься із торгівельної мережі і транспортуватиметься в спеціальних баках [30].

Водовідведення господарчо-побутових стоків здійснюватиметься через спеціально обладнані мобільні туалетні кабінки (біотуалети), стоки з яких будуть вивозитися на очисні споруди. Важливо зазначити, що скидання забруднених вод у поверхневі водойми або підземні водоносні горизонти категорично не передбачається, що відповідає вимогам екологічної безпеки. Це сприятиме збереженню екосистеми території та запобіганню забрудненню водних ресурсів.

Транспортна інфраструктура території проекту також має велике значення для ефективного функціонування об'єкта. Проект передбачає створення зручних

Важливим аспектом є організація пішохідних зв'язків і велосипедної інфраструктури, хоча в даному проєкті пішохідні та велосипедні маршрути не передбачені через специфіку виробничого характеру діяльності об'єкта. Однак важливою є організація безпеки пішоходів та забезпечення належного рівня комфортності для персоналу підприємства.

Що стосується благоустрою території, то передбачається організація внутрішніх проїздів з щебенево-гравійним покриттям, а також визначення зон для видобутку піску та адміністративних будівель. Проте в межах проєкту не передбачено використання підземного простору для інших цілей. Окрім того, управління відходами буде здійснюватися відповідно до чинного законодавства України, що включає розміщення ємностей для збору побутових відходів та їх подальше сортування. Всі побутові відходи будуть вивезені на спеціалізовані полігони для захоронення [28].

У результаті, інженерне забезпечення території буде реалізовано з урахуванням усіх необхідних норм і стандартів, що забезпечать ефективну та безпечну експлуатацію кар'єру, а також мінімізують негативний вплив на навколишнє середовище та забезпечать комфортні умови для працівників.

Згідно з наведеними даними (Табл. 3.3), площа ділянки, яка має кадастровий номер 5323281000:00:005:0196, складає 10,1732 гектарів.

Таблиця 3.3.

Техніко-економічні показники проєкту [4]

№ п/п	Назва показників	Од. вим.	Кількість	Примітка
1	Площа ділянки, кад. ном. 5323281000:00:005:0196	га	10,1732	
-	відведена територія для обслуговування водовідвідної каналі	га	0,7150	
1.2	Площа забудови / Відсоток забудови м ²	-----		
1.3	Площа території під видобуток піску	м ²	86582,0	проєкт
1.4	Площа заощення (проїзди та площадка ТС)	м ²	8000,0	
1.4	Площа озеленення	м ²	7150,0	

Проєкт інженерного забезпечення території для розміщення кар'єру з видобутку піску на земельній ділянці площею 10,1732 га передбачає комплексний підхід до вирішення ключових аспектів планування,

інфраструктури та екологічної безпеки. Дотримання містобудівних норм і вимог екологічного законодавства забезпечує збалансоване використання земельних ресурсів з урахуванням граничних допустимих параметрів забудови, транспортної інфраструктури, водопостачання та водовідведення. Важливою складовою є застосування замкнутого циклу для водозабезпечення, що зменшить негативний вплив на навколишнє середовище, а також система збору та утилізації відходів, що відповідає сучасним вимогам екології [5].

Це є початковою характеристикою земельної ділянки, що дозволяє розпочати подальший аналіз її використання та поділу на різні функціональні зони.

1. Відведена територія для обслуговування водовідвідної каналізації складає 0,7150 гектарів. Це частина ділянки, що призначена для забезпечення належного водовідведення, що є важливим аспектом при проектуванні будь-якого об'єкта, де враховуються питання гідрології та захисту від затоплення. Вододіли та каналізації допомагають уникати ерозії ґрунтів і підвищують ефективність використання земельних ресурсів, зберігаючи їх стабільність.

2. Площа забудови та відсоток забудови не зазначені точно, але це ключові параметри для оцінки інтенсивності використання земель. Забудова території прямо залежить від функціонального призначення ділянки. Якщо площа забудови є значною, це може вказувати на інтенсивне урбаністичне або промислове використання землі, що вимагає належного розрахунку для забезпечення інфраструктурних потреб і збереження екологічної рівноваги.

3. Площа території під видобуток піску становить 86,582 м². Це проектне використання земельної ділянки для видобутку корисних копалин, що є важливою частиною геоелектричних досліджень. Видобуток піску має свої екологічні наслідки, оскільки він змінює ландшафт, може призвести до зниження рівня ґрунтових вод, ерозії земель та руйнування біорізноманіття. Для таких видів діяльності необхідно враховувати не тільки економічну вигоду, але й заходи для мінімізації екологічних ризиків.

4. Площа заощадження (проїзди та майданчики для техніки) складає 8000 м².

Це територія, на якій розташовуються різні інженерні споруди, зокрема проїзди та майданчики для транспорту та техніки. Вони необхідні для забезпечення функціонування об'єктів, зв'язку між різними частинами ділянки, а також для організації логістики та підтримки технічної інфраструктури. Важливою складовою цього параметра є забезпечення безпеки та зручності транспортування, що визначає ефективність використання території.

5. Площа озеленення складає 7150 м². Це важлива частина ділянки, що відповідає за покращення екологічної ситуації. Озеленення має численні переваги, такі як зниження рівня шуму, підвищення рівня кисню в повітрі, зменшення рівня пилу та вуглекислого газу, а також поліпшення естетичних властивостей території. Врахування площі озеленення є важливим аспектом при плануванні будь-якого об'єкта, особливо якщо йдеться про промислові, житлові або рекреаційні зони.

Загалом, надані дані дозволяють зрозуміти, як територія буде поділена на різні функціональні зони, кожна з яких має свої специфічні вимоги та вплив на навколишнє середовище. Сумарна площа заблокована для видобутку піску та забудови, що свідчить про розподіл землі між промисловими та інженерними цілями.

Проектування та ефективне управління такими територіями передбачає врахування як технічних характеристик, так і екологічних вимог, що є важливим для підтримки сталого розвитку. Підвищена увага до водовідвідних систем, озеленення та інших природних елементів дозволяє зберегти баланс між господарською діяльністю та охороною навколишнього середовища [10].

Враховуючи вищезгадані аспекти, можна зазначити, що проектування ділянки з такою специфікацією вимагає комплексного підходу до управління природними ресурсами, включаючи заходи з охорони навколишнього середовища та збереження біорізноманіття. Крім того, важливим є контроль за виконанням проекту з урахуванням норм щодо раціонального використання природних ресурсів.

Загалом, проектування та експлуатація земельних ділянок з такими

характеристиками має значний потенціал для розвитку економічної діяльності, однак також вимагає постійного моніторингу та врахування змін в екологічних та соціальних умовах. Врахування всіх цих факторів дозволить забезпечити сталий розвиток території, мінімізуючи негативний вплив на навколишнє середовище та забезпечуючи ефективне використання природних ресурсів [14].

Проект передбачає ефективну організацію транспортних і пішохідних шляхів, що забезпечить безпечну та зручну логістику для обслуговування підприємства. Особлива увага приділяється безпеці руху транспорту та пішоходів. Створення мобільної інфраструктури, такої як дизель-генератори для електропостачання, мобільні туалетні кабінки для водовідведення та спеціальні ємності для збору відходів, є важливими кроками в підтримці належних умов для працівників.

Загалом, проект є технічно обґрунтованим і екологічно збалансованим, що забезпечить сталий розвиток підприємства та мінімізацію його негативного впливу на навколишнє середовище.

3.3. Охорона навколишнього середовища та екологічна оцінка

Детальний план території є важливим етапом у процесі містобудівного проектування, який здійснюється на основі детального аналізу різноманітних аспектів, пов'язаних із соціально-економічним та екологічним станом місцевості. Важливою складовою цього документа є оцінка впливу на навколишнє середовище, а також розробка відповідних заходів для збереження природних ресурсів і мінімізації можливих негативних наслідків. Врахування вимог чинного законодавства, таких як ДБН, державні санітарні правила та інші нормативно-правові акти, є необхідною умовою для розробки якісного і безпечного для навколишнього середовища плану. Зокрема, планування забудови має здійснюватися з урахуванням екологічних норм, що сприяють сталому розвитку території, охороні природних ресурсів та дотриманню санітарно-гігієнічних вимог. У цьому контексті проект детального плану є важливим інструментом для покращення якості життя місцевих мешканців, підвищення інвестиційної

привабливості території та забезпечення її довгострокової екологічної стійкості.

Цей розділ детального плану території розробляють на основі всебічного аналізу численних аспектів, пов'язаних із станом навколишнього середовища, рівнем благоустрою та інженерного забезпечення території, з урахуванням норм ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад і зміст містобудівної документації на місцевому рівні», державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 №173), а також ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 «Рекомендації щодо виконання розділів «Охорона навколишнього природного середовища» [2].

Детальний план є містобудівною документацією місцевого рівня, яка визначає параметри забудови земельних ділянок для розміщення будівельних об'єктів, встановлює принципи планувальної організації забудови, деталізує положення схеми планування території і визначає обмеження в використанні землі згідно з чинними будівельними і санітарно-гігієнічними вимогами. Документ також визначає можливе розташування об'єкта на проектній території відповідно до норм містобудування, санітарії, екології, природоохоронного законодавства, а також сприяє залученню інвестицій з урахуванням інтересів громади та розвитку території району.

Оцінка поточного стану довкілля та можливі зміни при відсутності затвердження документа Згідно з Порядком розробки містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 №926, і з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, ДБН Б.1-1-14:2012, СН 173-96, проведено натурні обстеження та визначено охоронні зони для об'єктів, що негативно впливають на навколишнє середовище. Дані обмеження представлені в графічному вигляді на схемі «Схема існуючих обмежень у використанні землі» (масштаб 1:2000) [2].

Технологія розробки родовища передбачає процеси, які призводять до викидів забруднюючих речовин в атмосферу. Основними джерелами забруднення є двигуни кар'єрної техніки (екскаватори, навантажувачі,

автосамоскиди) та пил, що утворюється при русі транспорту.

Основними джерелами шуму під час роботи кар'єра є техніка та автотранспорт. Розрахунки шумового впливу проводились для умов максимальної одночасної роботи техніки. Визначено рівень шуму на межі санітарно-захисної зони, що не перевищує допустимі норми згідно з ДБН В.1.1-31:2013 «Захист території від шуму» та ДСТУ-Н Б В.1.1.-33:2013.

Рівень вібрацій є мінімальним, оскільки технологічні процеси не передбачають значних вібраційних навантажень. Однак для зниження впливу вібрацій і шуму планується використання технічно справного обладнання та протишумових засобів.

Забруднення світлом та електромагнітне забруднення не є суттєвими для планованих робіт, оскільки на кар'єрі будуть використовуватись світлодіодні лампи, які не мають ультрафіолетового випромінювання. Крім того, не передбачається значне електромагнітне забруднення через відсутність відповідного обладнання.

Проект передбачає заходи для запобігання забрудненню водних ресурсів нафтопродуктами шляхом використання технічно справного обладнання та встановлення систем збору та очищення забруднених вод. Усі нафтопродукти будуть збиратися і оброблятися в спеціально облаштованих місцях.

Під час розробки родовища може бути порушено ґрунтове середовище, зокрема родючий шар землі. Однак передбачено застосування рекультиваційних заходів для відновлення природного стану території після завершення робіт.

Розробка детального плану території проводиться з урахуванням природно-кліматичних характеристик, рельєфу, особливостей прилеглих територій та існуючої забудови, з дотриманням вимог щодо технологічних і санітарних норм.

Очікувані наслідки діяльності на мікроклімат та фізичні чинники, що можуть вплинути на довкілля, не передбачаються. Також не очікується зміна мікроклімату через плановану діяльність (наприклад, значні виділення тепла чи вологи).

Не прогнозуються негативні природні чи техногенні процеси (тектонічні,

сейсмічні, зсувні явища, зміни властивостей ґрунтів чи деформації земної поверхні).

Заплановані дії не спричинять погіршення стану здоров'я або умов проживання місцевих мешканців.

В межах детального плану не передбачено включення територій з природоохоронним статусом.

Проект детального плану розроблений згідно з Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища», зокрема ст. 3, що визначає основні принципи охорони навколишнього середовища.

Для мінімізації негативного впливу на довкілля і здоров'я населення заплановані наступні заходи:

- контроль викидів забруднювачів в атмосферу відповідно до законодавства.
- управління відходами з дотриманням екологічних норм і стандартів, включаючи збір, зберігання та утилізацію відходів.
- створення відповідальних осіб для моніторингу відходів на місцях.

Очікувані наслідки для екосистеми можуть бути як первинними, безпосередньо спричиненими діяльністю проекту, так і вторинними, результатом змін у навколишньому середовищі. Кумулятивні ефекти також не передбачаються, оскільки великі забруднювачі на проєктованій території відсутні.

Синергічний ефект, що полягає у взаємодії кількох факторів, що зумовлюють більший вплив, також не очікується.

Протягом коротко- та середньострокового періоду значних негативних наслідків для здоров'я та довкілля не прогнозується. Позитивні соціально-економічні наслідки включають створення нових робочих місць.

Для забезпечення екологічної стійкості території проєкт передбачає ряд планувальних і технічних заходів, включаючи екологічні норми, що забезпечать сталий розвиток території, контроль за санітарно-гігієнічними умовами та охорону природних ресурсів, зокрема води і ґрунтів.

Проектні рішення враховують чинне законодавство України в галузі

містобудування та нормативно-правові акти, забезпечуючи відповідність стандартам і вимогам, зокрема в частині охорони навколишнього середовища.

Здійснюється моніторинг за виконанням міського планування та оцінкою змін у стані довкілля, зокрема щодо забруднення води, повітря, ґрунтів і рівня шуму. Це забезпечить сталий розвиток території і дозволить коригувати планування за необхідності.

Таблиця 3.4.

Заходи для мінімізації негативного впливу на довкілля та здоров'я
[складено автором]

Напрямки мінімізації	Заходи для мінімізації негативного впливу	Відповідальні органи	Терміни реалізації
Забруднення повітря	Контроль викидів забруднювачів в атмосферу згідно з чинним законодавством. Використання технічно справного обладнання для зменшення викидів пилу та викидів від транспорту.	Органи екологічного контролю	Протягом усього періоду робіт
Забруднення водних ресурсів	Встановлення систем збору та очищення забруднених вод. Забезпечення утилізації нафтопродуктів на спеціально облаштованих місцях.	Водогосподарські органи	Протягом усього періоду робіт
Шумове забруднення	Використання протишумових засобів на техніці та автотранспорті. Дотримання норм рівня шуму відповідно до вимог ДБН та санітарних норм.	Місцеві органи влади	Протягом усього періоду робіт
Забруднення ґрунтів	Використання технічно справного обладнання для запобігання забрудненню ґрунтів. Проведення рекультиваційних заходів після завершення робіт.	Органи природоохоронного контролю	Після завершення робіт
Використання земель	Ретельне планування використання землі відповідно до обмежень, визначених для кожної ділянки згідно з екологічними вимогами та нормами містобудування.	Містобудівні органи	На етапі розробки проекту
Моніторинг екологічного стану	Проведення моніторингу стану довкілля, включаючи контроль забруднення води, повітря, ґрунтів і рівня шуму. Підготовка звітів для коригування плану за необхідності.	Екологічні органи	Протягом усього періоду робіт

Розробка детального плану території, враховуючи всі актуальні вимоги містобудування, екології та санітарії, є ключовим етапом для забезпечення збалансованого розвитку території. У документі передбачені заходи для мінімізації негативного впливу на довкілля, включаючи контроль викидів

забруднювачів в атмосферу, управління відходами та охорону водних ресурсів. Врахування цих заходів дозволить не тільки зберегти екологічну рівновагу, але й покращити умови проживання місцевих мешканців. Водночас, проект передбачає впровадження відповідних технічних рішень для захисту від забруднення ґрунтів, води та повітря, що гарантує сталий розвиток території в майбутньому. Оцінка можливих екологічних ризиків та вжиття запобіжних заходів, зокрема через рекультивацію порушених земель, дозволяє забезпечити відновлення природного середовища після завершення робіт. Залучення інвестицій та створення нових робочих місць також є позитивними соціально-економічними наслідками проекту, що сприятиме розвитку регіону та підвищенню його економічної стабільності.

Висновки до третього розділу

У результаті проведеного аналізу та розробки проектних рішень детального плану території Великосорочинської громади було встановлено, що запропоноване функціональне зонування відповідає загальним містобудівним нормам, проте потребує додаткового обґрунтування з урахуванням специфічних місцевих умов. Виявлено ряд проблем, серед яких недоліки у визначенні санітарно-захисних зон, недостатня деталізація транспортної інфраструктури та відсутність чітких механізмів контролю за впливом виробничої діяльності на довкілля.

Проектом передбачено розміщення кар'єру для видобутку піску, що вимагає ретельного підходу до планування території та забезпечення дотримання екологічних і санітарних норм. Особливо важливим є визначення розміру санітарно-захисної зони кар'єру, оскільки наявна нормативна документація не враховує специфічних геологічних і технологічних умов саме цієї ділянки. Відсутність чітких розрахунків може призвести до недооцінки екологічних ризиків та впливу на навколишнє середовище.

У межах проекту запропоновано удосконалення інженерно-транспортної інфраструктури, що включає облаштування доріг, проїздів, пішохідних

маршрутів та паркувальних майданчиків. Проте недостатній аналіз навантаження на існуючу дорожню мережу може спричинити перевантаження транспортної системи та зростання експлуатаційних витрат на утримання доріг. Крім того, відсутність обґрунтування доступності громадського транспорту може ускладнити мобільність працівників підприємства та мешканців громади.

Значну увагу приділено питанням інженерного забезпечення території. Запропоноване водопостачання передбачає використання замкнутого циклу, що сприятиме мінімізації негативного впливу на природні водні ресурси. Також передбачено належну систему водовідведення та управління побутовими відходами, що відповідає сучасним екологічним вимогам. Водночас, у проєкті не розглянуто альтернативні джерела енергії, які могли б знизити експлуатаційні витрати та покращити екологічну ситуацію в регіоні.

Проведений аналіз дозволяє зробити висновок, що запропоновані рішення забезпечують комплексний підхід до розвитку території, проте потребують подальшого уточнення та доопрацювання. Особливо це стосується оцінки впливу кар'єру на довкілля, оптимізації транспортної інфраструктури та розробки заходів щодо мінімізації екологічних ризиків. Подальші дослідження та уточнення санітарно-гігієнічних і містобудівних нормативів дозволять забезпечити сталий розвиток території та комфортні умови для її використання.

На основі проведеного аналізу можна зробити висновок, що детальний план території є важливим інструментом містобудівного планування, який забезпечує збалансований розвиток територій з урахуванням екологічних, соціальних та економічних аспектів. Важливе значення має оцінка впливу на навколишнє середовище, яка передбачає визначення рівня забруднення атмосферного повітря, водних ресурсів, ґрунтів та рівня шумового навантаження. Проведені розрахунки підтверджують, що вплив запланованої діяльності не перевищує встановлених нормативів, а впровадження запропонованих заходів дозволяє мінімізувати можливі негативні наслідки.

Серед основних заходів, спрямованих на охорону навколишнього середовища, слід відзначити контроль викидів забруднюючих речовин,

впровадження систем очищення стічних вод, використання технічно справного обладнання та рекультиваційні роботи. Застосування сучасних технологій дозволяє знизити рівень шуму, вібрацій та світлового забруднення до допустимих меж, що сприяє покращенню санітарно-гігієнічних умов території.

Розроблений план відповідає вимогам чинного законодавства України у сфері містобудування, охорони навколишнього середовища та санітарних норм. Очікувані наслідки впровадження проекту є переважно позитивними, оскільки передбачають збереження природних ресурсів, забезпечення екологічної рівноваги та створення умов для сталого розвитку. Водночас проект сприяє залученню інвестицій та створенню нових робочих місць, що підвищує соціально-економічний потенціал регіону. Отже, реалізація детального плану території є виправданою з точки зору екологічної стійкості та розвитку громади.

ВИСНОВКИ

Результати виконаної дипломної роботи засвідчили актуальність і практичну значущість розробки детального плану території (ДПТ) земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту, як ключового етапу у процесі просторового планування, зміни цільового призначення земель і підготовки до раціонального природокористування. Сучасні умови воєнного стану, зумовлені необхідністю масштабної відбудови країни, формують нові пріоритети у сфері землеустрою, зокрема в частині забезпечення будівельною сировиною – насамперед піском. У цьому контексті документ, що регламентує функціональне зонування, інженерну підготовку, екологічні обмеження та соціально-економічні наслідки розміщення кар'єру, набуває не лише юридичного, а й стратегічного значення.

У першому розділі роботи було сформовано чітке уявлення про правові, нормативні й методичні засади, що регулюють підготовку ДПТ. Особлива увага приділена аналізу положень Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», Земельного кодексу України, а також ДБН Б.1.1-15:2012 та інших нормативних документів, що визначають зміст, склад та порядок погодження детального плану. Встановлено, що розроблення ДПТ за межами населеного пункту для видобувної діяльності вимагає врахування не лише просторово-планувальних, а й екологічних, земельно-правових та соціальних чинників. Також охарактеризовано методику формування вихідних даних, що включають топографічні матеріали, кадастрову інформацію, обмеження у використанні земель, проектні задачі тощо. Висновки цього розділу дали можливість сформулювати нормативну й методичну основу для наступного практичного аналізу території.

У другому розділі було проведено комплексне дослідження території, на яку поширюється дія ДПТ. Об'єктом вивчення стала земельна ділянка площею близько 10 га (кадастровий номер 5323281000:00:005:0196), розташована в межах Великосорочинської територіальної громади Миргородського району

Полтавської області. Природно-географічна характеристика виявила придатність земель для проведення видобувних робіт, зокрема завдяки сприятливому геологічному профілю, наявності родовищ піску, невеликій глибині залягання корисних копалин і достатній віддаленості від водоохоронних зон та лісових масивів. Просторово-планувальна структура громади дозволяє інтегрувати об'єкт видобування у загальну схему розвитку інженерної та транспортної інфраструктури. Аналіз сучасного землекористування показав, що земельна ділянка належить до сільськогосподарських угідь, однак використовується неефективно через низьку родючість ґрунтів та обмежену меліорацію. Ці дані стали важливою підставою для обґрунтування доцільності зміни цільового призначення на землі промисловості.

У третьому розділі дипломної роботи були проаналізовані основні проєктні рішення ДПТ, розробленого ТОВ «АМ ХОРС» у 2025 році на замовлення Великосорочинської сільської ради. Центральним елементом цього розділу стало функціональне зонування території, яке передбачає виділення зони видобування, під'їзних шляхів, накопичувальних майданчиків, зони рекультивації та санітарно-захисної зони. Інженерне забезпечення ділянки передбачає спорудження тимчасової електропідстанції, облаштування водозабезпечення, складу паливно-мастильних матеріалів і приміщення для персоналу. Крім того, було розроблено схему організації благоустрою, що включає рекультивацію земель після завершення видобутку, насадження захисних зелених смуг та створення умов для подальшого повернення ділянки до господарського використання. Значну увагу приділено питанням охорони навколишнього середовища: проєкт передбачає оцінку впливу на довкілля, контроль рівня шуму, пилу та вібрацій, а також систему моніторингу підземних вод.

Узагальнюючи результати дослідження, слід підкреслити, що розробка детального плану території за межами населеного пункту є складним багаторівневим процесом, який вимагає інтеграції правових, просторових, екологічних, інженерних і соціально-економічних компонентів. В межах цієї дипломної роботи доведено, що правильне планування та організація видобувної

діяльності на основі ДПТ дозволяє забезпечити законність, прозорість та ефективність використання земельних ресурсів. ДПТ виступає базовим документом не лише для реалізації інвестиційного проєкту, а й для захисту інтересів громади, органів місцевого самоврядування, держави та довкілля.

Отже, результати дипломної роботи мають як теоретичну, так і прикладну цінність. Вони можуть бути використані для подальших досліджень у сфері просторового планування, вдосконалення процедур зміни цільового призначення земель, розробки місцевої містобудівної документації, а також у практичній діяльності землевпорядних, проєктних і екологічних організацій. Розроблений підхід сприяє реалізації стратегічних цілей сталого розвитку, підвищує прозорість земельних трансформацій і забезпечує ефективне управління територіями в умовах соціально-економічних викликів воєнного та післявоєнного періоду.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
2. Законодавство України. Електронний ресурс. Режим доступу: <http://rada.gov.ua>
3. ДБН Б.1.1-14:2012. Склад та зміст детального плану території. Київ. Мінрегіон України. 2012. 37 с. https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/DBN_B11-14_2012-Sklad-ta-zmist-detalnogo-planu.pdf
4. Детальний план території за межами населених пунктів на території Великосорочинської територіальної громади Миргородського району, Полтавської області на земельній ділянці з кад. ном.5323281000:00:005:0196 для розміщення кар'єру піску. Львів. «АМ ХОРС» 2025. 38 с. <https://velykosorochynska-gromada.gov.ua/proekt-dokumentu-derzhavnogo-planuvannya-09-41-58-13-03-2025/>
5. Висіцька І. Новий порядок зміни цільового призначення земельної ділянки: коли застосовується. Землевпорядний вісник : науково-виробничий журнал ТОВ «Земельний вісник України»; редкол.: Галайда А.В., Дорош Й.М., Євсюков Т.О. та ін. Київ, 2021. № 10. С. 25–29.
6. Гаврилюк Т. В. Роль детальних планів територій у стратегії розвитку громад. Регіональна економіка. 2021. №1. С. 29–36.
7. Дорош О. Еколого-економічне спрямування територіального планування сільськогосподарського землекористування. Землевпорядний вісник : науково-виробничий журнал / Держ. ком. України зі земельних ресурсів. Київ, 2012. № 9. С. 22–27.
8. Засади розподілу (перерозподілу) земель при плануванні просторового розвитку територіальних громад / Б.О. Аврамчук, Є.В. Бутенко, Ю.А. Лошакова, О.М. Кравченко. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель : науково-виробничий журнал. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України; редкол.: Й. Дорош, І. Ковальчук, А. Третяк та ін. Київ, 2020. № 2–3. С. 77–84.
9. Землекористування та просторове планування у територіальних громадах

Полтавської області: монографія / за заг. ред. д.геогр.н. проф. С. М. Шевчука. Полтава: ПДАУ, 2025. 210 с.

10. Інституційні підходи до планування сталого використання та охорони сільськогосподарських земель на території окремих землекористувачів / О.С. Дорош, А.Й. Дорош, В.А. Салюта, Д.М. Мельник. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель : науково-виробничий журнал. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України ; редкол.: Й. Дорош, І. Ковальчук, А. Третяк та ін. Київ, 2022. № 4. С. 16-26.

11. Кобзіна Т. Актуальні питання прийняття та затвердження детальних планів території. Землевпорядний вісник : науково-виробничий журнал. ТОВ «Земельний вісник України»; редкол.: Галайда А.В., Даниленко А.С., Дорош Й.М. та ін. Київ, 2021. № 1. С. 48–54.

12. Максимчук А. О. Планування розвитку територій в сучасних умовах Часопис картографії : збірник наукових праць. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, Географічний ф-т. Київ, 2016. Вип. 14. С. 54–61.

13. Мединська Н. В. Кадастр як інструмент планування розвитку територій. Агросвіт : науково-практичний журнал / Дніпропетр. держ. аграрно-екон. ун-т ; ТОВ «ДКС Центр»; голов. ред. Мельник Л.Ю.; редкол.: Бистряков І.К., Васильєва Н.К., Вініченко І.І. та ін. Київ, 2017. № 19–20, жовтень. С. 37–42.

14. Палеха Ю. М. Регіональне планування: методичний посібник. Київ: Логос, 2020. 224 с.

15. Петренко О. В. Особливості планування територій за межами населених пунктів. Землевпорядний вісник. 2019. №7. С. 12–18.

16. Поправко О. В. Застосування геоінформаційних систем (ArcGIS) в землевпорядкуванні. Часопис картографії : збірник наукових праць. Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, Географічний ф-т. Київ, 2014. Вип. 10. С. 107–118.

17. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад. <https://decentralization.ua/uploads/library/file/347/1.pdf>

18. Потапенко С. Територія територіальної громади як об'єкт землеустрою та

містобудування. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. Вип. 5 (124). Київ, 2022. С. 84-89.

19. Проектування міських територій : підручник : у 2 ч. за ред. В. Т. Семенова, І. Е. Линник ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 449 с.

20. Розробка комплексних планів. Посібник для громад. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 88 с.

21. Стратегічна екологічна оцінка комплексного плану. Практичний посібник. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 108 с.

22. Стратегія розвитку Великосорочинської територіальної громади на 2023-2027 роки / робоча група з розроблення Стратегії розвитку Великосорочинської територіальної громади на 2023-2027 роки під керівництвом Тищицького О.В. Великі Сорочинці; Великосорочинська сільська рада; 2023. 191 с.

23. 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.

24. Топчієв О. Г., Мальчикова Д. С. Планування територій: навч. посіб. Херсон: Грінь Д. С. 2015. 268 с.

25. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Р. А. Землепорядне проектування: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств: навч. посіб. для студентів. Київ, Херсон. ОЛДІ-ПЛЮС. 2016. 169 с.

26. Третяк А.М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. А.М. Третяк, В.М. Третяк. Агросвіт : науково-практичний журнал / Дніпров. держ. аграрно-екон. ун-т; ТОВ «ДКС Центр»; голов. ред. Васильєва Н.К.; редкол.: Андрющенко К.А., Безус Р.М., Гончаренко О.В. та ін. Київ, 2020. № 23, грудень. С. 3–9.

27. 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.

28. Шевчук С. М., Глухота В. О. Геопросторовий аналіз урболандшафтів міста Полтави. Економічна та соціальна географія. Київ, 2023. Вип. 89. С. 21–30.

29. 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.

30. Шевчук С. М., Прокопенко Н. І., Рожі Т. А. Аналіз використання геодезичних даних при плануванні та моніторингу агроландшафтів: оптимізація землекористування та охорони природи. Просторовий розвиток: Науковий збірник / Головн. ред. О. Шкуратов. К., КНУБА, 2024. Вип. 7. С. 445–458.

31. Штерндок Е. С. Планування та ефективне використання територій : конспект лекцій для здобувачів вищої освіти зі спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. 67 с.

32. Юзефович В. Економічні механізми планування розвитку територій в умовах відбудови країни // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка / Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Київ, 2023. – С. 45-49. – (Державне управління ; вип. 1 (17)). – ISSN 1728-3817.

33. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку. Київ. 2022. 140 с.

ДОДАТКИ

Додаток А

**ФОРМА ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ
ТЕРИТОРІЇ (ПРОЕКТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО
ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ) [3]**

ПОГОДЖЕНО

ЗАТВЕРДЖЕНО

(Посада керівника організації-виконавця)

(Підпис) (Ім'я, прізвище)

" ____ " _____ 20 ____ р.

(Посада керівника організації-замовника)

(Підпис) (Ім'я, прізвище)

" ____ " _____ 20 ____ р.

Завдання

**на розроблення детального плану території (проекту внесення змін до дета-
льного плану території)**

(повна назва містобудівної документації)

Ч.ч.	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для проектування	
2	Замовник розроблення детального плану	
3	Розробник детального плану	
4	Строк виконання детального плану	
5	Кількість та зміст окремих етапів виконання роботи	
6	Строк першого та розрахункового етапів проекту	
7	Мета розроблення детального плану	
8	Графічні матеріали із зазначенням масштабу	
9	Склад текстових матеріалів	
10	Перелік основних техніко-економічних показників	
11	Особливі вимоги до забудови, інженерного обладнання, організації транспорту, пішоходів	
12	Вимоги до використання геоінформаційних технологій при розробленні окремих розділів схеми планування та їх тиражуванні	
13	Перелік вихідних даних для розроблення детального плану, що надаються замовником, у т.ч. топогеодезична основа	

14	Необхідність попереднього розгляду замовником деталь-ного плану	
15	Вимоги щодо забезпечення державних інтересів	
16	Вимоги з цивільної оборони (за окремим завданням)	
17	Перелік додаткових розділів та графічних матеріалів (із за-значенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих розділів чи графічних матеріалів (за наявності)	
18	Перелік та кількість додаткових примірників графічних та текстових матеріалів, форма їх представлення	
19	Формат представлення для матеріалів, які передаються на магнітних носіях	
20	Основні вимоги до програмного забезпечення, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	
21	Додаткові вимоги	

Примітка. Невід’ємною частиною завдання на розроблення деталь-ного плану території є копія фрагменту затвердженої містобудівної документації з на- несенням контуру території деталь-ного плану, яка підписується керівником від- повідного місцевого органу містобудування та архітектури.

Головний архітектор відповідної
адміністративно-територіальної одиниці _____
(Підпис, ім'я, прізвище)

Головний архітектор проекту _____
(Підпис, ім'я, прізвище)

Додаток Б

СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ, ЯКІ НАДАЄ ЗАМОВНИК, ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ (ПРОЕКТУ ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ) [3]

Для розроблення детального плану території, проекту внесення змін до детального плану території замовник надає розробнику такі вихідні дані:

1. Матеріали генерального плану населеного пункту, схеми планування території (детального плану, до якого пропонується внесення змін), іншої містобудівної документації стосовно відповідної території.
2. Плани та програми соціально-економічного розвитку відповідної території, інші програми.
3. Матеріали існуючих інженерно-геологічних вишукувань, картографічної основи з існуючими магістральними інженерними мережами і спорудами в масштабі, визначеному завданням на розроблення детального плану.
4. Витяг із бази даних Державного земельного кадастру - кадастровий план з переліком земель, наданих у власність чи користування, а також тих, щодо яких готуються проекти рішень.
5. Витяг із бази даних містобудівного кадастру населеного пункту, території району.
6. Матеріали анкетного обстеження підприємств, установ, організацій.
7. Матеріали державної статистики щодо чисельності населення, демографічного складу населеного пункту.
8. Фондові та інші матеріали, що характеризують сучасний та очікуваний екологічний та санітарно-гігієнічний стан території, на яку розробляється детальний план території (проект внесення змін до детального плану території).

9. Території зі складними інженерними умовами (підвищеної сейсмічності, підтоплення, затоплення, зсувів, просідань поверхні внаслідок гірничих виробок тощо). Основні джерела забруднення навколишнього середовища (у т.ч. на прилеглих територіях).

10. Перелік проектних і науково-дослідних робіт, раніше розроблених на цю територію, які підлягають урахуванню.

11. Матеріали затверджених проектів нового будівництва (генеральні плани, фасади, перспективи, основні техніко-економічні показники) об'єктів, щодо яких прийнято рішення про будівництво на відповідній території, перед- проектних пропозицій.

12. Інвентаризаційні дані щодо земельних ділянок, житлового фонду, установ і підприємств обслуговування, інших об'єктів.

13. Інвестиційні наміри забудовників, які доцільно (недоцільно) врахувати у детальному плані території.

14. Паспортні та інші дані про виробничі підприємства, об'єкти комунального господарства, мережі й споруди транспортної та інженерної інфраструктури, гаражі та стоянки транспорту, організацію руху транспорту тощо (залежно від особливостей території).

15. Проекти санітарно-захисних зон підприємств, зон санітарної охорони водозаборів, водоохоронних зон і прибережних захисних смуг водних об'єктів.

16. Перелік нерухомих об'єктів культурної спадщини.

17. Відомості щодо територій, які мають статус земель історико-культурного призначення.

18. Матеріали затверджених історико-архітектурного опорного плану з визначеними межами історичних ареалів та зон охорони пам'яток (за наявності).

19. Матеріали курортологічних ресурсів і медичного зонування (для курортних районів).

20. Матеріали стосовно територій та зон із перевищенням

нормативного рівня впливу електричних і магнітних полів, випромінювань і опромінювань, шумового впливу, забруднення хімічними, біологічними шкідливими речовинами, радіаційного забруднення.

Додаток В

**ФОРМА ОСНОВНИХ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ
ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ [3]**

Таблиця В.1 Основні техніко-економічні показники детального плану території

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Територія				
Територія в межах проекту у тому числі:	га / %			
- житлова забудова у тому числі:	-//-			
а) квартали садибної забудови	-//-			
б) квартали багатоквартирної забудови (з урахуванням гуртожитків)	-//-			
- ділянки установ і підприємств обслуговування (крім підприємств і установ мікрорайонного значення)	-//-			
- зелені насадження (крім зелених насаджень мікрорайонного значення)	-//-			
- вулиці, площі (крім вулиць мікрорайонного значення)	-//-			
Території (ділянки) забудови іншого призначення (ділової, виробничої, комунально-складської, курортної, оздоровчої тощо)	-//-			
- інші території	-//-			
Населення				
Чисельність населення, всього у тому числі:	тис. осіб			
- у садибній забудові	-//-			
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	-//-			
Щільність населення у тому числі:	люд./га			
- у садибній забудові	-//-			
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	-//-			

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Житловий фонд				
Житловий фонд, всього у тому числі:	тис.м ² загальної площі %			
- садибний	тис.м ² %			
- багатоквартирний	-//-			
Середня житлова забезпеченість у тому числі:	м ² /люд.			
- у садибній забудові	-//-			
- у багатоквартирній забудові (з урахуванням гуртожитків)	-//-			
Вибуття житлового фонду	тис.м ² загальної площі			
Житлове будівництво, всього:	-//-			
у тому числі за видами:	квартира (будинків)			
- садибна забудова (одноквартирна забудова)	тис. м ² будинків			
- багатоквартирна забудова	-//-			
із неї:				
- малоповерхова (1-3 поверхи)	-//-			
- середньоповерхова (4-5 поверхів)	-//-			
- багатоповерхова (6 поверхів та вище)	-//-			
у тому числі поверхів:				
- 6-9	-//-			
- 10 і вище	-//-			
Житлове будівництво за рахунок проведення реконструкції існуючої забудови	тис.м ²			
Установи та підприємства обслуговування				
Дошкільні навчальні заклади	місць			
Загальноосвітні навчальні заклади	учнів			
Стаціонари (лікарні) усіх типів	ліжок			
Поліклініки	відв. за зміну			

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги			
Відкриті площинні споруди у житловому кварталі (мікрорайоні)	га			
Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять у житловому кварталі (мікрорайоні)	м ² заг. площі			
Бібліотеки	тис. один, зберіг.			
Магазини	м ² торг. площі			
Підприємства громадського харчування	місць			
Установи побутового обслуговування	роб. місць			
Оздоровчі установи	місць			
Вулично-дорожня мережа та міський пасажирський транспорт				
Протяжність вулично-дорожньої мережі, всього (існуюча, будівництво) у тому числі:	км			
- магістральні вулиці загальноміського значення	-//-			
- магістральні вулиці районного значення	-//-			
Кількість транспортних розв'язок у різних рівнях	од.			
Кількість підземних та надземних пішохідних переходів	-//-			
Щільність вулично-дорожньої мережі, всього: у тому числі:	км/км ²			
- магістральної мережі	-//-			
Протяжність ліній наземного громадського транспорту (по осях вулиць) всього: у тому числі:	км			
- трамвай	-//-			
- тролейбус	-//-			
- автобус	-//-			
Щільність мережі наземного громадського транспорту (по осях вулиць)	км/км ²			
Гаражі для постійного зберігання легкових автомобілів	маш.-місць			
Гаражі для тимчасового зберігання легкових автомобілів	-//-			

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Відкриті автостоянки для постійного (тимчасового) зберігання легкових автомобілів	маш.-місць			
Інженерне обладнання				
<i>Водопостачання</i>				
Водоспоживання, всього	тис.м ³ /добу			
<i>Каналізація</i>				
Сумарний об'єм стічних вод	-//-			
<i>Електропостачання</i>				
Споживання сумарне	МВт			
у тому числі на комунально-побутові послуги	-//-			
Кількість квартир, що обладнані електроплитами	од.			
<i>Газопостачання</i>				
Витрати газу, всього	млн.м ³ /рік			
- у тому числі на комунально-побутові послуги	-//-			
Протяжність газових мереж (будівництво)	км			
<i>Теплопостачання</i>				
Споживання сумарне	Гкал/год			
Протяжність мереж (будівництво, перекладання)	км			
Інженерна підготовка та благоустрій				
Територія забудови, що потребує заходів з інженерної підготовки з різних причин	га % до тер.			
Протяжність закритих водостоків	км			
Охорона навколишнього середовища				
Санітарно-захисні зони, всього	га			
- у тому числі озеленені	-//-			
Орієнтовна вартість будівництва (вказати в цінах якого року)				
Загальна вартість житлово-цивільного будівництва у тому числі:	млн. грн.			
- житлове	-//-			
- установи та підприємства обслуговування	-//-			

Назва показників	Одиниця виміру	Значення показників		
		Існуючий стан	Етап від 3 років до 7 років	Етап від 15 років до 20 років
Вулично-дорожня мережа та пасажирський транспорт у тому числі:	млн. грн.			
- вулично-дорожня мережа, всього	-//-			
- автомобільні тунелі	-//-			
- транспортні розв'язки в різних рівнях	-//-			
- автостоянки і гаражі	-//-			
Інженерне обладнання, всього у тому числі:	-//-			
- водопостачання	-//-			
- каналізація	-//-			
- електропостачання	-//-			
- зв'язок і сигналізація	-//-			
- газопостачання	-//-			
- теплопостачання	-//-			
- інженерна підготовка	-//-			
- дощова каналізація	-//-			
<p>Примітка 1. Основні техніко-економічні показники детального плану території надано для житлових кварталів, мікрорайонів (орієнтовні).</p> <p>Примітка 2. В разі розроблення детального плану на територію всього населеного пункту або його центральної частини додатково наводяться техніко-економічні показники в обсягах техніко-економічних показників генерального плану населеного пункту.</p> <p>Примітка 3. При розробленні детального плану території житлового району додатково наводяться показники установ обслуговування житлового району.</p> <p>Примітка 4. Техніко-економічні показники детального плану території іншого функціонального призначення визначаються розробником за погодженням із замовником з урахуванням відповідних державних будівельних норм.</p> <p>Примітка 5. Показники вартості надаються на етап реалізації від 3 років до 7 років.</p>				