

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КРЕМЕНЧУЦЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІМЕНІ МИХАЙЛА ОСТРОГРАДСЬКОГО



МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ  
ЩОДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ РОБІТ  
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ  
**«МЕТОДОЛОГІЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ»**  
ДЛЯ СТУДЕНТІВ ДЕННОЇ ТА ЗАОЧНОЇ ФОРМ НАВЧАННЯ  
ЗІ СПЕЦІАЛЬНОСТІ  
193 – «ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ»  
ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ «МАГІСТР»

КРЕМЕНЧУК 2018

Методичні вказівки щодо виконання практичних робіт з навчальної дисципліни «Методологія зонування земель» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Магістр»

Укладачі: к. т. н., доц. І. М. Шелковська,  
старш. викл. О. А. Мацак

Рецензент к. т. н., доц. С. П. Лашко

Кафедра геодезії, землевпорядкування та кадастру

Затверджено методичною радою Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського

Протокол № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Голова методичної ради \_\_\_\_\_ проф. В. В. Костін

## ЗМІСТ

|   |    |
|---|----|
| Вступ.....  | 4  |
| Перелік практичних робіт  |    |
| Практична робота № 1 Ознайомлення з нормативними документами щодо<br>зонування земель.....          | 5  |
| Практична робота № 2 Містобудівний регламент, його основна суть.....                                | 8  |
| Практична робота № 3 Пояснювальна записка та графічна частина<br>зонінгу.....                       | 13 |
| Практична робота № 4 Основні типи зон на схемі зонування.....                                       | 16 |
| Практична робота № 5 Аналітичний етап розроблення зонінгу.....                                      | 23 |
| Практична робота № 6 Схеми зонування території та розроблення<br>пояснювальної записки зонінгу..... | 25 |
| Список літератури .....   | 28 |
| Додаток А Критерії оцінювання знань студентів щодо виконання практичних<br>робіт.....               | 29 |

## ВСТУП

Навчальна дисципліна «Методологія зонування земель» полягає у вивченні нових можливостей у розв'язанні завдань щодо відображення поверхні Землі на площині, методики проектування, редагування, складання та видання карт.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен знати: порядок розроблення зонування території населеного пункту, типи територіальних зон і підзон, містобудівні регламенти; уміти: аналізувати нормативні документи щодо зонінгу, визначати переліки та межі зон на території населених пунктів, визначати обмеження містобудівної діяльності.

Програмою навчальної дисципліни «Методологія зонування земель» передбачено виконання шести практичних робіт.

Методичні вказівки вміщують організаційні та методичні пояснення щодо виконання практичних робіт студентами. Мета вказівок – допомогти студентам у розв'язанні завдань зонування земель.

# ПЕРЕЛІК ПРАКТИЧНИХ РОБІТ

## Практична робота № 1

**Тема. Ознайомлення з нормативними документами щодо зонування земель**

**Мета:** ознайомитися з нормативними документами щодо зонування земель.

**Завдання.** Здійснити пошук нормативної документації щодо зонування території, систематизувати її, оформити у вигляді звіту з посиланнями на використані джерела.

### Короткі теоретичні відомості

Інформацію щодо нормативних документів можна отримати, як з друкованих джерел (книги, журнали, збірки матеріалів тощо), так і з електронних ресурсів та пошукових систем мережі Інтернет.

Нормативний документ – це документ, що містить норми, правила, загальні принципи, процедури чи характеристики, які стосуються різних видів діяльності або їхніх результатів.

Основними нормативними документами є:

- стандарти;
- настановчі документи Держстандарту України (КНД та Р);
- державні класифікатори;
- технічні умови, зареєстровані територіальними органами Держстандарту України – центрами стандартизації, метрології та сертифікації;
- технічні регламенти підтвердження відповідності;
- нормативні документи центральних органів виконавчої влади.

Серед них найбільш важливими є:

- нормативні документи міністерств та відомств України;
- міждержавні та державні будівельні норми і правила;
- санітарні норми, правила, гранично допустимі концентрації шкідливих викидів;

– нормативні акти (правила, норми, положення, інструкції, рекомендації, переліки тощо) з питань охорони праці.

Стандарт – це єдина типова норма. Існують такі види стандартів:

– національні стандарти України: ДСТУ – державні стандарти, затверджені Держстандартом України; ДСТУ Б – державні стандарти в галузі будівництва та будівельних матеріалів, які затверджені Держбудом України; ДСТУ ІСО – державні стандарти, завдяки яким упроваджено стандарти Міжнародної організації зі стандартизації (ІСО);

– міждержавні стандарти, настановчі документи, рекомендації;

– настановчі документи Держспоживстандарту України (керівні нормативні документи та рекомендації – КНД та Р);

– галузеві стандарти (ОСТ) і технічні умови (ТУ), затверджені до 1 січня 1992 р., термін чинності яких продовжено, якщо вимоги цих НД не суперечать чинному законодавству України;

– стандарти організацій (компаній та об'єднань підприємств державного рівня) та галузеві стандарти України (СОУ, ГСТУ), зареєстровані державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості» (ДП «УкрНДНЦ»).

Позначення стандарту складається з індексу, цифрового позначення та відокремлених тире двох останніх цифр року затвердження. Починаючи з 2000 року рік затвердження стандарту проставляється повністю. Вимоги до позначень стандартів викладено в ДСТУ 1.5-2003.

Позначення нормативних документів мають такі індекси:

– ДК – державні класифікатори;

– ДСТУ – державні стандарти України;

– ГСТУ – галузеві стандарти України.

Останнім часом здійснюється гармонізація державних стандартів України зі світовими, зокрема, стандартами ISO 9000. Останні є провідними щодо забезпечення якості продукції, тому основні з них прийнято безпосередньо як стандарти України. Номер державного стандарту відповідає номеру

міжнародного стандарту.

Найбільш повно інформацію про чинні нормативні документи подає «Каталог нормативних документів», який складається відповідно до «Класифікатора нормативних документів» ДК 004-99.

Каталог нормативних документів містить систематизований виклад назв чинних в Україні нормативних документів. Переважно каталог складається з декількох частин. Порядок розташування частин та кількість у різних каталогах може дещо відрізнятись.

У першій частині каталогу нормативних документів ДСТУ, ДСТУ Б, РСТ, КНД та Р укладені відповідно до «Класифікатора нормативних документів» ДК 004-99, який гармонізовано з Міжнародною класифікацією стандартів, прийнятою Міжнародною організацією зі стандартизації (ІСО). Структура коду складається із семи цифр, розділених крапками – ХХ.ХХХ.ХХ. Перші дві цифри позначають клас, наступні три цифри – підклас, дві останні – групу.

Серед основних юридичних сайтів для пошуку законодавчих актів, якими керуються під час розроблення плану зонування території, можна зазначити:

1) ЛІГА:ЗАКОН. Функціональні можливості системи «ЛІГА:ЗАКОН» дозволяють легко та зручно працювати з найпотужнішими базами даних, що нараховують більше 300 тисяч документів. Системи «ЛІГА:ЗАКОН» – найбільш повне джерело систематизованої та достовірної правової інформації із зручними інструментами для пошуку інформації. Дозволяють швидко знайти і проаналізувати правову інформацію на будь-який момент часу;

2) Усеукраїнський юридичний портал. Це юридично-економічний інтернет-ресурс, мета якого – безкоштовне надання актуальної юридично-економічної інформації. Він містить базу законів (не повну), кодекси, конституцію, популярні документи, приклади договорів, документів для звернення до суду, електронні книги;

3) Український юридичний портал Радник. Головним завданням порталу є надання якісної юридичної інформації. Цей сайт створений для задоволення потреби в юридичних знаннях конкретних осіб та заради підвищення правової

культури суспільства в цілому;

4) Юридичний портал. Портал містить корисну інформацію для юристів, студентів та всіх бажаючих. У відкритому доступі розміщені підручники з юридичних дисциплін, закони і кодекси України та коментарі до них, а також зразки оформлення документів.

Єдиним веб-порталом органів виконавчої влади України є Урядовий портал.

### **Порядок виконання роботи**

1. Здійснити пошук нормативних документів щодо зонування земель відповідно до завдання з використанням різних джерел інформації.

2. Виписати оброблену інформацію у вигляді бібліографічних описів інформаційних джерел (10–15 джерел). Оформити їх згідно з ДСТУ 8302:2015 «Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання»

### **Контрольні питання**

1. Назвіть основні нормативні документи, відповідно до яких здійснюється зонування територій.

2. Якими нормативно-правовими документами регулюються містобудівні умови та обмеження забудови земельних ділянок?

3. Назвіть законодавчі акти, відповідно до яких розробляють план зонування територій.

4. Який нормативний документ регламентує склад та зміст зонінгу?

**Література:** [1–10].

### **Практична робота № 2**

**Тема.** Містобудівний регламент, його основна суть

**Мета:** ознайомитися з містобудівним регламентом.

**Завдання.** Визначити види використання земельних ділянок, що можуть бути впроваджені у межах даної територіальної зони населеного пункту.

### **Короткі теоретичні відомості**

Зонінг населеного пункту створюється для:



- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини;
- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво унаслідок забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб відповідно до містобудівних регламентів;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з навколишніми будівлями та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон і підзон однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах та підзонах, містобудівних регламентів. Зміст Зонінгу має конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Містобудівний регламент – використання земельних ділянок у межах територіальних ділянок зон, який визначає види переважного та супутнього

використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва, що використовується під час проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів.

Переважаючий вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони та не потребує спеціального погодження.

Схема зонування – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень у межах населеного пункту.

Супутній вид використання території (земельної ділянки) – вид використання, який є дозволим та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки (не потребує спеціального погодження).

Спеціальне погодження – погодження щодо видів землекористування, використання нерухомості, які не відповідають переліку переважних і супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони за Зонінгом, але належать до допустимих. Спеціальні погодження передбачають відповідні погодження зі службами, перелік яких визначають органи місцевого самоврядування, та проведення громадських слухань.

Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

Територіальна підзона – частина зони, у межах якої деякі умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони, що пов'язане з відповідними планувальними обмеженнями.

Невідповідними містобудівними регламентами вважаються земельні ділянки та наявні об'єкти:

– види використання наявних земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають видам дозволеного використання;

– розміри наявних земельних ділянок для містобудівних потреб і параметри об'єктів нерухомості, які не відповідають граничним розмірам земельних ділянок та граничним параметрам дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів;

– виробничі та інші об'єкти, санітарно-захисні зони, які розповсюджуються за межі виробничої території, у наслідок чого їх функціонування завдає шкоду навколишньому середовищу та об'єктам, розташованим у межах суміжних земельних ділянок.

Земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію Зонінгу, граничні розміри і граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можна використовувати без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для навколишнього середовища, об'єктів культурної спадщини.

Сукупність видів використання та граничних параметрів нового будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості у складі містобудівного регламенту є єдиними для усіх об'єктів у межах відповідної зони (підзони), якщо інше не обумовлене у складі регламенту. Містобудівні регламенти підзон можуть відрізнятися від містобудівного регламенту територіальних зон за окремими показниками дозволеного будівництва, обумовленими дією обмежень. Обмеження за планувальними умовами враховує містобудівну якість та коефіцієнти цінності міської території. Обмеження за архітектурно-композиційними та планувальними критеріями визначає максимальну висоту забудови.

### **Порядок виконання роботи**

Опрацювати ДСТУ-НБ Б.1.1-12:2011 та надати письмові відповіді на контрольні питання. Вивчити основні терміни та визначення понять з містобудівного регламенту щодо використання земельних ділянок у межах територіальних зон. Визначити види використання земельних ділянок, що можуть бути впроваджені у межах даної територіальної зони населеного

пункту, які оформити у вигляді таблиці 2.1 і зобразити на схемі зонування (рис. 2.1).

Таблиця 2.1 – Приклад містобудівного регламенту

| Ж-1 |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Гранично допустима висота будівель  | 16 м  |
| 2   | Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки  | До 60 %   |
| 3   | Максимально допустима щільність забудови земельної ділянки  | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 (п. 6.1.14, п. 6.29, п. 6.9, додат. В.1, додат. Г.1)   |
| 4   | Відстані від об'єкта, який проектується, до меж червоних ліній  | По червоній лінії   |
| 5   | Планувальні обмеження (зони охорони пам'яток культурної спадщини, зони охоронного ландшафту, межі історичних ареалів, прибережні захисні смуги, санітарно-захисні смуги та інші охоронювані зони) | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 (розділи 13, 14), Державними санітарними правилами та затвердженою містобудівною документацією |
| 6   | Максимально допустимі відстані від об'єкта, який проектується, до існуючих будівель та споруд   | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018  |
| 7   | Охоронні зони інженерних комунікацій  | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 (розд. 11)   |
| 8   | Вимоги до необхідності проведення інженерних вишукувань   | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018, ДБН А.2.1-1-2008  |
| 9   | Вимоги щодо благоустрою   | Згідно з ДБН Б.2.2-5:2011   |
| 10  | Забезпечення вимог транспортно-пішохідного зв'язку  | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 (розд. 10)   |

|    |   |                                       |
|----|---|---------------------------------------|
| 11 | Вимоги щодо забезпечення необхідною кількістю місць зберігання автотранспорту | Згідно з містобудівним розрахунком    |
| 12 | Вимоги щодо охорони культурної спадщини                                       | Згідно з ДБН Б.2.2-12:2018 (розд. 13) |

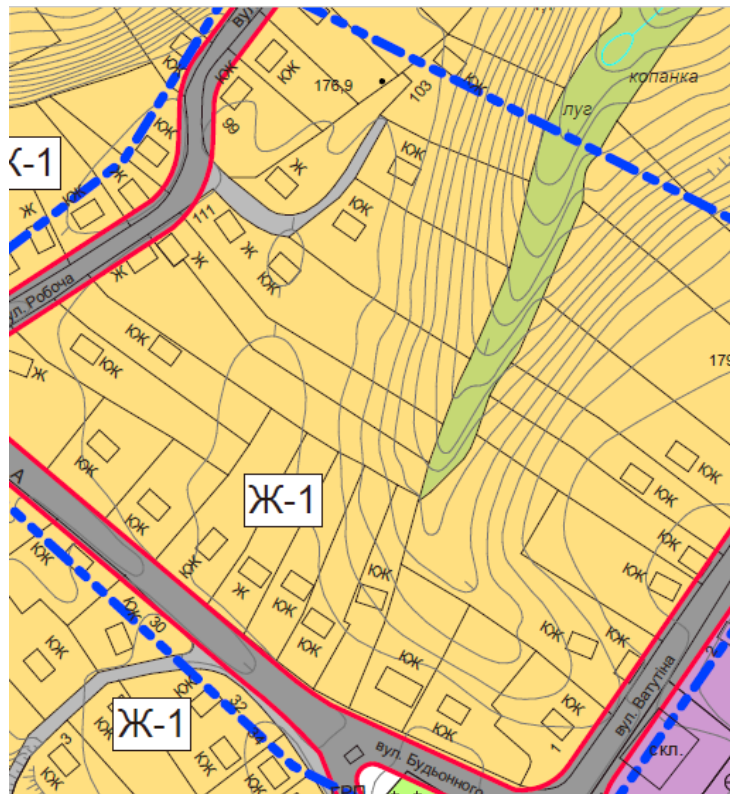


Рис. 2.1 – Фрагмент схеми зонування із зазначенням зони Ж-1

### Контрольні питання

1. Визначення містобудівного регламенту.
2. Поясніть поняття «переважний, супутній, допустимий вид використання території».
3. Поясніть поняття «територіальна зона», «територіальна підзона».
4. Поясніть поняття «єдині зональні вимоги».
5. У чому полягає зонування території?

**Література:** [10–12].

### **Практична робота № 3**

#### **Тема. Пояснювальна записка та графічна частина зонінгу**

**Мета:** ознайомитися із складом пояснювальної записки та графічної частини зонінгу.

*Завдання.* На прикладі м. Кременчук ознайомитися зі складом пояснювальної записки та графічної частини зонінгу.

#### **Короткі теоретичні відомості**

Зонінг містить дві невід'ємні частини: текстову та графічну.

Текстова частина Зонінгу надається у вигляді пояснювальної записки та містить:

- перелік територіальних зон та обґрунтування їх меж, що визначаються на схемі зонування;
- перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах кожної окремої територіальної зони;
- перелік єдиних містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони (підзони);
- додатки, що містять нормативні правові акти або витяги з них, а також інші документи, які необхідні для впровадження Зонінгу.

Графічна частина Зонінгу містить:

- 1) за умови розроблення Зонінгу в складі генерального плану:
  - схему зонування населеного пункту (його окремих частин);
  - інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі зонування населеного пункту;
- 2) за умови розроблення Зонінгу як окремої містобудівної документації:
  - схему зонування території населеного пункту (його окремих частин);
  - схему функціонального зонування території населеного пункту;
  - історико-архітектурний опорний план (для населених пунктів, занесених до списку історичних населених місць України);
  - інші графічні матеріали, що обґрунтовують або деталізують рішення, прийняті в схемі Зонінгу населеного пункту;

– проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (у разі відсутності у складі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою).

Схема зонування розробляється на всю територію населеного пункту, містобудівний регламент може бути встановлено на частину визначених територіальних зон за відповідного обґрунтування.

У графічних матеріалах відображається розміщення та межі територіальних зон (підзон), з індексацією, яка відповідає індексації в текстовій частині Зонінгу. На графічних матеріалах наводиться також перелік типів територіальних зон.

Графічні матеріали виконують у вигляді схем з умовними позначеннями та експлікацією, що відповідає текстовим матеріалам Зонінгу.

Топографічна основа, на якій виконується схема зонування території, не повинна містити спеціальної інформації, що становить службову таємницю.

Зонінг розробляється із застосуванням геоінформаційних технологій у цифровій формі на актуалізованій картографічній основі деталізації об'єктового складу в масштабі 1:2 000.

Для графічних елементів Зонінгу встановлюються зв'язки з містобудівними регламентами з посиланням на текстову частину.

Аналогові графічні матеріали схеми зонування території населеного пункту роздруковують у масштабі генерального плану населеного пункту:

- для найзначніших, значних міст у масштабі 1:10 000;
- для великих і середніх міст у масштабі 1:10 000–1:5 000;
- для малих міст та інших населених пунктів у масштабі 1: 5000–1:2000.

Основною складовою Зонінгу є схема зонування, яка розробляється у цифровій векторній формі в місцевій системі координат з прив'язкою до державної системи координат УСК 2000, що дозволяє формувати її електронне зображення або отримувати її аналоговий документ на паперових носіях необхідного масштабу.

На схемі зонування територія населеного пункту, відповідно до

функціонального призначення, поділяється на територіальні зони, для кожної з яких установлюється містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються межі та кодові позначення установлених Зонінгом територіальних зон (у тому числі з підзонами у їх складі). Назви та кодові позначення зон (у тому числі з підзонами у їх складі) групуються за видами. Кодова позначка підзони складається з коду територіальної зони, у межах якої вона виділена, і буквеного (цифрового) додатка залежно від виду планувальних обмежень, які розповсюджуються на територію підзони.

### **Порядок виконання роботи**

Опрацювати ДСТУ-НБ Б.1.1-12:2011 та надати письмові відповіді на контрольні питання.

### **Контрольні питання**

1. Визначення поняття «зонінг».
2. В чому полягає мета розроблення зонінгу?
3. Наведіть зміст текстової частини зонінгу.
4. Наведіть склад графічної частини зонінгу.
5. Вимоги до оформлення схеми зонування території.

**Література:** [10].

### **Практична робота № 4**

**Тема. Основні типи зон на схемі зонування**

**Мета:** ознайомитися із основними типами зон на схемі зонування

**Завдання.** За допомогою схеми зонування м. Кременчук ознайомитися із основними типами зон: Г, Ж, Р, К, ТР, ІН, КС, В, С, ПЗФ, ІК.

### **Короткі теоретичні відомості**

Схема зонування складається, як правило, з основних типів зон:

- громадські Г;
- житлові Ж;
- рекреаційні Р;



- курортні К;
- зони транспортної інфраструктури ТР;
- зони інженерної інфраструктури ІН;
- комунально-складські КС;
- виробничі В;
- спеціальні С;
- зони земель історико-культурного призначення ІК;
- зона земель природно-заповідного фонду ПЗФ.

Громадські зони Г.

Ділові зони Г-1 призначаються для розташування адміністративних, наукових, ділових, фінансових, супутніх до них елементів транспортної інфраструктури (стоянок, паркінгів). У громадських зонах також можуть розташовуватись житлові будинки.

Навчальні зони Г-2 призначаються для розташування закладів середньої спеціальної та вищої освіти. Зони вищих і середньо-спеціальних навчальних закладів устанавлюють для концентрації освітніх і супутніх до них функцій: навчальних, інформаційних, культурних, оздоровчих, дозвілля.

Культурні та спортивні зони Г-3 призначаються для розташування великих культурно-мистецьких та спортивно-видовищних комплексів, концертних залів, театрів, кінотеатрів тощо.

Лікувальні зони Г-4 призначаються для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій, аптек.

Торгівельні зони Г-5 призначаються для розташування магазинів, торгівельних центрів, ринків.

Житлові зони Ж.

У складі житлових зон є території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують устанавлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного

впливу на навколишнє середовище.

Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості залежно від місця розташування та характеру забудови території.

– садибної забудови Ж-1 розташування одноквартирних житлових будинків до 3 поверхів із земельними ділянками та зблокованих одноквартирних житлових будинків на сусідніх земельних ділянках.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для збереження автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення;

– блокованої малоповерхової забудови Ж-2 розташування зблокованих житлових будинків з виходом з кожної квартири на земельну ділянку з поверховістю до 3 поверхів.

Допускається розміщення об'єктів обслуговування цієї зони, гаражів для зберігання автомобілів, споруд інженерно-технічного забезпечення;

– змішаної житлової забудови середньої поверховості та громадської забудови Ж-3;

– розташування багатоквартирних житлових будинків, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування, некомерційних комунальних об'єктів, а також окремих об'єктів загальноміського значення;

– змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови Ж-4;

– розташування багатоповерхових житлових будинків поверховістю вище ніж 5 поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, комунальних об'єктів, окремих об'єктів загальноміського значення.

Рекреаційні зони Р.

До рекреаційних належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення:

– рекреаційні зони природних ландшафтів Р-1, для забезпечення збереженості унікальних природних ландшафтів – об'єктів. Мета організації зони полягає у збереженні цінних природних особливостей та ландшафтів;

планувальні містобудівні заходи мають здійснюватися з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища;

– рекреаційні зони активного відпочинку Р-2 призначаються для виконання активних рекреаційних функцій. До них належать міські території загального користування з відповідними об'єктами для активного відпочинку населення та громадські центри. Ці території мають бути забезпечені високим рівнем благоустрою, належним переліком постійних споруд для активного відпочинку, тимчасових споруд та інших об'єктів супутніх видів активності;

– рекреаційні зони озелених територій загального користування Р-3 призначаються для повсякденного відпочинку населення. До складу цих зон входять: парки, сквери, сади, бульвари, міські ліси, водойми;

– рекреаційні зони дач та колективних садів Р-4.

Курортна зона К.

Зона санаторіїв КС призначена для розміщення санаторіїв, санаторіїв-профілакторіїв для дорослих, для батьків з дітьми.

Зона установ відпочинку і туризму КВТ призначена для розміщення пансіонатів, курортних готелей, туристичних баз, оздоровчих таборів, кемпінгів, центрів обслуговування, парків.

Зони транспортної інфраструктури ТР.

До зон транспортної інфраструктури належать:

– зона транспортної інфраструктури ТР-1, яка містить території смуг відводу залізниці;

– зона транспортної інфраструктури ТР-2. До неї належать території залізничних і автовокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів;

– зона транспортної інфраструктури ТР-3. До неї належать території вулиць, майданів (у межах червоних ліній).

Зони інженерної інфраструктури ІН.

До зон інженерної інфраструктури належать:

– головні об'єкти електромережі ІН-1;

– головні об'єкти тепломережі, міжоб'єктних котелень, розподільчих об'єктів електромережі ІН-2;

– магістральні інженерні мережі ІН-3.

Комунально-складські зони КС:

– зона розміщення об'єктів 1-го класу санітарної класифікації – КС-1 (полів асенізації, утильзаводів);

– зона розміщення об'єктів 2-го класу санітарної класифікації – КС-2 (скотомогильників із захороненням у ямах, сміттєспалювальних та сміттєпереробних заводів, полігонів твердих побутових відходів, ділянок компостування твердих побутових відходів та нечистот населеного пункту);

– зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації – КС-3 (кладовищ, зливних станцій, ділянок для парників, теплиць з використанням сміття, компостування);

– зона розміщення об'єктів 4-го класу санітарної класифікації – КС-4 (бази районного призначення для збирання утильсировини, механізованих транспортних парків з очищення міст, сміттєперевантажувальних станцій, складів тимчасового збереження утильсировини без її переробки, підприємств з обслуговування автомобілів, автогазонапонуєвальних компресорних станцій);

– зона розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації – КС-5 (підприємств з обслуговування автомобілів (легкові автомобілі, окрім тих, що належать громадянам, і автобуси, окрім автобусів міського транспорту).

Всі комунально-складські зони потребують санітарно-захисних зон.

Виробничі зони В.

До складу виробничих зон входять:

– зони підприємств 1-го класу шкідливості В-1 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища, і потребують санітарно-захисних зон;

– зони підприємств 2-го класу шкідливості В-2 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища, і потребують санітарно-захисних зон;

– зони підприємств 3-го класу шкідливості В-3 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища, і потребують санітарно-захисних зон;

– зони підприємств 4-го класу шкідливості В-4 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища, і потребують санітарно-захисних зон;

- зони підприємств 5-го класу шкідливості В-5 призначені для підприємств, що є джерелами забруднення навколишнього середовища, і потребують санітарно-захисних зон.

#### Спеціальні зони С.

У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без установлення спеціальних вимог. Режим використання цих зон визначається їх призначенням:

– рекреаційно-меморіальні зони С-1 призначені для збереження місць пам'ятних історичних поховань, що однозначно виконують рекреаційну та культурну функцію. Як правило, рекреаційно-меморіальні території розташовані в зонах дії обмежень за вимогами охорони пам'яток культурної спадщини;

– меморіальні зони С-2 призначені як для забезпечення умов охорони наявних меморіальних комплексів, так і для організації нових на честь пам'ятних подій;

– зони режимних об'єктів зв'язку С-3, що виділяються для розташування радіотелевізійних передавальних та ретрансляційних центрів, антенних полів, телебашт;

– зони військових об'єктів С-4 для розташування підприємств, закладів і організацій державних органів виконавчої влади з питань оборони та безпеки;

– зони пенітенціарних установ С-5.

#### Зона земель історико-культурного призначення (ІК).

Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць,

визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини:

Зона земель природно-заповідного фонду (ПЗФ) – території з особливими умовами використання за природно- екологічними та санітарно-гігієнічними вимогами, обумовленими природоохоронним законодавством.

### **Порядок виконання роботи**

Після ознайомлення із схемою зонування м. Кременчук, оформити звіт з практичної роботи, в якому навести характеристику основних типів зон заданої частини населеного пункту і подати його у вигляді таблиці 4.1.

Таблиця 4.1 – Основні типи зон частини м. Кременчук

| Територіальна зона | Територіальна підзона | Характеристика зони (підзони) |
|--------------------|-----------------------|-------------------------------|
|                    |                       |                               |

### **Контрольні питання**

1. Надайте визначення поняття «схема зонування».
2. Назвіть основні типи зон, які зображують на схемі зонування території населеного пункту.
3. Наведіть порядок розроблення схеми зонування.
4. Для чого призначені громадські, житлові та рекреаційні зони?
5. Для чого призначені зони транспортної інфраструктури?
6. Для чого призначені комунально-складські, виробничі зони?
7. Які об'єкти належать до 1–4 класів санітарної класифікації?
8. Що передбачено розташовувати у спеціальних зонах?

**Література:** [10, С. 13–21].

### **Практична робота № 5**

**Тема.** Аналітичний етап розроблення зонінгу

**Мета:** ознайомитися з виконанням аналітичного етапу розроблення плану зонування території (зонінгу).

*Завдання.* Здійснити пошук нормативної документації щодо розроблення плану зонування території (зонінгу), ознайомитися з аналітичним етапом, оформити звіт з посиланнями на використані джерела.

### **Короткі теоретичні відомості**

Основним нормативним документом щодо розроблення плану зонування території (зонінгу) є ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. СКЛАД ТА ЗМІСТ ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ (ЗОНІНГ).

Одним з етапів розроблення зонінгу є аналітичний етап, який передбачає:

- аналіз містобудівних та землепорядних документів (генеральний план, землепорядні документи зі встановлення межі населеного пункту, детальні плани території, проекти забудови окремих частин населеного пункту, історико-архітектурний опорний план (для історичних міст), матеріали містобудівного та земельного кадастрів);
- аналіз місцевих нормативно-правових актів, що мають відношення до містобудівного та будівельного освоєння території населеного пункту.

За результатами аналізу містобудівної, землепорядної та нормативної документації встановлюються:

- перелік видів використання території, які характерні для конкретного населеного пункту;
- визначення проблемних територій та прогнозних параметрів генерального плану;
- характеристика території населеного пункту в структурі генерального плану;
- види передбачуваних містобудівною документацією змін використання території населеного пункту;
- стан та цільове призначення містобудівних об'єктів і можливість їх використання на перспективу.

За результатами аналітичного етапу розробляється схема зонування території населеного пункту, для виконання якої:

- визначається перелік і межі функціональних зон на території населеного пункту (за видами використання та забудови);
- визначається перелік і межі зон обмеженої містобудівної діяльності на території населеного пункту (схеми планувальних обмежень);
- виконується креслення плану червоних ліній вулиць (план червоних ліній) у разі його відсутності у складі генерального плану населеного пункту;
- визначається перелік і межі зон, пов'язаних з охороною культурної спадщини (історико-архітектурний опорний план, схема розміщення об'єктів культурної спадщини, археологічні зони);
- визначаються інші обмеження та передбачені містобудівною документацією зміни, що регламентують використання території населеного пункту сьогодні та на перспективу.

За результатами аналітичного етапу розробляється схема зонування території населеного пункту.

### **Порядок виконання роботи**

1. У електронній базі даних навчальних матеріалів відшукати нормативні документи щодо розроблення зонінгу та генеральний план м. Кременчук.
2. Оформити звіт з практичної роботи, у якому детально описати аналітичний етап та надати відповіді на контрольні питання.

### **Контрольні питання**

1. Який нормативний документ регламентує склад та зміст зонінгу?
2. Яка містобудівна та землевпорядна документація аналізується в аналітичному етапі зонінгу?
3. Які нормативно-правові акти аналізуються в аналітичному етапі зонінгу?
4. Які характеристики території встановлюються за результатами аналізу містобудівної, землевпорядної та нормативної документації?

**Література:** [8; 10, С. 21–22].



## Практична робота № 6

**Тема. Схеми зонування території та розроблення пояснювальної записки зонінгу**

**Мета:** ознайомитися з порядком розроблення плану зонування території (зонінгу).

*Завдання.* Ознайомитися з порядком розроблення плану зонування території (зонінгу) та виконати зонування частини населеного пункту для містобудівних потреб.

### Короткі теоретичні відомості

Зонування території проводиться у такій послідовності:

- зонування за функціональним призначенням, яке є базовим відповідно до генерального плану;

- зонування за планувальними та іншими обмеженнями.

З використанням відповідних схем установлюються територіальні зони (підзони), для яких визначаються єдині зональні вимоги (містобудівні умови та обмеження).

Підставами для розгляду питань про внесення змін до Зонінгу може бути:

- невідповідність Зонінгу генеральному плану населеного пункту, нормативно-правовим актам, державним будівельним нормам та інші випадки;

- пропозиції щодо зміни меж територіальних зон, зміни містобудівних регламентів;

- пропозиції (доручення, розпорядження, рішення) щодо внесення змін до Зонінгу, які направляються до місцевого спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури;

- звернення органів державної влади щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва державного значення;

- звернення органів виконавчої влади населеного пункту щодо внесення змін до Зонінгу відносно розташування об'єктів будівництва муніципального значення;

- рішення органів місцевого самоврядування у разі необхідності

вдосконалення порядку регулювання використання та забудови території населеного пункту;

– звернення фізичних та юридичних осіб, якщо є обґрунтовані підстави щодо реалізації положень Зонінгу, які можуть призвести до неефективного використання земельних ділянок для містобудівних потреб та об'єктів будівництва, знижує їх вартість, перешкоджає реалізації прав і законних інтересів громадян та їх об'єднань.

Відповідний спеціально уповноважений орган містобудування та архітектури разом з уповноваженим органом у сфері охорони навколишнього середовища, охорони культурної спадщини та підрозділів виконавчого органу місцевої влади, протягом 10 днів від дня надання пропозицій про внесення змін до Зонінгу здійснює підготовку висновку з рекомендаціями щодо внесення змін до Зонінгу чи щодо їх відхилення. Цей висновок надається до виконавчого органу місцевої ради населеного пункту, який у двотижневий термін приймає рішення про підготовку проекту внесення змін до Зонінгу або про відхилення пропозицій щодо внесення відповідних змін.

Проект Зонінгу та проект змін до Зонінгу підлягає громадському слуханню та затвердженню у встановленому порядку.

### **Порядок виконання роботи**

1. У електронній базі даних навчальних матеріалів, мережі Інтернет відшукати нормативні документи щодо розроблення зонінгу та опорний план м. Кременчук.

2. Визначити перелік і межі функціональних зон частини території м. Кременчук.

3. Визначити перелік і межі зон обмеженої містобудівної діяльності, зон, пов'язаних з охороною культурної спадщини та інші обмеження.

4. Нанести межі територіальних зон на схему зонування відповідно до рис. 6.1.

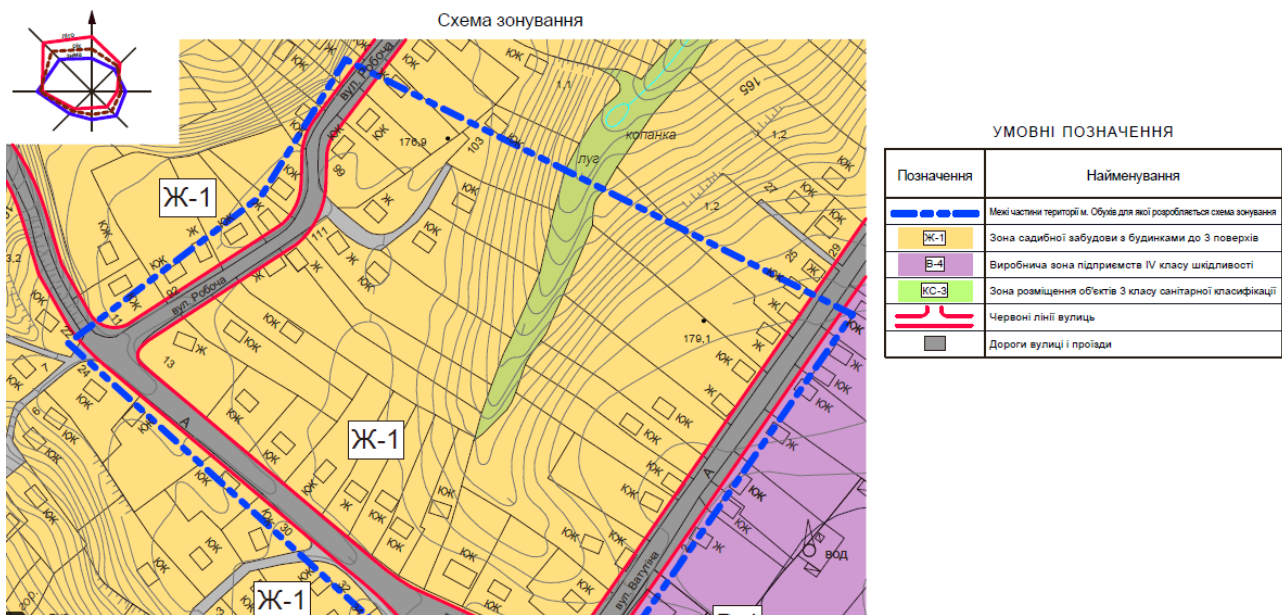


Рис. 6.1—Приклад схеми зонування частини території населеного пункту

5. Надати відповіді на контрольні питання.

### Контрольні питання

1. Який нормативний документ регламентує склад та зміст зонінгу?
2. У якій послідовності виконується зонування території?
3. Як відбувається процедура затвердження розробленого зонінгу?

**Література:** [9; 10, С. 22–23; 12, С. 56–83].

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 19.10.2018).
2. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 8 черв. 2000 р. № 1805-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14> (дата звернення: 19.10.2018).
3. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 19.10.2018).
4. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 19.10.2018).
5. Про генеральну схему планування території України : Закон України від 7 лют. 2002 р. № 3059-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення: 19.10.2018).
6. Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст : Наказ Мінрегіону України від 07 лип. 2011р. № 109. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0912-11> (дата звернення: 19.10.2018).
7. Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту : Наказ Мінрегіону України від 02 черв. 2011 р. № 64. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0781-11> (дата звернення: 19.10.2018).
8. ДБН Б.2.2-12:2018 Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2018. 187 с.
9. ДБН Б.1-3-97 Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів. URL: <https://dnaop.com/html/34155/doc-1-3-97> (дата звернення: 19.10.2018).
10. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Склад та зміст плану зонування території (зонінг). Київ : Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2011. 25 с.
11. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів

(зонінг): довідник / В. Гусаков, Ю. Білоконь, В. Нудельман, О. Вашкулат. Київ : Держбуд України, 1996. 85 с.

12. Теоретичні засади зонування земель в Україні: монографія/ О.С. Дорош та інші. Київ, 2011. 183 с.

**Критерії оцінювання знань студентів щодо виконання практичних робіт**

| Номер роботи | Тема   | Критерії оцінювання знань студентів                      | Оцінки у балах | Максимальний бал |
|--------------|--|--|----------------|------------------|
| 1            | Ознайомлення з нормативними документами щодо зонування території       | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>1<br>1    | 3                |
| 2            | Містобудівний регламент, його основна суть                             | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>1<br>1    | 3                |
| 3            | Пояснювальна записка та графічна частина зонінгу                       | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>1<br>1    | 3                |
| 4            | Основні типи зон на схемі зонування                                    | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>1<br>1    | 3                |
| 5            | Аналітичний етап розроблення зонінгу                                   | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>1<br>1    | 3                |
| 6            | Схема зонування території та розроблення пояснювальної записки зонінгу | Відвідування заняття<br>Виконання роботи<br>Захист звіту | 1<br>3<br>1    | 5                |
| Сума балів   |  |  |                | 20               |

Методичні вказівки щодо виконання практичних робіт з навчальної дисципліни «Методологія зонування земель» для студентів денної та заочної форм навчання зі спеціальності 193 – «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «Магістр»

Укладачі: к. т. н., доц. І. М. Шелковська,  
старш. викл. О. А. Мацак

Відповідальний за випуск зав. кафедри геодезії, землевпорядкування та кадастру В. В. Артамонов

Підп. до др. \_\_\_\_\_. Формат 60x84 1/16. Папір тип. Друк ризографія.  
Ум. друк. арк. \_\_\_\_\_. Наклад \_\_\_\_\_ прим. Зам. № \_\_\_\_\_. Безкоштовно.

Видавничий відділ  
Кременчуцького національного університету  
імені Михайла Остроградського  
вул. Першотравнева, 20, м. Кременчук, 39600