

До питання планування території сільських населених пунктів, розроблення генеральних планів та іншої містобудівної документації

Гопцій О.Б.

кандидат економічних наук, доцент
Харківського національного аграрного університету
імені В.В. Докучаєва

Масленнікова В.В.

кандидат економічних наук, доцент
Харківського національного аграрного університету
імені В.В. Докучаєва

Черевко І.В.

кандидат економічних наук, доцент
Харківського національного аграрного університету
імені В.В. Докучаєва

Планування території населених пунктів як загальний напрям їх переустрою, впорядкування і забудови, вирішення комплексу пов'язаних із ними завдань у сучасних умовах базуються на низці законодавчих актів, інструкцій, нормативних документів тощо. Їхні зміст, положення, вимоги, які здебільшого дублюються, ускладнюють вирішення тих чи інших питань, потребують додаткового часу і коштів.

Ключові слова: планування, територія, населений пункт, генеральний план, містобудівна документація.

Гопций А.Б., Масленникова В.В., Черевко И.В. К ВОПРОСУ ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНЫХ ПЛАНОВ И ДРУГОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Планирование территории населенных пунктов как общее направление их переустройства, благоустройства и застройки, решение комплекса связанных с ними задач в современных условиях базируются на ряде законодательных актов, инструкций, нормативных документов и др. Их содержание, положения, требования, которые в ряде случаев дублируются, затрудняют решение тех или иных вопросов, требующих дополнительного времени и средств.

Ключевые слова: планирование, территория, населенный пункт, генеральный план, градостроительная документация.

Hoptsiy O.B., Maslennikova V.V., Cherevko I.V. TO THE ISSUE OF PLANNING THE TERRITORY OF RURAL SETTLEMENTS, ELABORATION OF GENERAL PLANS AND OTHER CITY-PLANNING DOCUMENTATION

Planning of the territory of settlements, as a general direction of their redevelopment, ordering and building, solving the complex of related tasks in modern conditions is based on a number of legislative acts, instructions, normative documents, etc. Their content, provisions, requirements, which in some cases overlap, complicate the solution of certain issues, require additional time and money.

Keywords: planning, territory, town, general plan, urban planning documentation.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Планування території населених пунктів як загальний напрям їх переустрою, впорядкування і забудови, вирішення комплексу пов'язаних із ними завдань у сучасних умовах базуються на низці законодавчих актів, інструкцій, нормативних документів тощо. Їхні зміст, положення, вимоги, які здебільшого дублюються, ускладнюють вирішення тих чи інших питань, потребують додаткового часу і коштів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. За роки незалежності України внаслідок багатолітніх і не завжди продуманих експериментів в аграрному секторі кількість сільського населення зменшилася на 2,5 млн., а з мапи України безслідно зникло 420 населених пунктів і сьогодні залишилося 28 тис. сільських населених пунктів. Водночас у Польщі, яка за територією вдвічі менша, налічується 58 тис. поселень; у Франції – 37 тис., і хоча за після-

воєнний період сільське населення зменшилося втричі, жодне село не зникло. У США на кожні 8–9 тис. га має бути поселення (фермер, лісник тощо) [14].

На шляху ринкової економіки проблема соціального переустрою населених пунктів в Україні все більше ускладнюється. У сучасних умовах вона має бути спрямована на корінне поліпшення життя населення, на передачу земельних ділянок у приватну власність. За своїм змістом охоплює низку тісно пов'язаних між собою заходів, які мають велике соціальне, економічне, будівельно-технічне, естетичне та екологічне значення. Провідне місце у цій системі займає більш досконала просторова організація населених пунктів на основі раціонального розміщення будівель, споруд та інших матеріальних елементів, ефективна організація та використання території й усього природного середовища. Це є необхідними умовами соціальної перебудови поселень, що склалися, та поступового перетворення їх на впорядковані населені пункти.

В успішному здійсненні комплексу заходів із соціальної перебудови населених пунктів беруть участь архітектори, будівельники та інші спеціалісти. Важливі завдання вирішують також інженери-землепорядники, які вирішують комплекс питань із землепорядкування.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою дослідження є визначення шляхів та напрямів виготовлення й упровадження дозвільної документації, спрямованої на більш ефективне використання території населених пунктів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Згідно зі ст. 39 Земельного кодексу України, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм регіональних та місцевих правил забудови [1].

У ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 записано, що 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]. Тобто досягнення мети в поставленій проблемі планування території населених пунктів є положення і завдання, визначені зако-

нодавством щодо планування території всіх типів населених пунктів, як сільських, так і міських, містобудівні вимоги і норми, планувальна структура населеного пункту, проекти планування території об'єднаних територіальних громад, проекти територіального (внутрішньогосподарського) землеустрою за умови раціонального використання та охорони земель у населених пунктах з урахуванням економічних, екологічних, соціальних вимог у генеральних планах та іншій містобудівній документації.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування. Це забезпечує реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, установлення і закріплення на місцевості меж земельних ділянок як власників і землекористувачів, так і адміністративно-територіальних утворень у цілому, організацію території сільськогосподарських підприємств [3].

Інвентаризація земель, згідно з Постановою КМУ «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» № 513 від 23.05.2012, проводиться в межах адміністративно-територіальних одиниць, землеволодіння або землекористування і територій, межі яких визначено проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад [4].

Закон України «Про місцеве самоврядування» передбачає створення умов для забезпечення життєво важливих потреб і законних інтересів населення [5].

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачається: прогнозування розвитку територій; забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій; визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів; установлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудів-

ної діяльності; розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів; реконструкцію існуючої забудови та території; збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень; створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури; створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; проведення моніторингу забудови; ведення містобудівного кадастру; здійснення контролю у сфері містобудування [2; 12; 13; 15].

Закон України «Про основи містобудування» визначає правові, економічні, соціальні та організаційні засади містобудівної діяльності в Україні і спрямований на формування повноцінного життєвого середовища, забезпечення при цьому охорони навколишнього природного оточення, раціонального природокористування та збереження культурної спадщини. Головними напрямками містобудівної діяльності є: планування, забудова та інше використання територій; розроблення і реалізація містобудівної документації та інвестиційних програм розвитку населених пунктів і територій; визначення територій, вибір, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб; здійснення архітектурної діяльності; розміщення будівництва житлово-цивільних, виробничих та інших об'єктів, формування містобудівних ансамблів і ландшафтних комплексів, зон відпочинку та оздоровлення населення; створення соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури територій та населених пунктів; створення та ведення містобудівних кадастрів населених пунктів; захист життєвого та природного середовища від шкідливого впливу техногенних і соціально-побутових чинників, небезпечних природних явищ; збереження пам'яток культурної спадщини; розвиток національних і культурних традицій в архітектурі та містобудуванні; забезпечення високих архітектурно-планувальних, функціональних і конструктивних якостей об'єктів містобудування, формування і реконструкція містобудівних ансамблів, кварталів, районів та ландшафтних комплексів, зон відпочинку й природних лікувальних ресурсів; розроблення правових актів, державних стандартів, норм і правил, пов'язаних із містобудуванням; контроль над дотриманням містобудівного законодавства; підготовка кадрів для містобудування, під-

вищення їхньої кваліфікації; ліцензування видів господарської діяльності з будівництва об'єктів.

Не менш важливим законом, на який розробник проекту генерального плану обов'язково повинен звертати увагу, є Закон України «Про благоустрій населених пунктів», прийнятий у 2005 р. Закон визначає правові, економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою населених пунктів і спрямований на створення умов, сприятливих для життєдіяльності людини. Благоустрій населених пунктів передбачає: розроблення і здійснення ефективних і комплексних заходів з утримання територій населених пунктів у належному стані, їх санітарного очищення, збереження об'єктів загального користування, а також природних ландшафтів, інших природних комплексів та об'єктів; організацію належного утримання та раціонального використання територій, будівель, інженерних споруд та об'єктів рекреаційного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення; створення умов для реалізації прав та виконання обов'язків суб'єктами у сфері благоустрою населених пунктів.

На основі законодавчого забезпечення планування території населених пунктів, розрахункової частини щодо людності та перспективного розвитку інфраструктури населеного пункту, результатів інженерних вишукувань, розміщення та розширення населеного пункту, врахування природних чинників, комплексу планувальних обмежень тощо розробляється генеральний план.

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту (ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності») [2].

Послідовність виконання робіт із розроблення генерального плану населеного пункту та документації із землеустрою визначається будівельними нормами, державними стандартами і правилами та завданням на розроблення (внесення змін, оновлення) містобудівної документації, яка складається і затверджується її замовником за погодженням із розробником.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та при-

ватних інтересів. Для населених пунктів із чисельністю населення до 50 тис. осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів.

Замовниками генерального плану населеного пункту та змін до них є виконавчі органи місцевих рад, затверджуються відповідними сільськими, селищними, міськими радами, які прийняли рішення про їх розроблення.

Зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися не частіше ніж один раз на п'ять років.

Такі зміни вносяться органом місцевого самоврядування, який затверджував генеральний план населеного пункту. Питання про дострокове внесення змін до генерального плану населеного пункту може порушуватися за результатами містобудівного моніторингу перед відповідною сільською, селищною, міською радою.

У генеральному плані обов'язково виконується функціональне і будівельне зонування, визначаються умови безпеки мешкання населення, забезпечення санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог, передбачається всебічне обслуговування населення культурно-побутовими установами та об'єктами паркової і спортивної зони. Вирішуються питання щодо системи вуличної мережі, інженерних комунікацій. Детальне розпланування стосується передусім житлової забудови будівлями різних типів та просторової організації присадибних і приквартирних ділянок.

Генеральний план населеного пункту також повинен відображати розміщення господарських комплексів відносно до житлової зони населеного пункту, сільськогосподарських угідь, сівозмін, доріг, рельєфу, водойм, напрямку вітру тощо. Розпланування виробничої зони виконується на основі внутрішнього зонування території виробничих комплексів із поділом на сектори, секції, блоки, вирішенням питань організації оптимальної структури виробництва. Якість виконаної роботи (стосовно генерального плану населеного пункту) оцінюється абсолютними і відносними техніко-економічними показниками, порівняльним балансом території населеного пункту (існуючий стан і за генеральним планом) [7–14].

У процесі складання генерального плану часто виникає питання щодо змін меж населеного пункту з міркувань зміни його людності, компактності, архітектурно-планувальної композиції, виключення вклинювання,

черезсмужжя, санітарно-гігієнічних, природоохоронних, протипожежних та інших вимог. Такі зміни регламентують проектом землеустрою і підлягають погодженню і приймаються районною державною адміністрацією за поданням відповідних сільських, селищних рад (п. 4.2. ст. 174 Земельного кодексу України), за рахунок територій яких планується здійснити розширення його меж. Є обов'язковим значення ділянок, їхніх площ, кадастрових номерів, місця знаходження, цільове призначення тощо.

Однак слід зазначити, що ст. 23 Земельного кодексу України визначає пріоритетність земель сільськогосподарського використання.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Право власності на відповідні земельні ділянки, які переходять у власність територіальної громади, ст. 173 Земельного кодексу України регламентується, що рішення про встановлення меж населеного пункту є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Цей процес набуває прискорення. Так, наприклад, у Харківській області у 2018 р. для різних цілей, у тому числі й для впорядкування меж населених пунктів, об'єднаним територіальним громадам (із державної форми власності у комунальну) передано понад 2 тис. га сільськогосподарських земель, до кінця року планується передача ще близько 3 тис. га за середньої площі ділянок 9,6 га (табл. 1).

Із передачею земельних ділянок до іншої форми власності, що сприятиме раціональному їх використанню, розміщенню різних видів господарської діяльності у населених пунктах, виникає потреба в зонуванні (зонінгу), встановленні територіальних зон у межах населеного пункту, визначенні умов та обмежень використання території, її забудови відповідними об'єктами та встановленні містобудівного регламенту відповідно до генерального плану [16–18]. Проект зонінгу будь-якого населеного пункту (особливо сільських поселень) передбачає вирішення головних питань, які наведено в табл. 2.

Основним документом із землеустрою на місцевому рівні є плани із земельно-госпо-

Передача земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності в комунальну об'єднаних територіальних громад (ОТГ) станом на 2018 р.

№№ п/п	Об'єднані територіальні громади (ОТГ)	Передає фактично			Планується до передачі, га
		кількість ділянок	Площа, га		
			всього	в середньому ділянці	
1	Наталинська (Красноградський р-н)	71	791,0766	11,1	
2	Малинівська (Чугуївський р-н)	33	638,8130	19,5	
3	Молоданівська (Дергачівський р-н)	152	401,3046	2,6	
4	Роганська (Харківський р-н)	59	863,1986	14,6	
5	Нововодолазька (Нововодолазький р-н)	256	2449,3868	9,6	
6	Коломацька (Коломацький р-н)	266	2907,3899	10,9	
7	Мерефянська (Харківський р-н)	40	621,0887	15,5	
8	Зачепилівська (Зачепилівський р-н)	418	2017,9722	4,8	
9	Золочівська (Золочівський р-н)	687	8167,6480	11,9	
10	Оскільська (Ізюмський р-н)	205	2153,8962	10,5	
11	Старосалтівська (Вовчанський р-н)				1882,0009
12	Чкаловська (Чугуївський р-н)				972,7443
	Всього	2187	21011,7746	9,6	2854,7452

дарського устрою населених пунктів, їх частини, земельні ділянки за межами населених пунктів, які призначені для розміщення інфраструктури, забезпечення життєдіяльності населених пунктів, які складаються на підставі затверджених генеральних планів [12; 18]. Порівняння питань, що вирішуються планом земельно-господарського устрою та генеральним планом, наведено в табл. 3.

Як висновок – план земельно-господарського устрою населеного пункту зводиться до деталізації, уточнення, обґрунтування та розроблення пропозицій, які закладені в генеральному плані.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території є основою для складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, пропозицій, передачі, надання, вилучення, відчуження, обліку земельних ділянок та визначення параметрів для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Виходячи з вищевикладеного, генеральний план населеного пункту (основний документ), проект «зонінгу» населеного пункту, плани із земельно-господарського устрою на весь населений пункт чи на його частину спрямовані на вирішення містобудівних завдань, планування та забудови території, конкретизовані Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» і передбачають:

1. прогнозування розвитку територій;
2. забезпечення раціонального розселення, визначення напрямів сталого розвитку територій;
3. обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;
4. взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;
5. визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об'єктів;

Таблиця 2

Проект зонінгу будь-якого населеного пункту

№№ п/п	Питання, які вирішуються проектом зонінгу населеного пункту	Ступінь вирішення цих питань генеральному плані*	
1	Регулювання планування та забудови територій із подальшим урахуванням державних, громадських інтересів	Враховуються на початкових стадіях складання проекту планування населених пунктів (генплану)	++
2	Раціональне використання території населеного пункту	Здійснюється повною мірою на підставі норм, правил, законів України, постанов законодавчих органів	++
3	Створення сприятливих умов залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення інвестора можливістю вибрати найраціональніший вид використання земельної ділянки для містобудівних потреб	Передбачається функціональне зонування території (житлова, виробнича, рекреаційна зони тощо) з виділенням в їх межах будівельних зон (індивідуальна забудова, багатоповерхова, ділянки будівель громадських закладів, території виробничих комплексів тощо)	+
4	Забезпечення вільного доступу громадян до інформації з розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів	Генеральний план узгоджується з представниками органів управління місцевого рівня, є доступною містобудівною документацією для всіх зацікавлених юридичних і фізичних осіб	++
5	Забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням	Виконується на етапі вироблення генерального плану в процесі функціонального і будівельного планування на основі матеріалів геодезичних вишукувань, правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках і на самі ділянки, переліку обмежень у використанні земельних ділянок та ін.	++
6	Розвиток інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту	Генеральний план населеного пункту залежно від його крупності (людності) складається на перспективу розвитку 5, 10, 15 і більше років, в якому передбачається розвиток інженерної та транспортної інфраструктури	++
7	Вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення	Вирішується в процесі розрахунків щодо складу та їх потужності на перспективу	++
8	Збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду	У процесі проектування і в пропозиціях щодо збереження, реконструкції, використання	++

*Примітка: вирішують генпланом частково (+), вирішують повною мірою (++)

6. установа режиму забудови територій, на яких передбачено впровадження містобудівної діяльності;

7. розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;

8. реконструкцію існуючої забудови та територій;

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

10. створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;

11. проведення моніторингу забудови;

12. ведення містобудівного кадастру;

13. здійснення контролю у сфері містобудування.

Беручи за основу, що генеральний план населеного пункту є основною містобудівною документацією, на нашу думку, під час його розроблення повинні більш глибоко і детально вирішуватися питання землеустрою та зонінгу і здійснюватися у такій послідовності:

1. Обґрунтування необхідності і доцільності розроблення генплану, вивчення й ура-

Земельно-господарський устрій населених пунктів

№№ п/п	Питання, що вирішуються планами земельно-господарського устрою населеного пункту	Ступінь вирішення питань в генеральному плані населеного пункту*	
1	Деталізація й уточнення положень плану земельно-господарського устрою населеного пункту або його частини	Генеральним планом вирішуються питання щодо усунення вклинювання, черезсмужжя, забудови земельних ділянок різного функціонального призначення і різних форм власності	+
2	Уточнення функціонального призначення та параметрів забудови окремих територій різного функціонального використання за межами населеного пункту на основі відповідної містобудівної документації з метою розміщення об'єктів будівництва	У цілому ці питання вирішуються за функціонального зонування, забезпечення під'їзних шляхів, розміщення виробничої зони, зони рекреації тощо	+
3	Розподіл території з визначенням місць розташування об'єктів, обсягів реконструкції забудови містобудівних умов і обмежень, формування екомережі	Повною мірою повинно вирішуватися і передбачатися генеральним планом населеного пункту	++
4	Обґрунтування потреби та місць розташування новоутворених земельних ділянок, формування їхніх меж та площ	Вирішується на підставі розрахунків потреби в додаткових земельних площах, їх розмірів, місце розташування, конфігурація залежить від архітектурно-планувальної композиції, дотримання санітарно-гігієнічних, протипожежних норм і правил	++
5	Складання плану організації території з метою її раціонального використання, впорядкування меж землекористувань із ліквідацією недоліків	Вирішується на етапі визначення конфігурації населеного пункту (компактність, прямолінійність меж, використання малоцінних земель тощо)	+
6	Розроблення пропозицій щодо поліпшення ландшафтів, організації благоустрою, охорони навколишнього природного середовища, визначення зон обмежень у використанні земель	Вирішуються під час функціонального і будівельного зонування території населеного пункту	+

*Примітка: вирішують генпланом частково (+), вирішують повною мірою (++)

хування правової, дозвільної та іншої документації.

2. Збір та аналіз результатів геодезичних, ґрунтових, природно-кліматичних та інших вишукувань.

3. Розрахункова частина – визначення кількості населення (людності) на перспективу, обсягів житлового фонду, закладів соціально-побутового обслуговування, потреби в земельних ділянках для обслуговування житла, ведення особистого господарства, розміщення закладів соціальної сфери, територій під вуличну мережу, зелених насаджень громадського користування, площ під виробничі об'єкти, загальної площі у цілому під населений пункт (житлової, виробничої, рекреаційної та санітарно-захисної зони).

4. Визначення складників населеного пункту, їх взаєморозміщення і площі з ураху-

ванням економічних соціальних, природоохоронних, санітарних, зооветеринарних, протипожежних вимог і норм.

5. Вирішення питань щодо приведення у відповідність, з огляду земельно-законодавчого і правового боків земельних ділянок, як на території населеного пункту, так і за його межами для розміщення інфраструктури обслуговування і забезпечення життєдіяльності населеного пункту.

6. Здійснення зонінгу території населеного пункту, на якій розробляється генеральний план, з урахуванням землевпорядної документації, що дасть можливість установавання нормативної грошової оцінки земельних ділянок тієї чи іншої зони. Це дасть змогу до завершення складання генерального плану і його затвердження здійснювати продаж, міну, надання в оренду тих чи інших ділянок, що

забезпечить грошові надходження до місцевих бюджетів, і здійснювати контроль використання земельних ділянок чи їхніх частин як у процесі виготовлення генерального плану, так і під час подальшого його втілення в життя.

7. Детальне розташування території населеного пункту: проектування вуличної мережі, громадського центру, ділянок громадських закладів як технічної і композиційної основи плану населеного пункту, створення архітектурно-планувальної організації житлової території, розміщення і внутрішнє розпланування території виробничих комплексів.

Висновки з цього дослідження. Генеральний план населеного пункту складається

на підставі законодавчо-правової бази, землевпорядної і містобудівної документації і попереднього проекту «зонінгу».

Після затвердження генерального плану будь-які зміни в системі організації забудови житлових кварталів мікрорайонів, трасування і розміщення вуличної мережі, порушення «червоних ліній», організації територій об'єктів громадського користування, зон відпочинку тощо повинно стати неможливим.

Зміни до генерального плану (як виняток) можуть відбуватися в чітко встановлені терміни, відповідно до законодавчих норм й правил у межах їх компетентності.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>.
3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-15. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>.
4. Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель: Постанова КМУ від 23.05.2012 № 513. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/513-2012-%D0%BF>.
5. Про місцеве самоврядування: Закон України від 21.05.1997 № 280/97. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80>.
6. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-12. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2780-12>.
7. ДБН Б.1.1-15:2012. Склад та зміст генерального плану населеного пункту. URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf>.
8. ДБН 360-9244. Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень. URL: <https://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavy/dbn/Misto-buduvannja-Planuvannja-i-zabudova-miskyh-i-silskyh-poselen-DBN-360-92.pdf>.
9. Лоїк Г.К., Тарасюк І.Г., Степанюк А.В., Смолярчук М.В. Розпланування та забудова території сільських населених пунктів і фермерських господарств: навч. посіб. К.: Арістей, 2009. 344 с.
10. Осітянко А.П. Планування розвитку міста: монографія. К.: КНУБА, 2001. 460 с.
11. Кончуков Н.П., Бойчук Б.С., Миняева Я.Ф. Планировка сельских населенных пунктов: учеб. пособ. М.: Агропромиздат, 1986. 316 с.
12. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів: монографія. Львів: держ. агроунівер-т, 2000. 359 с.
13. Лоїк Г.К., Ісаченко Н.В., Геращенко Д.О. Земельно-ресурсний потенціал територіального розвитку міста: монографія. К.: Медінформ, 2013. 240 с.
14. Ясиновський В. Розвиток сільських територій. «Модельний» порятунок села. Землевпорядний вісник. 2017. № 6. С. 2–8.
15. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. К.: Просвіта, 2013. 224 с.
16. Боровий В.О., Зарицький О.В. Складові проекту зонінгу населеного пункту та аналіз результатів проектування. Землевпорядний вісник. 2015. № 4. С. 38–41.
17. ДСТУ-НББ.1-1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). URL: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-1010>.
18. Новаковський Л., Новаковська І.О. Концептуальні положення впорядкування території для містобудівних потреб. Землевпорядний вісник. 2015. № 1. С. 22–26.
19. Боровий В.О., Зарицький О.В. Впровадження концепції зонінгу малих та середніх населених пунктів – шлях до інвестицій в Україні. Землевпорядний вісник. 2015. № 1. С. 27–31.

REFERENCES:

1. Zemeljnyj kodeks Ukrainy [The Land Code of Ukraine] vid 25.10.2001 no. 2768-III / Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>. (accessed 09 November 2018).
2. Pro rehuljuvannja mistobudivnoji dijajlnosti: zakon Ukrainy [On Regulation of Urban Development: The Law of Ukraine] vid 17.02.2011 r. no.3038-VI / Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>. (accessed 08 November 2018).
3. Pro zemleustrij: zakon Ukrainy [On Land Management: The Law of Ukraine] vid 22.05.2003 no. 858-15 // Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/858-15>. (accessed 07 November 2018).
4. Pro zatverdzhennja porjadku provedennja inventaryzaciji zemelj: postanova KМУ [On Approval of the Procedure for Land Inventory: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine] vid 23.05.2012 r. № 513 // Baza danykh «Zakonodavstvo Ukrainy». Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/513-2012-%D0%BF>. (accessed 08 November 2018).
5. Pro misceve samovrjaduvannja: zakon Ukrainy [On Local Self-Government: The Law of Ukraine] vid 21.05.1997 no. 280/97 // Baza danykh «Zakonodavstvo Ukrainy». Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80>. (accessed 08 November 2018).
6. Pro osnovy mistobuduvannja: zakon Ukrainy [On the Basics of Urban Development: The Law of Ukraine] vid 16.11.1992 no. 2780-12 // Baza danykh «Zakonodavstvo Ukrainy». Available at: <http://zakon.rada.gov.ua/go/2780-12>. (accessed 15 November 2018).
7. Sklad ta zmist gheeneraljnogho planu naselenogho punktu [Composition and content of the general layout of the settlement]. DBN B.1.1-15:2012. Available at: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf>. (accessed 10 November 2018).
8. Mistobuduvannja. Planuvannja i zabudova misjkykh ta siljsjkykh poselenj. [Town planning. Planning and building urban and rural settlements] DBN 360-9244. Available at: <https://kga.gov.ua/files/doc/normy-derjavny/dbn/Mistobuduvannja-Planuvannja-i-zabudova-miskykh-i-siljsjkykh-poselen-DBN-360-92.pdf>. (accessed 08 November 2018).
9. Lojik Gh.K., Tarasjuk I.Gh., Stepanjuk A.V., Smoljarchuk M.V. (2009). Rozplanuvannja ta zabudova terytoriji siljsjkykh naselenykh punktiv i fermersjkykh ghospodarstv [Planning and development of the territory of rural settlements and farms]: navch. posibnyk. K.: Aristej. – 344 p. (in Ukrainian).
10. Ositjanko A.P. (2001). Planuvannja rozvytku mista [City development planning]: monoghrafija. – K.: KNUBA. – 460 p. (in Ukrainian).
11. Konchukov N.P., Bojchuk B.S., Mynjaeva Ja.F. (1986) Planyrovka seljsjkykh naselennykh mest [Planning of rural settlements]: uchebn. posobyje. – M.: Aghropromyzdat. – 316 p. (in Russian).
12. Stupenj M.Gh. (2000). Vykorystannja zemelj naselenykh punktiv [Use of the land of settlements]: monoghrafija. Ljviv: derzh. aghrouniver-t. – 359 p. (in Ukrainian).
13. Lojik Gh.K., Isachenko N.V., Gherashhenko D.O. (2013) Zemeljno-resursnyj potencial terytorijnogho rozvytku mista [Land resource potential of the territorial development of the city]: monoghrafija K.: MVC «Medinform». – 240 p. (in Ukrainian).
14. Jasynovskij V. (2017) Rozvytok siljsjkykh terytorij. «Modeljnyj» porjatunok sela. Zemlevporjadnyj visnyk. [Development of rural territories. "Model" rescue village]. no. 6. pp. 2-8.
15. Novakovsijka I.O. (2013) Upravlinnja misjkykh zemlekorystuvannjam [Management of urban land use]: monoghrafija. K.: Prosvita. – 224 p. (in Ukrainian)
16. Borovyj V.O., Zaryckij O.V. (2015) Skladovi proektu zoninghu naselenogho punktu ta analiz rezuljtativ proektuvannja. [Components of the zoning of the settlement and analysis of the design results] Zemlevporjadnyj visnyk. no. 4. pp. 38-41.
17. Nastanova pro sklad ta zmist planu zonuvannja terytoriji (zoningh) [Instruction on the composition and content of the zone zoning plan (zoning)]. DSTU-NBB.1-1-12:2011. Available at: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dstu/5-1-0-1010>. (accessed 10 November 2018).
18. Novakovskij L., Novakovsijka I.O. (2015) Konceptualjni polozhennja vporjadkuvannja terytoriji dlja mistobudivnykh potreb [Концептуальні положення впорядкування території для містобудівних потреб]. Zemlevporjadnyj visnyk. no. 1. pp. 22-26.
19. Borovyj V.O., Zaryckij O.V. (2015) Vprovadzhennja koncepciji zoninghu malykh ta serednykh naselenykh punktiv – shljakh do investycij v Ukraini [Implementation of the concept of zoning of small and medium-sized settlements is the way to investments in Ukraine]. Zemlevporjadnyj visnyk. no. 1. pp. 27-31.