

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.334.2 :711

**ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН ЯК ЗАСІБ ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО
КАДАСТРУ**

Рівень вищої освіти – перший (бакалавр)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма – «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
студента 4 курсу
освітнього рівня бакалавр
Садовського Дениса Олександровича

Науковий керівник –
асистент Яценко Ольга Юріївна

Допущено до захисту

Протокол засідання кафедри № ____ від «__» _____ 2023 року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л. М.

Київ – 2023

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	2
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ КАДАСТРУ ТА ЙОГО РОЛЬ В УПРАВЛІННІ МІСТОБУДІВНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ.....	5
1.1. Поняття, зміст, характеристика кадастрової системи.....	5
1.2. Значення, завдання і зміст містобудівного кадастру.....	8
1.3. Об'єкт і предмет містобудівного кадастру.....	12
1.4. Роль кадастру в управлінні містобудівною діяльністю	14
РОЗДІЛ 2. ФОРМУВАННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ.....	16
2.1. Законодавча база та нормативно-правові акти щодо формування містобудівного кадастру.....	16
2.2. Процес формування містобудівного кадастру в Україні.	18
2.3. Проблеми та перспективи формування містобудівного кадастру в Україні.	23
2.4. Генеральний план як засіб ведення містобудівного кадастру.....	26
РОЗДІЛ 3. ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН МІСТА ТА ЙОГО РОЛЬ У МІСТОБУДУВАННІ	27
3.1. Поняття генерального плану міста та його основні складові.....	27
3.2. Принципи та методи формування генеральних планів території населених пунктів.	30
3.3. Аналіз генерального плану міста Ірпінь.....	34
ВИСНОВКИ.....	51
ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ	52

РЕФЕРАТ

У кваліфікаційній роботі розглянуто поняття кадастру та його роль в управлінні містобудівною діяльністю, формування містобудівного кадастру та саме генеральний план і його роль в містобудуванні.

Містобудівний кадастр в Україні є важливим інструментом управління містобудівною діяльністю. Розглянуто поняття, зміст і характеристика кадастрової системи. Кадастрова система включає в себе збір, обробку та збереження даних про земельні ділянки, будівлі та споруди. Вона є основою для реалізації містобудівного кадастру.

Також визначено значення, завдання і зміст містобудівного кадастру. Він має на меті систематизацію інформації про забудованість та земельні ресурси території, визначення раціонального використання землі та розвитку інфраструктури. Об'єктом містобудівного кадастру є землі, об'єкти нерухомості та інші елементи містобудівної інфраструктури.

Досліджено процес формування містобудівного кадастру в Україні. Аналізується законодавча база та нормативно-правові акти, що регулюють цей процес. Також розглядаються проблеми та перспективи формування містобудівного кадастру в Україні. Одним із засобів ведення кадастру є генеральний план міста Ірпінь, який став основою при укладанні роботи. Генеральний план визначає розміщення будівель, зелених зон, вулиць та інфраструктури на території.

Проведено розкриття поняття генерального плану міста та його роль у містобудуванні. Принципи та методи формування генеральних планів території населених пунктів розглядаються детальніше. Також проводиться аналіз генерального плану міста Ірпінь, який є прикладом використання генерального плану для розвитку міста.

Результати дослідження мають практичне значення при формуванні оновлень генеральних планів, особливо в період відбудови постраждалих від війни територій.

ВСТУП

Тема дослідження є дослідження особливостей формування містобудівного кадастру в Україні, що здійснюватиметься шляхом аналізу генерального плану. Генеральний план є найважливішим документом у плануванні розвитку міста, він описує принципи та стратегію розвитку міста, його території та інфраструктури.

Актуальність. Процес аналізу та створення генеральних планів є надважливим і важливим, оскільки він забезпечує ефективне та раціональне використання ресурсів території, цілеспрямований розвиток інфраструктури, створення комфортних умов для мешканців. Крім того, цей процес є важливим для забезпечення стійкості міст.

Аналіз генеральних планів полегшує виявлення проблемних областей в існуючих планах і визначення рішень для вирішення цих областей. Крім того, створення нових генеральних планів дозволяє врахувати нові виклики та можливості, наприклад, зміну демографічного складу, розвиток нових технологій та зміни у способах розвитку міст.

Як наслідок, аналіз і створення генеральних планів має вирішальне значення для розвитку населених пунктів і має важливе значення для створення приємного та сталого міського середовища.

Об'єкт. Об'єктом дослідження є території населених пунктів, об'єкти житлової, соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури, зелені зони та рекреаційні об'єкти.

Предмет. Предметом дослідження є принципи та методи формування генеральних планів в містобудівному кадастрі

Кадастр охоплює всі просторові рівні: глобальний, регіональний, національний, локальний, муніципальний.

У створенні кадастру, як окремої ланки розвитку геоінформаційних систем беруть участь організації що пов'язані з обліком земель, урядові установи, міністерства і відомства, картографічні, геологічні й земельні служби,

статистичні управління, приватні фірми, науково-дослідні інститути та університети.

З наукової точки зору, кадастри є формою інформаційної системи, яку слід використовувати під час управління державними справами. За допомогою кадастрового обліку може бути зафіксована інформація про стан різних об'єктів. Серед них можна назвати: кадастри природних ресурсів (земельний, водний, лісовий, рослинний, тваринний та інші), містобудівний кадастр, кадастр нерухомості, екологічний кадастр (кадастр відходів, кадастр небезпечних відходів, лавинний кадастр, кадастр антропогенних викидів та поглинання парникових газів)

Мета. Метою даної роботи є дослідження особливостей формування містобудівного кадастру в Україні на прикладі аналізу генерального плану.

Завданнями роботи є аналіз теоретичних засад формування містобудівного кадастру, дослідження кадастрової бази в Україні та її використання при створенні генеральних планів, визначення переваг та недоліків існуючої системи кадастрування та розробка пропозицій щодо її вдосконалення.

Основні завдання які відводяться в кваліфікаційні роботі:

1. Ознайомлення з поняттям кадастру та його роллю в управлінні містобудівною діяльністю
2. Аналіз законодавства України, що регулює питання кадастру міст і сіл.
3. Вивчення поняття генерального плану та його ролі в містобудуванні.
4. Аналіз діючого генерального плану міста Ірпінь Київської області.

РОЗДІЛ 1. ПОНЯТТЯ КАДАСТРУ ТА ЙОГО РОЛЬ В УПРАВЛІННІ МІСТОВУДІВНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ.

1.1. Поняття, зміст, характеристика кадастрової системи.

До середини минулого століття термін «кадастр» використовувався переважно для оподаткування права власності на землю (нерухомість), маючи на увазі насамперед інформаційні системи про нерухоме майно. Розвиток капіталістичних відносин сприяв активізації процесу обігу нерухомості, інвестування нерухомості, отримання іпотечних кредитів на нерухомість, актуалізував питання зміцнення прав власності, вирішення якої забезпечує надійність операцій з нерухомістю та знижує інвестиційні ризики.

Переосмислення права власності на землю вимагає відповідної модернізації системи реєстрації прав на землю та кадастру. Розмірковуючи про земельні кадастри, ми певним чином торкаємося понять «реєстрація землі», «земельний кадастр» і «кадастрова система». Тому, щоб правильно аналізувати кадастрові системи різних країн, необхідно розрізнити такі поняття:

- Земельний кадастр – це сучасна земельно-інформаційна система на основі земельних ділянок, яка включає записи прав на землю та їх характеристики.
- Земельний кадастр є офіційним документом юридично визнаних прав на землю.
- Кадастрова система - це поєднання реєстраційного обліку та кадастру (об'єднаних в одну систему).

Земельний кадастр, як правило, складається з картографічних матеріалів (карт, планів тощо), на яких відображені кадастрові ділянки та їх ідентифікатори (кадастровий номер, площа, розмір тощо). Іноді кадастрова система організована як єдина система, але земельні кадастри та земельні реєстри також можуть бути окремими системами під управлінням різних відомств. Зазвичай, зокрема у світовій літературі, нерухоме майно позначається

словом «земля», що часто вводить в оману перекладачів, які звикли перекладати це слово як «земля». У нашій країні взагалі вживають слово «земля» замість «земля». Слово «нерухомість» в іноземному перекладі викликає думку про те, що землю та «іншу нерухомість» можна (і навіть потрібно) вважати різними видами нерухомості. Оскільки більшість інформації про кадастрові системи в різних країнах світу зібрано англійською мовою, ми вважаємо за необхідне уточнити терміни «земля», «земля» та «нерухомість».

Земля — в іноземному законодавстві є елементом створення нерухомого майна. У різних випадках, в основному побутових або технічних, поняття «будинок» або «дерево» можуть розглядатися як самостійні об'єкти, але в юридичному сенсі вони є частиною ділянки. Наприклад, у Цивільному кодексі Німеччини навіть немає поняття «нерухоме майно», а використовується поняття «земля». В англійській мові є свій термін «improvements», що означає «покращення» сюжету. Іншими словами, визнається фізична неподільність ділянки та зведених на ній будівель, що в свою чергу свідчить про їх юридичну неподільність. При цьому визнається примат ділянки над усіма іншими елементами нерухомого майна. Західні вчені акцентують увагу на нерозривності землі та ділянки, і багато термінів фактично накладаються один на одного.

Так, під нерухомістю Г. Харрісон розуміє «землю як фізичний об'єкт і все, що з нею тісно пов'язане» [2].

Оксфордський діловий словник визначає нерухомість як «будь-яке майно, що складається із землі та будівель і споруд на ній». Американський вчений Розенберг під нерухомістю розуміє «реальну землю і все матеріальне майно, включаючи все матеріальне майно під земною поверхнею, над земною поверхнею або прикріплене до землі».

Терміни «Землекористування», «Земельне право», «Земельний кадастр» у спеціальній літературі перекладаються як «землекористування», «земельне право» та «земельний кадастр» відповідно, але з огляду на вищенаведене правильніше: називати ці терміни перекладається як «використання різних

форм і видів нерухомості», «право власності на нерухомість», «кадастр нерухомості».

Картографічний план Мілана, створений між 1720 і 1723 роками, став важливим кроком у створенні кадастру в сучасному розумінні Європи, коли за наказом імператора Йосипа II були проведені кадастрові зйомки всієї території, що належить країні. Австро-Угорщина була монархією.

До середини XIX ст. Усі земельні справи в країнах Західної Європи можна розділити на чотири особливі групи:

- 1) справи, пов'язані з оподаткуванням землі (фіскальний кадастр);
- 2) справи, пов'язані з юридичним встановленням меж земельної власності (розмежування — у дореволюційних текстах, або кадастр, який передбачав систему реєстрації прав — у сучасному розумінні);
- 3) справи про поділ і перерозподіл земельної власності, підготовку ділянок під новобудови чи іншу забудову (у російській дореволюційній літературі ці справи називалися землеуправлінням);
- 4) справи, пов'язані з визначенням і встановленням прав на нерухоме майно (відомі як реєстрація землі в Німеччині, реєстрація іпотеки в інших європейських країнах і справи кріпаків у Росії).

Усі вищезазначені групи із земельних справ прагнули об'єднатися в одну систему в той час, але брак технічних можливостей на той час зробив це завдання майже неможливим.

Землеуправління та кадастрові роботи, минулі та теперішні, вимагають довгострокових домовленостей між землевласниками. Таким чином, це є причиною відокремлення багатьох органів державного управління земельними ресурсами від фіскальної та юридичної кадастрових систем. Але незважаючи на ці перешкоди, будь-яке землевпорядне зусилля завершується відображенням його результатів у кадастрі або відновленням втрачених чи спотворених меж об'єктів власності на основі юридично достовірної інформації про них, яка раніше була відображена в кадастровій середині.

До середини XIX ст. Кадастрові системи, які використовуються в країнах Європи та Північної Америки, можна розділити на системи земельних ділянок і реальні кадастрові системи. Принциповою відмінністю між ними є спосіб обчислення суми податку за право власності на землю. Тобто реальний кадастр відображає лише межі всієї садиби (особняка), а земельний кадастр визначає ділянки в садибі – 60 ділянок, які різняться за єдиним функціональним призначенням, наприклад: ліс, рілля, сади, садиби, ставки, і т. д. У свою чергу, ці ділянки можна розрізнити за атрибутами, які формують ціну, таким як родючість ґрунту, його придатність для того чи іншого використання, урожайність сільськогосподарських культур, вартість загального продукту тощо, і їхні правові системи — чи перебуває земля у користуванні чи в оренді тощо.

Кадастри ділянок стали поширеними в континентальній Європі, тоді як реальні кадастри були у Великобританії та США. Вважається, що кадастр земельних ділянок походить з північної Італії, де його вперше почали використовувати на початку 18 століття. А звідти поширився майже по всій Європі. Ключовим моментом у розвитку сучасної кадастрової системи стало створення французької кадастрової системи, запровадженої Наполеоном у 1807 році. На той час кадастровий облік включав: номер ділянки, площу, умови використання та вартість. Важливо, що французький кадастр базується на кадастровому плані, який систематично складається для кожного регіону. У XIX ст. Подібні кадастрові системи були створені в більшості країн континентальної Європи, за винятком Великої Британії та її колоній, які створили власні системи обліку нерухомості. [1]

1.2. Значення, завдання і зміст містобудівного кадастру.

Закон України «Про основи містобудування» передбачає створення містобудівного кадастру густонаселених територій України, який міститиме системи даних про належність території до відповідних функціональних зон, її

поточне та перспективне використання, екологічну, інженерну та геологічних умов, стану будівництва та інженерного забезпечення, характеристики будівель і споруд на земельних ділянках різної форми власності, призначений для надання необхідної інформації суб'єктам містобудування в установленому порядку.

Містобудівний кадастр – це автоматизована інформаційна система, яка містить дані про території та об'єкти міського середовища. Основним завданням містобудівного кадастру є збір, обробка та оприлюднення наступної інформації:

- розробка генеральних планів міст;
- управління та перспективне планування розвитку міста та окремих його регіонів;
- проекування промислових і цивільних об'єктів в межах міста;
- експлуатація об'єктів комунального господарства (в тому числі інженерних мереж), визначення обсягів і умов їх реконструкції;
- удосконалення обліку та раціонального використання нерухомого майна та природних ресурсів;
- вирішити питання оподаткування, запровадити нормативну плату за користування природними ресурсами та санкції за забруднення навколишнього середовища, нераціональне використання земель;
- виконання продуктивних завдань різними організаціями, службами та установами міста;
- надання вихідної інформації про системи автоматизації філії;
- виконання завдань земельної реформи, відведення земельних ділянок, землеустрою, захисту прав землекористувачів, орендарів та власників землі;
- проведення заходів, пов'язаних з охороною навколишнього середовища.

Міський кадастр створюється на основі спеціальної кадастрової інформації і містить відомості про просторовий розподіл територій міста та об'єктів, розташованих на поверхні землі, над нею і під нею; про явища та процеси, що відбуваються в місті; економічний і правовий статус цих територій

і об'єктів, їх природні, економічні, якісні та кількісні характеристики та інші відомості, необхідні для управління областю, районом і містом, а також для забезпечення нормального функціонування міських організацій, підприємств і установ.

При цьому кадастрова інформація повинна відповідати таким вимогам:

- обов'язкова територіальна прив'язка даних, що дозволяє здійснювати необхідний аналіз та узагальнення інформації в різних територіальних розрізах;
- необхідний ступінь дискретності та узагальненості даних, що дозволяє забезпечити їх багаторазове та багатоцільове використання;
- комплексність, повнота та вибірковість даних, як відображення конкретних завдань управління містобудуванням, що вирішуються наразі в цьому місті;
- швидкість інформації;
- достовірність і точність, узагальненість і однорідність даних.

Місто — це велике поселення, що представляє певний тип соціально-економічної організації суспільства, відмінний від села. Місто має специфічну демографічну, професійну та організаційну структуру. Поняття міста нерозривно пов'язане з поняттям територіального поділу праці. [4]

Це де-факто визначає виробничі функції міст у сфері промисловості, транспорту, обміну, створення сфери обслуговування прилеглих до міста територій. Переважна більшість міст виконує функції суспільного виробництва. Інші типи міст функціонують як адміністративні (часто поєднані з промислово-торговельними), наукові, культурні, оздоровчі та інші центри.

Значний вплив на формування функцій міста має його географічне положення та характер прилеглої до нього території.

Наприклад, серед промислових міст слід виділити міста, розташовані поблизу родовищ корисних копалин або великих джерел енергії, у транспортних вузлах; густонаселені райони з великою кількістю робочої сили; райони зі значними ресурсами сільськогосподарської сировини тощо.

Короткий перелік економіко-географічних факторів, що впливають на формування типів і функцій міст, показує важливість врахування економічної насиченості територій, до яких притягуються міста. При цьому важливо також проаналізувати природні умови для розвитку міст (близькість гірських перевалів, судноплавних річок, зручних заток, кордонів природних зон тощо).

Особливістю сучасного міста, яка визначає зміст містобудівного кадастру, є те, що місто є складним архітектурно-інженерним комплексом. До нього входять: інженерні споруди та системи зв'язку (водопровідні, каналізаційні, тепло- та газопровідні мережі, кабелі та інші підземні споруди, повітряні лінії електропередач тощо), що забезпечують функціональні та експлуатаційні зони житлового фонду та промисловості; міські транспортні системи, забезпечення житлових районів, зв'язок між районами промислових підприємств і позаміськими транспортними терміналами; система санітарно-гігієнічних споруд (міське освітлення, озеленення, санітарне очищення та ін.), а також мережа комунальних закладів.

У міських структурах зазвичай виділяють особливі міські райони: центральні райони, житлові райони, промислові райони тощо. У сучасних містах можна виділити функціональні вузли, які об'єднують роботу, побут і розваги жителів.

Місто характеризується високою щільністю населення та компактною забудовою. Віднесення населених пунктів до міських категорій оформлюється в певному порядку, супроводжується встановленням їх міських меж і міських земель.

Міські землі є основною територією для розміщення житлових, культурно-побутових, промислових та інших споруд, а також транспортних шляхів. При цьому під територією міста розуміється вся земля в межах міста. Останній виконує дві ролі: одна є межею, яка відокремлює земельну ділянку міста від інших категорій земель, інша – виступає як адміністративна межа міста, тобто виконує ту ж роль, що й межі районів, штати тощо.

Встановлення міських меж (на підставі рішення відповідних державних органів про визнання населених пунктів містами) має важливе юридичне значення, оскільки з цього моменту на даній території діє правовий режим міських земель.

В Україні міста поділяються на регіони та області. До районних міст належать населені пункти промислового і культурного значення з населенням не менше 12 тис. і не більше 50 тис. осіб. Регіональна підкатегорія міст складається з великих культурних і політичних центрів промислового значення. Міста повинні мати населення понад 50 тис. чоловік.

Відповідно до функціональних особливостей міської території, ділянки в міській зоні можуть використовуватися для багатоцільового призначення: для житлових, адміністративних, господарських, промислових будівель і споруд, провулків, вулиць, площ, парків, залізниць, сільськогосподарських виробничих організацій тощо.

Хоча використання міських територій різне, спільним для них є задоволення потреб міста. Водночас відмінності в характері використання ділянок, що входять до складу міської землі, накладають відбиток на її правовий режим і тим самим впливають на зміст містобудівного кадастру. За ознаками міського земельного права розрізняють його види.

Згідно з містобудуванням і землекористуванням фактично забудовані або призначені під забудову землі використовуються (здаються в оренду) підприємствами, колективами, управліннями, кооперативами та громадянами для громадського та особистого будівництва. Ці землі становлять найважливішу частину міського землекористування. Власне, над ними стоїть саме місто, а саме житлові, адміністративні, промислові та інші будівлі і споруди.

1.3. Об'єкт і предмет містобудівного кадастру.

Порівняно із земельним кадастром містобудівний кадастр має свої особливості. Якщо об'єктом кадастру є земельний фонд, представлений такою основною кадастровою одиницею, як право власності та землекористування, та

її основним кадастровим елементом – земельною ділянкою, то одиницями містобудівного кадастру є такі об'єкти:

- право власності на землю та землекористування;
- будівлі та споруди, частини та вузли інженерних мереж;
- територіальні зони (функціональні зони, заповідні зони, що характеризують інженерно-геологічні та екологічні умови міста).

Кожен об'єкт містобудівного кадастру повинен мати реєстри юридичних, метричних, технічних, вартісних, функціональних властивостей, централізовані в паспорті земельних ділянок, будівель і споруд кожного власника або землекористувача, в паспорті об'єкта інженерно-транспортної мережі. На територіальні зони міст паспорти не складаються, відомості про них подаються у вигляді картографічного матеріалу, в якому наносяться межі та необхідні характеристики цих зон.

Основним елементом містобудівного кадастру є земля, тобто окремі ділянки землі, які систематично використовуються або пристосовані для відповідних господарських потреб і мають різні природні та історичні характеристики.

Слід звернути увагу на особливий статус кадастрових елементів містобудування, таких як інженерні мережі, розташовані під землею та на поверхні (проводи водопостачання, газопостачання, каналізації, тепло- та електропостачання, радіомовлення, телефонного зв'язку тощо). Більшість із них розглядаються не як самостійні об'єкти містобудівного кадастру, а як елементи землеволодіння, землекористування чи складу земельної ділянки.

З точки зору містобудівної кадастрової інформації дуже важливими є дані про грошову оцінку землі, будівель і споруд. Якби давно оцінювали будівлі та споруди

Оцінка міської землі була відносно недавно встановлена та проведена на відповідних рівнях на основі балансової вартості.

Визначення грошової оцінки земель населених пунктів ґрунтується на вартісних критеріях розвитку та облаштування території, нормі прибутку та

капіталізації доходу, функціональному використанні та розміщенні ділянок у разі використання цих земель. для сільського господарства.

З прискореними темпами приватизації об'єктів нерухомого майна в містах використання даних містобудівного кадастру в умовах ринкових відносин значно зросло. Завдяки впровадженню автоматизованої кадастрової інформаційної системи містобудування (АІС МБК) це передбачає автоматизацію технічних процесів збору, обробки та аналізу даних, а також надання інформації користувачам за допомогою комп'ютерів.

Основними обліковими одиницями кадастрів є земельні ділянки з необхідними та достатніми характеристиками, які комплексно оцінюються як елементи території міста для оцінки цільового використання та визначення перспектив розвитку.

Землекористування (землеволодіння) — це ділянка території з користувачем (власником) — фізичною особою або групою спільних власників, що характеризується відповідною вартістю та різним функціональним призначенням.

Основними об'єктами обробки інформації в містобудівній кадастровій системі є дані земельних ділянок у складі міського середовища та дані складових міського середовища (будинки і споруди, фрагменти інженерних мереж, вулично-дорожню мережу) і дані про екологічний стан цього середовища.

Графічні описи земельно-кадастрових одиниць наводяться в кадастрових планах, в яких зазначаються коди ділянок, як сполучна ланка між графічно-аналітичною базою даних та реєстром, в якому фіксуються основні характеристики земельних ділянок.

1.4. Роль кадастру в управлінні містобудівною діяльністю

Містобудівний кадастр є важливою частиною системи управління містобудівною діяльністю, яка забезпечує збір, зберігання, обробку та надання інформації про ділянки, будівлі та споруди в межах певної території. Роль

містобудівного кадастру полягає в наданні об'єктивної та достовірної інформації для прийняття рішень щодо планування та розвитку території, зокрема:

1. Визначення територіального устрою. Містобудівний кадастр надає інформацію про розташування будівель і споруд на певній території, дає змогу визначити їх кількість, функціональне призначення, вік і стан. Дані використовуються для розробки містобудівних планів та розробки нормативів забудови.
2. Планування території та будівництво інфраструктури. Інформація з міських кадастрів земельних ділянок може визначити можливості для розширення та розвитку інфраструктури, включаючи дороги, водопостачання, електрику та інші мережі.
3. Забезпечення правової визначеності для власників нерухомості. Містобудівні кадастри надають інформацію про правовий статус ділянок і будівель на певній території, допомагаючи встановити межі власності та уникнути суперечок.
4. Контроль за використанням земельних ресурсів та об'єктів нерухомого майна. Містобудівна кадастрова інформація дозволяє контролювати використання ділянок.

РОЗДІЛ 2. ФОРМУВАННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ В УКРАЇНІ

2.1. Законодавча база та нормативно-правові акти щодо формування містобудівного кадастру.

Здатність суспільства та його інститутів збирати, обробляти, аналізувати, систематизувати та накопичувати інформацію для забезпечення свободи обміну інформацією та доступу до неї є важливою передумовою соціального та технологічного прогресу.

Формування соціальної інформаційної, державної інформаційної та кадастрової систем є одним із чинників державності в Україні.

З огляду на основний напрямок нормативно-правової роботи щодо впровадження будівельних реформ, слід зазначити, що в напрямку дерегуляції та покращення інвестиційного середовища 12 березня набув чинності Закон України «Про нагляд за містобудівною діяльністю». , 2011, вперше для створення та функціонування закладає основу для законодавства, яке зробить можливим більш ефективне використання землі, забезпечення сталого розвитку міст та регіонів, скорочення пунктів розвитку містобудівної документації та їх фінансування.

Відповідно до Закону України «Про положення про містобудівну діяльність» Кабінет Міністрів України прийняв постанову від 25 травня 2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр», якою затвердив Положення про містобудівний кадастр, Типове положення про службу містобудівного кадастру, яким визначає структуру, порядок створення, покладення функцій містобудівних кадастрів у місцевих адміністративних системах.

Відповідно до чинних норм законодавства Кабінетом Міністрів України та Мінрегіоном України встановлено завдання щодо здійснення організаційних заходів щодо створення та забезпечення функціонування служб містобудівного кадастру на регіональному та фундаментальному рівнях.

Створення належної містобудівної кадастрової ГІС має бути інтегрованим корпоративним рішенням, заснованим на сучасних геопросторових технологіях, створюючи центральне сховище даних (що міститься в уніфікованій системі інформаційних ресурсів) галузеві кадастрові дані, на місцевому рівні та законодавство Інша ідентифікована інформація) та уніфіковане визначення організаційно-технічні та технічні принципи побудови різних рівнів геоінформаційних підсистем.

Містобудівний кадастр – відділ служби містобудівного кадастру з формування та оновлення відповідного рівня інформаційних ресурсів містобудівного кадастру після отримання, систематизації, узагальнення та реєстрації інформації та документів, отриманих з базової дисципліни «Містобудівний кадастр». , рішення органів державної влади та місцевого самоврядування з питань планування та забудови території та результати містобудівного моніторингу. [5]

Сьогодні законодавчою та нормативною базою є великий перелік законів, постанов, розпоряджень і державних будівельних норм (ДБН). Основними ж представлені на рис.2.1 нижче.

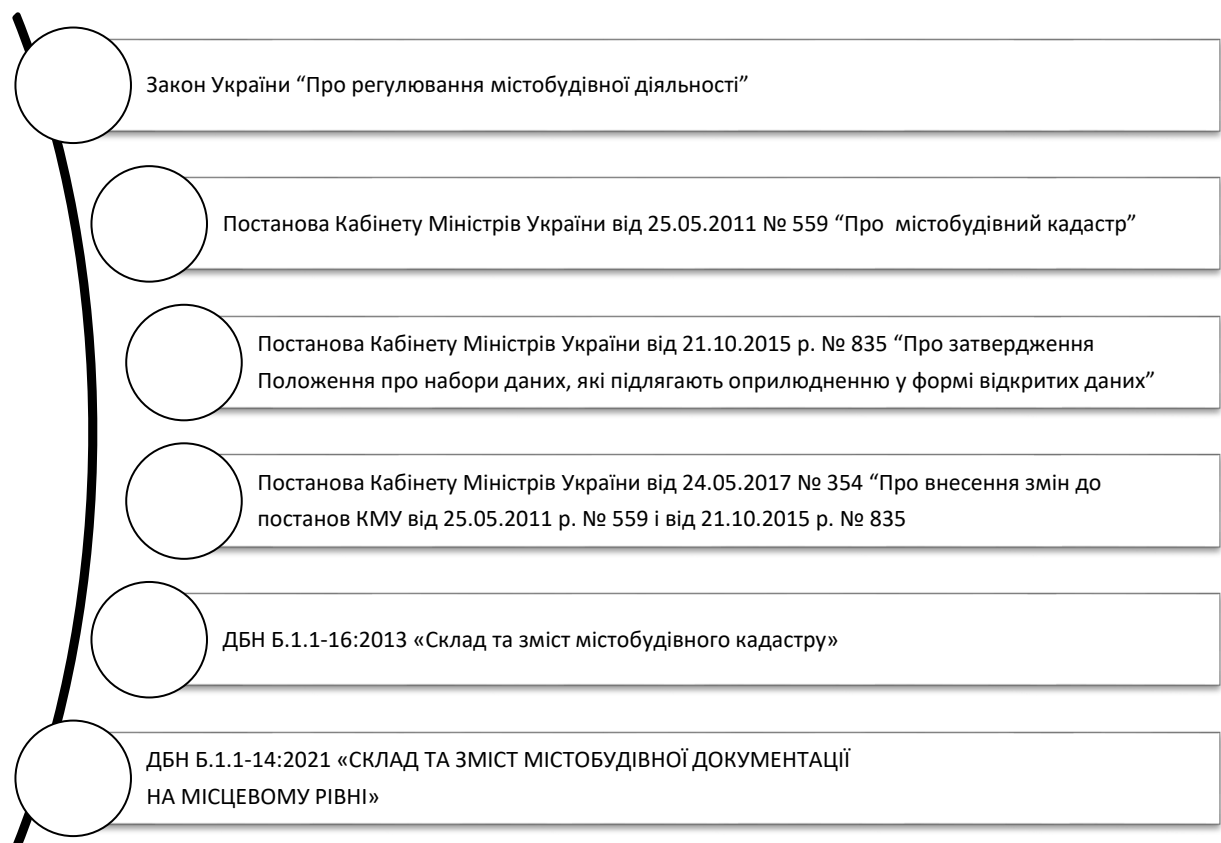


Рис. 2.1. Основна законодавча база містобудівного кадастру

Основними положеннями з Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» є:

- Ст. 2, п. 3. Містобудівна документація розробляється на паперових та електронних носіях з оновленою картографією в цифровому вигляді у вигляді секційних масивів геопросторових даних у державній системі геодезичних координат УСК-2000 та єдиної системи класифікації та кодування об'єктів архітектури, що використовуються для формування містобудівних планів Кадастрова база даних
- Ст.22, п. 1. Містобудівний кадастр є державною системою зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для забезпечення інформаційних потреб у плануванні та забудові території, формуванні галузева складова державних геоінформаційних ресурсів.[6]

2.2. Процес формування містобудівного кадастру в Україні.

Процес формування українського містобудівного кадастру є складним і багатоетапним. Він забезпечує збір, обробку, зберігання та поширення інформації про містобудівну діяльність та пов'язані з нею майнові відносини, що виникають у межах міських і сільських територій.

Основні етапи становлення українського містобудівного кадастру:

1. Законодавчі положення: Розробити відповідне законодавство для регулювання правових, організаційних та технічних аспектів формування містобудівного кадастру.
2. Створення центрального державного агентства з питань містобудування та будівництва: для координації формування містобудівних кадастрів у 1994 році було створено Міністерство архітектури та будівництва України.

3. Збір та обробка інформації: збір та обробка інформації про містобудівну діяльність та інформацію про відносини прав власності в міських та сільських районах.
4. Створення реєстрів та баз даних: Створення реєстрів та баз даних щодо містобудівної діяльності та відносин власності на міських та сільських територіях.
5. Створення інформаційних систем: Створення інформаційних систем для забезпечення доступу до містобудівних кадастрових даних.
6. Створення документації: Створення документації з містобудівної діяльності та майнових відносин у масштабі міста та села.
7. Використання результатів містобудівного кадастру: використовувати результати містобудівного кадастру для формування та реалізації містобудівних рішень, забезпечення державного контролю за використанням ділянок і майнових комплексів, вирішення спорів між громадянами та органами влади щодо права власності на землю та інші цінності майна.

Процес формування міського кадастру в Україні має свою специфіку, пов'язану зі специфікою місцевих умов і правових норм. Зараз в Україні триває процес створення єдиного міського кадастру, який має об'єднати всі регіональні кадастри та забезпечити доступ до них для всіх зацікавлених сторін.

Однією з головних проблем створення міського кадастру є недостатнє фінансування та відсутність необхідної кількості спеціалістів у сфері містобудування та геодезії. Ще однією проблемою є відсутність повної та достовірної інформації про всі майнові відносини та земельні ділянки в містах і селах.

Уряд України планує розвивати цифрову економіку та впроваджувати новітні технології в міській сфері. За допомогою інноваційних інструментів, таких як геоінформаційні системи, технології блокчейн та штучний інтелект, можна підвищити ефективність створення містобудівного кадастру та

забезпечити швидший і точніший доступ до даних про нерухомість у містах і селах.

Процес формування містобудівного кадастру включає наступні етапи: підготовка, збір та аналіз даних, створення бази даних та створення інформаційної системи.

На підготовчому етапі вивчено існуючий рельєф і земельні ділянки, дані землеустрою, документи на землевідведення та право власності і користування ними, документи інвентаризації за роки, інженерно-геологічні та екологічні. Кінцевим результатом підготовчого етапу є перелік об'єктів, розташованих на даній території, плану та кодів об'єктів і даних яких недостатньо для повноцінного створення кадастру.

При цьому слід пам'ятати, що одиницями обліку в містобудівному кадастрі є об'єкти. Такими об'єктами є:

- земельні ділянки власності (землекористування);
- будівлі (споруди);
- частини та вузли інженерних мереж;
- ділянки та вузли вулично-дорожньої мережі;
- Територіальні зони (функціональні, захисні, екологічні та ін.).

Під час збору та аналізу даних паспорти досліджуваних заповнювалися матеріалами відповідних служб та відомств. При відсутності необхідних матеріалів проводяться огляди та заміри на місці та звіряються паспортні дані. В результаті цього процесу виходять виправлені проходи об'єкта.

Кожен об'єкт має певні показники, які поділяються на: юридичний, метричний, технічний, функціональний, вартість і місцезнаходження. Набори показників складають базу даних, що міститься в інформаційній системі. Інформація про об'єкти може бути представлена у вигляді графічної, текстової чи числової інформації з присвоєнням окремих кодів окремим об'єктам.

Автоматизовані містобудівні кадастрові інформаційні системи створюються на базі спеціалізованих програмно-технічних комплексів. При цьому програмні засоби повинні:

- Забезпечення формування бази даних;
- допускати введення та виведення інформації, здійснювати контроль, обробку та редагування;
- Забезпечення захисту інформації від збою технічних засобів і несанкціонованого доступу.

Відомості про об'єкт, внесені до містобудівного кадастру, є відкритою інформацією. Винятком є конфіденційна інформація, доступ до якої можливий за згодою її власника або юридичної особи.

Загалом система Містобудівного кадастру включає наступне (рис.2.2):



Рис 2.2.Складові містобудівного кадастру

Організаційна структура містобудівної кадастрової системи включає:

- 1) Кабінет Міністрів України;
- 2) Мінрегіонбуд України;
- 3) Мінагрополітики як головний орган системи органів виконавчої влади забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної та картографічної діяльності;
- 4) уповноважені органи містобудування та архітектури;

5) інші центральні та місцеві органи адміністративної влади, органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання різних форм власності, які виробляють, оновлюють, обробляють, зберігають, постачають і використовують інформаційні ресурси, зареєстровані та обчислені в містобудівній кадастровій системі.

В організаційній структурі містобудівної кадастрової системи визначено основних суб'єктів, які в межах своїх повноважень відповідають за забезпечення інформаційними ресурсами містобудівної кадастрової системи.

До технічних і програмних засобів містобудівної кадастрової системи належать національні, регіональні, регіональні та міські географічні порталні мережі та містобудівні кадастрові геоінформаційні системи, які забезпечують перевірку, реєстрацію, облік, зберігання, оновлення та надання користувачам інформаційних ресурсів.

Інформаційні ресурси містобудівної кадастрової системи включають чотири рівні інформаційних ресурсів: країни, області, району та міста. Структура та детальний склад містобудівних кадастрових інформаційних ресурсів визначаються будівельними нормами, національними стандартами та правилами, розробленими та затвердженими Мінбудом України.

Метадані містобудівних кадастрів містять довідкову інформацію про інформаційні ресурси, включаючи склад, структуру, якість, частини території, умови використання геопросторових даних та їх виробників. Залежно від типу містобудівного документа та типу геопросторових даних метадані можуть містити додаткову довідкову інформацію.

Бази метаданих, що містять упорядковані набори метаданих, створюються уповноваженими органами містобудування та будівництва на всіх рівнях і розміщуються в мережі геопорталів для забезпечення пошуку, оцінки якості, доступу та умов використання для геопросторових даних та послуг інформаційної системи.

Створити та підтримувати мережу географічного порталу з наступними сервісами інформаційної системи в системі містобудівного кадастру:

- 1) Надавати послуги пошуку для виявлення масивів геопросторових даних та послуги в інформаційних мережах;
- 2) Сервіси для перегляду наборів геопросторових даних, інформації про характеристики геопросторових об'єктів і вмісту метаданих;
- 3) надавати послуги доступу для безпосереднього доступу до кадастрових даних або отримання їх копій;
- 4) Сервіси трансформації, які забезпечують перетворення координат геопросторових даних з однієї системи координат або картографічної проекції в іншу.

Для створення та функціонування містобудівної кадастрової системи, будівельних норм, національних стандартів і правил, технічних регламентів виробництва інформаційних ресурсів, єдиної системи електронного документообігу кадастрового обліку та обміну кадастровими даними, створення та розвиток містобудівних кадастрів підпорядковуються розвитку.

2.3. Проблеми та перспективи формування містобудівного кадастру в Україні.

Україна є країною, яка активно розвиває систему кадастрової документації, в тому числі містобудівний кадастр. Однак у формуванні цієї системи є й певні проблеми, зокрема:

1. Відсутність повної бази даних нерухомого майна: це означає, що не всі об'єкти нерухомого майна зараз зареєстровані в кадастрі, що ускладнює ведення реєстру та надання об'єктивної інформації.
2. Недостатні кошти: недостатні кошти не можуть гарантувати загальну роботу підрозділів зі складання кадастру.
3. Нерівномірний рівень розвитку кадастрової інфраструктури в різних регіонах: це може призвести до різного рівня якості інформації про об'єкти нерухомості, що надається в різних регіонах країни.

4. Низький рівень свідомості населення: Не всі власники нерухомості розуміють важливість реєстрації своєї власності в кадастрі, що може призвести до труднощів в наданні інформації.
5. Недостатня автоматизація: автоматизація процесів збору, обробки та аналізу даних необхідна для швидкого та ефективного формування кадастрів.
6. Воєнний стан у зв'язку з повномасштабним вторгненням Росії на територію України. [7]

Для вирішення проблеми створення містобудівного кадастру в Україні можна використовувати такі методи:

1. Удосконалити законодавчі положення та покращити інституційне середовище. Необхідно розробити та прийняти закони та нормативно-правові акти, що регулюють процес формування, ведення та збереження містобудівних кадастрів. Також необхідно створити відповідний державний орган влади та місцевого самоврядування для забезпечення виконання кадастрових робіт та моніторингу їх стану.
2. Використання сучасних технологій. Для проведення робіт з формування містобудівних кадастрів можна використовувати сучасні геоінформаційні системи та технології, які дозволяють швидко та якісно збирати, обробляти та зберігати великі обсяги даних про земельні ділянки та об'єкти нерухомості.
3. Експертна участь. Для успішного створення містобудівного кадастру необхідно залучати компетентних спеціалістів відповідної кваліфікації та досвіду роботи у сферах геодезії, картографії, права та містобудування.
4. Інформаційні кампанії. З метою підвищення обізнаності та залучення громадськості до формування містобудівних кадастрів можуть проводитися інформаційні кампанії, організація семінарів, конференцій та інших заходів, які сприяють поширенню знань про процес формування кадастру та його значення для суспільства. .
5. Закінчення війни і подальший розвиток усіх сфер діяльності.

Український містобудівний кадастр має великий потенціал для вирішення різноманітних завдань міського територіального управління та містобудування. Розвиток кадастру потребує вирішення деяких проблем збору та обробки інформації, фінансування тощо.

Одним із шляхів розвитку містобудівного кадастру є використання сучасних технологій, зокрема геоінформаційних систем (ГІС) та автоматизованих систем збору інформації. Використання цих технологій дозволить ефективно збирати та обробляти великі обсяги інформації про міські території та об'єкти нерухомості, забезпечуючи їх точність та актуальність.

Важливим також є вдосконалення законодавчої бази, яка регулює формування та використання містобудівних кадастрів. Необхідні чіткі правила збору та обробки інформації та відповідальності за недостовірну інформацію.

Крім того, важливо забезпечити фінансування підготовки містобудівного кадастру, яка має здійснюватися на національному та місцевому рівнях. Фінансування повинно здійснюватися на етапі створення кадастру та на етапі його подальшого розвитку та підтримки.

Тому перспективи українського містобудівного кадастру залежать від успішного вирішення поставлених перед ним завдань, використання сучасних технологій, удосконалення законодавчої бази та наявності фінансування.

Потенційними перевагами українського містобудівного кадастру є забезпечення ефективного використання міської землі та нерухомості, удосконалення містобудівної політики та покращення умов життя мешканців.

Однією з можливих перспектив є впровадження цифрових технологій у містобудівну та кадастрову діяльність. За допомогою ГІС можна збирати та аналізувати великі обсяги даних про стан розвитку міст, щоб приймати обґрунтовані рішення щодо розвитку міст і планування території.

Крім того, розвиток єдиного містобудівного кадастру може покращити інвестиційний клімат країни та сприяти привабливості для іноземних інвесторів. Відсутність точних даних про землю та нерухомість може стати

перешкодою для іноземних інвесторів інвестувати в розвиток міст. Надання точної та актуальної містобудівної кадастрової інформації може бути однією з передумов успішної інвестиційної діяльності в Україні.

Нарешті, створення містобудівного кадастру сприяє збереженню природних ресурсів і покращенню стану міського середовища. Забезпечення контролю за використанням землі та нерухомості сприяє зменшенню кількості незаконних забудов, які негативно впливають на довкілля та природні ресурси.

2.4. Генеральний план як засіб ведення містобудівного кадастру

Генеральний план – це документ, який відображає загальний розподіл функціональних зон, вулиць, будівель та інших елементів у межах певного населеного пункту чи географічного масиву. Визначає основні напрями землекористування, житлові, господарські та інші об'єкти, транспортну інфраструктуру та інші важливі аспекти розвитку територій.

Таким чином, містобудівний кадастр є системою обліку та інформаційного забезпечення земельних ділянок та нерухомого майна в межах певної території. Він містить дані про посилку, використання, власника, розмір, обмеження та іншу інформацію.

Генеральні плани можуть слугувати важливим джерелом даних для містобудівних кадастрів. Він надає інформацію про територіальне планування та зонування і може бути використаний для визначення меж земельних ділянок та їх використання. Тому генеральні плани можна використовувати для доповнення та оновлення містобудівних кадастрових даних.

Однак варто зазначити, що містобудівний кадастр – це більш широка система, яка охоплює не лише генеральні плани, а й інші джерела даних, такі як землевпорядна документація, правовстановлюючі документи, технічні паспорти тощо. Таким чином, генеральне планування можна використовувати в містобудівному кадастрі, але це не єдиний його інструмент.

РОЗДІЛ 3. ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН МІСТА ТА ЙОГО РОЛЬ У МІСТОБУДУВАННІ

3.1. Поняття генерального плану міста та його основні складові.

Генеральний план населеного пункту – містобудівний документ, який визначає основні рішення щодо розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Генеральні плани населених пунктів — основний вид містобудівної документації місцевого рівня, призначений для обґрунтування довгострокової стратегії територіального планування та розвитку населених пунктів.

Генеральні плани населених пунктів розробляються та затверджуються на користь заінтересованих територіальних громад з урахуванням загальнодержавних, громадських та приватних інтересів. Для населених пунктів з населенням менше 50 тис. осіб генеральний план може поєднуватися з детальним планом всієї території таких населених пунктів. Для населених пунктів, включених до Списку історичних місць України, в межах визначеного історичного ареалу, у складі генерального плану населеного пункту визначено нормативну модель забудови та складено опорний план історичної забудови, в якому надано відомості про культурну забудову, об'єкти спадщини.

Замовником генерального плану є виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська міська державна адміністрація, яка організовує розроблення, доопрацювання та подання генерального плану населеного пункту на розгляд ради відповідного села, селища, міста. .

Рішення про розроблення генерального плану приймаються відповідною сільською, селищною, міською радою.

Термін дії загального плану переселення не обмежений.

Земство, яке затверджує генеральний план поселення, може вносити зміни до генерального плану поселення не рідше одного разу на п'ять років.

- Причини прийняття рішення про зміну генплану:

- Відповідно до Порядку моніторингу містобудівної діяльності, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та у справах ЖКГ України, результати моніторингу згідно з генеральним планом № 170 від 01.09.2011 р.;
- Виникнення умов, що змінюють масштаби та характер розвитку поселень;
- Зміна типу функціонального використання окремих територій;
- Необхідність вирішення екологічних та інженерних питань;
- Необхідність розміщення об'єктів державного та регіонального значення та забезпечення суспільного інтересу;
- Необхідність реалізації інвестиційних планів і проектів (п. 5.1 розділу V Порядку).
- Необхідність і параметри внесення змін до генерального плану, підтвержені відповідними органами містобудування та будівництва.

Послідовність роботи для формулювання або зміни загального плану така:

1. Вирішіть, чи потрібно розробити чи змінити генеральний план;
2. Сільська, селищна, міська рада приймає рішення про розроблення генерального плану або внесення змін до нього (рішення засідання);
3. Оприлюднення рішення про початок розробки генерального плану або внесення змін (через місцеві ЗМІ, оприлюднення порядку та строків початку розробки генерального плану гетто, визначених поданням пропозиції до нього фізичних та юридичних осіб);
4. Визначення розробника генерального плану або внесення змін до нього та підписання договору відповідно до положень Закону України «Про публічні закупівлі» та Цивільного кодексу України (генеральний план складається суб'єктом господарювання, до складу якого входить кваліфікований архітектор);

5. Проекти, у яких доручення на розроблення генерального плану складено та погоджено з розробником або за допомогою замовника, забудовника, архітектурно-містобудівного комітету відповідного рівня;
6. Надати розробникам оновлену картографічну бібліотеку, складену відповідно до вимог законодавства;
7. Звернення до обласних державних адміністрацій, Ради міністрів Автономної Республіки Крим (для областей і міст республіки Автономної Республіки Крим), Міністерства розвитку громад та території України (для міст Києва та Севастополя) Про визначення національного інтересу;
8. Надайте розробникам початкові дані, а також вимоги до розміщення або інструкції щодо збору важливих предметів у країні та регіоні;
9. Забезпечення на місцевому рівні порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів при розробленні проекту містобудівної документації Затверджено Постановою від 25.12.2012 р. No 555.
10. Контролювати розробку або внесення змін до генерального плану;
11. Погодження проектів генеральних планів з органами місцевого самоврядування, які представляють інтереси громад суміжних територій щодо вирішення питань територій спільного інтересу.
12. Проект генерального плану подати на розгляд комітету архітектури та містобудування;
13. Подання генеральних планів міст на експертизу експертним організаціям у порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. N 548.
14. Затвердження Генерального плануОприлюднення генерального плану 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.

Розробка генерального плану або внесення змін регулюється нормами Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"

Генеральний план території та зміни до нього розглядаються та затверджуються черговою сесією відповідної сільської, селищної, міської ради протягом трьох місяців з дня подання. [6]

3.2. Принципи та методи формування генеральних планів території населених пунктів.

Процес розробки детального та генерального планів територій населених пунктів включає низку принципів та підходів. Основною метою цього процесу є забезпечення належного функціонування та розвитку населених пунктів з урахуванням їх соціальних, економічних та екологічних потреб. Загальні принципи та методи, які використовуються для розробки плану ділянки, описані нижче.

Принципи планування території:

1. Інтеграція: врахування комплексного підходу до розвитку території, зв'язки між різними секторами, такими як житлове будівництво, промисловість, транспорт, зелені зони тощо.
2. Сталий розвиток: планування для забезпечення довгострокового розвитку з урахуванням економічної, соціальної та екологічної стійкості.
3. Послідовність: враховуйте потреби та інтереси різних зацікавлених сторін, таких як місцеві жителі, організації громадянського суспільства, бізнес-сектор, органи влади тощо.
4. Універсальність: створюйте плани, які можуть адаптуватися до майбутніх змін і враховувати території різного розміру.

Розробка детального та генерального планів населених пунктів зазвичай включає такі підходи:

1. Збір та аналіз інформації: Цей етап передбачає збір усієї необхідної інформації про територію, такої як демографічні дані, географічне положення, наявність інфраструктури, природних ресурсів, транспортна

доступність та інше. Аналіз цих даних допомагає зрозуміти потреби та особливості Території.

2. Аналіз зацікавлених сторін: цей підхід передбачає взаємодію із зацікавленими сторонами, такими як місцеві жителі, громадські організації, бізнес-сектор, органи влади тощо. При розробці регіональних планів важливо враховувати їхні думки, потреби та пропозиції.
3. Стратегічне планування: На цьому етапі визначаються стратегічні цілі та пріоритети розвитку території. Це включає встановлення місій, визначення пріоритетів розвитку, визначення принципів розвитку тощо. Стратегічне планування допомагає визначити загальний напрям і цілі територіального розвитку.
4. Територіальний поділ: цей підхід передбачає поділ території на функціональні зони на основі використання. Наприклад, це може бути житлова зона, комерційна зона, промислова зона, адміністративна зона, зона відпочинку тощо. Зонування допомагає врахувати потреби та потреби різних функцій на території.
5. Територіальне планування: На цьому етапі розробляються конкретні рішення щодо розміщення будівель, інфраструктури, транспорту, зелених зон та інших елементів на території. Планування простору допомагає структурувати та організувати простір з урахуванням функціональних, естетичних і зручних аспектів.
6. Оцінка впливу на навколишнє середовище: на цьому етапі оцінюється вплив запланованих змін на навколишнє середовище. Це включає оцінку екологічних, соціальних та економічних наслідків розробки плану території. Оцінка впливу на навколишнє середовище допомагає забезпечити збалансований розвиток, беручи до уваги сталість навколишнього середовища.

Ці підходи поєднуються при розробленні детального та генерального планів території населеного пункту. Конкретні кроки та методи можуть відрізнятися залежно від передумов і вимог розвитку конкретної галузі.

Відповідно всі ці процеси регулюються Державними будівельними нормами Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні, де в розділах 5-7 описуються норми виконання склад та зміст комплексного, детального та генерального планів території населеного пункту.

В розділі 6 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту / планувальних рішень генерального плану населеного пункту (у складі комплексного плану)» представлено детальний опис матеріалів що використовуються у формуванні генерального плану і кожен елемент має свою нумерацію розділу, а саме:

- 6.1. Стратегія просторового розвитку території
- 6.2. ЧАСТИНА I Комплексна оцінка території
- 6.3. Просторово-планувальна організація території
- 6.4. Землеустрій та землекористування
- 6.5. Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території
- 6.6. Обмеження у використанні земель
- 6.7. Забудова територій та господарська діяльність
- 6.8. Обслуговування населення
- 6.9. Транспортна мобільність та інфраструктура
- 6.10 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації
- 6.11 Інженерна підготовка та благоустрій території
- 6.12 ЧАСТИНА II Модель розвитку території населеного пункту у довгостроковій перспективі
- 6.13 ЧАСТИНА III Обґрунтування проектних рішень
- 6.14 Просторово-планувальна організація території
- 6.15 Природоохоронні та ландшафтно-рекреаційні території
- 6.16 Забудова територій та господарська діяльність
- 6.17 Обслуговування населення
- 6.18 Транспортномобільність та інфраструктура

- 6.19 Інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації
- 6.20 Інженерна підготовка та благоустрій території
- 6.21 Обмеження у використанні земель
- 6.22 Функціональне зонування території населеного пункту (план зонування території населеного пункту)
- 6.23 Землеустрій та землекористування
- 6.24 План реалізації містобудівної документації
- 6.25 Графічні матеріали [9]

Відповідно зі списку інформації яка використовується при формуванні генерального плану можна зробити висновок, що надзвичайно великий об'єм інформації обробляється для компоновки графічного матеріалу.

На етапі реалізації загального планування розрахувати та визначити джерело водопостачання та мережу трубопроводів, спосіб скидання стічних вод, дренажний канал, мережу електропостачання та трубопроводів. Генеральний план моделює та прогнозує розвиток транспортної мережі, зберігаючи профілі вулиць та магістралей, необхідні для майбутнього. Якщо транзитні дороги проходять через існуючі населені пункти, важливо спроектувати об'їзну дорогу, щоб відвести транспортний потік із сільської місцевості. Це вплине на безпеку життя та загальний клімат населеного пункту. Звичайно, завдання генерального плану полягає не тільки в тому, щоб сприяти розвитку населених пунктів, а й максимально зберегти цінні особливості та характеристики існуючої забудови, історичних та археологічних пам'яток, особливо унікальний рельєф, водойми та рослинність. життя цінних природних територій, іноді є також біоми для диких тварин і птахів.

Водночас, зберігаючи унікальні планувальні особливості існуючих населених пунктів, проектувальники повинні використовувати інструменти генерального планування для приведення рівня життя людей до сучасних стандартів у частині розширення мережі робіт, тому масштабувати червоні лінії вулиць, розробляти плани закриття екологічно небезпечних об'єктів,

Покращене територіальне зонування, створення додаткових об'єктів обслуговування тощо.

Отже, можна зробити висновок, що основні принципи формування генерального плану зазначені в ДБН і в результаті роботи готовий генеральний план виконано з урахуванням усіх норм і стандартів..

3.3. Аналіз генерального плану міста Ірпінь.

Аналіз території та її характеристики є одним із найважливіших етапів формування генерального плану міста. Під час аналізу враховуються географічні, природні, історико-культурні та соціальні характеристики території. З цього аналізу можна зробити висновки про те, які особливості необхідно враховувати при розробці генерального плану міста.

Географічні особливості території, такі як рельєф, клімат, розташування відносно інших населених пунктів, водойм і доріг, впливають на оптимальні варіанти розвитку міст.

Природні особливості території, такі як ландшафт, рослинність, тваринний світ та ін., дозволяють враховувати екологічні міркування при плануванні міських територій.

Історико-культурна самобутність території включає історичну спадщину, пам'ятки культури та архітектури, традиції та звичаї місцевого населення. Врахування цих факторів у генеральному плані є корисним для захисту та розвитку міської культурної спадщини.

Соціальна характеристика Території включає такі демографічні показники, як чисельність населення, вікова та соціальна структура населення, рівень життя тощо. Врахування цих факторів у генплані може створити комфортні умови для проживання та розвитку міського населення.

Врахування міжнародних та національних стандартів і норм у містобудуванні є дуже важливим етапом при розробці генерального плану міста. Це гарантує відповідність генерального плану вимогам забудови території, що забезпечує безпеку та комфорт мешканців міста.

Міжнародні стандарти та кодекси міського планування встановлюються такими організаціями, як ООН, Європейський Союз, Міжнародна спілка архітекторів (UIA) і Міжнародна асоціація міського планування та розвитку (INTA). Вони визначають принципи та стратегії розвитку міст, сприяють підвищенню якості життя міських жителів, забезпечують збалансований розвиток території, створюють екологічно безпечне середовище.

Тому врахування міжнародних та національних містобудівних стандартів і норм при формуванні генерального плану є важливим кроком у забезпеченні якісного розвитку міста та покращенні якості життя мешканців.

Враховуючи вказану інформацію, ми проаналізуємо готовий генеральний план міста.

Для аналізу і наглядного прикладу візьмемо декілька фрагментів графічної інформації у відкритому доступі, а саме офіційного сайту Ірпінської міської ради (<https://imr.gov.ua/for-citizens/generalnij-plan>) – основне креслення генерального плану міста Ірпінь, Київської області, розроблене 2018-го року розробки в масштабі 1:5000.

Робота над проектом розпочалася у 2017 році. Збір, аналіз та обробка первинних даних розпочато на початку 2018 року з урахуванням чіткого графіка виконання проектних робіт та термінів формування та надання звітної інформації місцевими, обласними та обласними державними адміністраціями.

На підставі завдання на проектування та умов договору під час робочої зустрічі автора проекту з представниками замовника у червні-липні 2018 року було розглянуто проект генерального плану. У грудні 2018 року проведено приймання проекту та розгляд на засіданні містобудівної комісії.

Відповідно до Закону України «Про містобудування» у жовтні 2018 року замовник провів громадські слухання щодо проекту «Оновлення генплану м. Ірпінь» з метою ознайомлення з громадою, накопичення пропозицій та думок відповідно до чинного законодавства України.

Ці заходи викликали помітний резонанс у місцевій громаді у вигляді активних обговорень та оцінок проекту, особливо у вигляді листів від окремих

громадських активістів. Така форма висловлення позицій та думок є одним із елементів участі громадськості у процесі формування проекту держплану, тому на цьому наголошено у стратегічній оцінці впливу на довкілля вищевказаних документів держплану.

За обсягом та змістом проект «Оновлення Генерального плану Київської області Ірпінь» відповідає вимогам законодавства України у сфері містобудування та ДБН: ДБН В.1.1-15:2012 «Склад та Зміст Генерального плану населеного пункту» ; ДБН В.2.2-12:2018 «Планування і забудова території».

Оновлений генплан базується на оновленій топографічній зйомці, зберігає чинні рішення генплану м. Ірпінь, містить прогностичні рішення щодо функціонального використання території міста, враховує загальнодержавні, регіональні та місцеві плани розвитку, відповідну промислову стратегію та планування.

Чинний містобудівний документ м. Ірпінь був підготовлений у 2011-2012 роках. Затверджено рішенням Ірпінської міської ради від 20.12.2012р. Порядковий номер 2639-39-VI. З 2012 року було затверджено та оновлено декілька національних, регіональних та місцевих планів, що визначають стратегії та плани розвитку соціально-економічних сфер, охорони навколишнього середовища, розвитку громадської інфраструктури та охорони здоров'я населення, які стосуються, зокрема, очікуваної території.

До 24 лютого 2022 року спостерігалась активність попиту на ринку житла та відповідно активність в сфері його будівництва. Відбувається розвиток соціально-економічної сфери, зростання малого та середнього бізнесу та сфери послуг, поступово відбувається розвиток інфраструктури комунальних послуг. Після подій що відбулися, місто стоїть на порозі перебудови і подальшого розвитку.[8]

На фрагментах зображених нижче рис.3.1-3.4. можемо побачити, що даний генеральний план міста Ірпінь відображав загальний розподіл функціональних зон міста та його територіальне планування на перспективу до 2025 року.

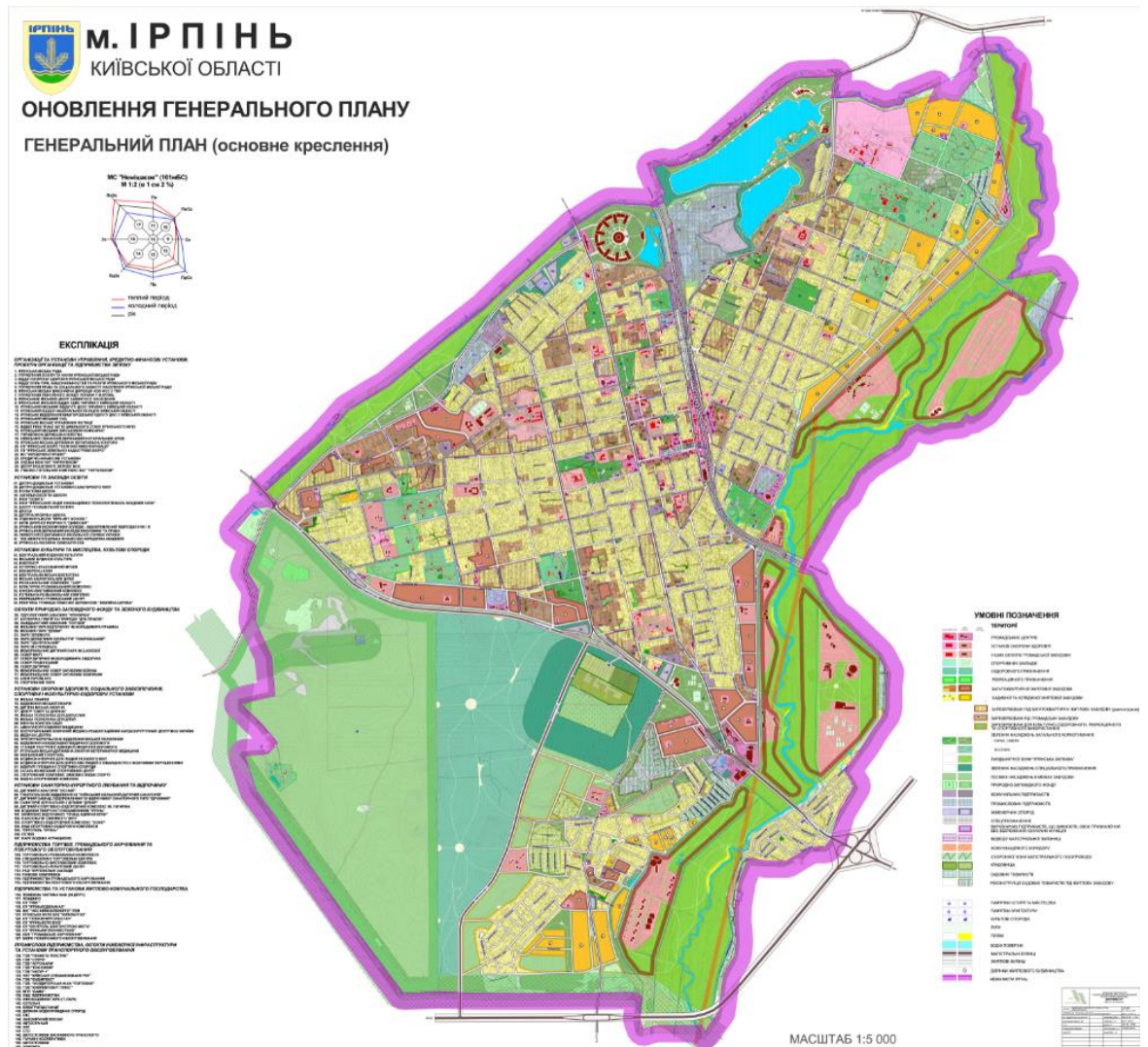


Рис. 3.1. Генеральний план міста Ірпінь

Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

Нажаль, місто Ірпінь зазнало серйозних пошкоджень в ході війни – будучи основним напрямком переселення жителів столиці України, рахуючись одним із найбагатших міст області, стало лінією фронту на початку 2022 року.

Але після деокупації Київщини до міста повертається життя, а саме активно відновлюється інфраструктура, житлові масиви, що вже сьогодні зацікавлює іноземних інвесторів до розвитку міста і регіону в цілому.

Однією з головних переваг плану є чіткий розподіл функціональних зон міста: житлова, промислова, транспортна, громадська, а також зони відпочинку та рекреації. План також визначає розташування основних інженерних мереж та об'єктів соціальної інфраструктури.



Рис. 3.2. Фрагмент центральної частини генерального плану м. Ірпінь
Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

На плані видно, що місто Ірпінь має великий потенціал для розвитку та розширення території.

Житлова забудова: Більша частина міста Ірпінь використовується під житлову забудову. На генплані зображені багатоповерхівки та декілька новобудов у центрі міста. Вздовж вулиць поблизу центру міста розташовані багатоповерхові житлові будинки та окремо розташовані бунгало. У більш віддалених частинах міста більше одно- та двоповерхових будинків.

Інфраструктура: Планування включає рекреаційні зелені зони, школи, дитячі садки, медичні заклади, культурні та спортивні заклади тощо. План передбачає розвиток міської інфраструктури та забезпечення комфортних умов проживання мешканців.

Транспорт: План передбачає розвиток дорожньо-транспортної мережі, зокрема для забезпечення сполученням з Києвом та іншими містами Київської області. План також передбачає відкриття нових автобусних ліній та залізничних вокзалів.



Рис. 3.3. Фрагмент північної частини генерального плану міста Ірпінь

Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

Зелені насадження: Генеральний план передбачає охорону та розвиток зелених насаджень і природних ландшафтів міста. План демонструє наявність парків, скверів, садів, створення нових зелених насаджень.

Загалом генеральний план міста Ірпінь має досить розгалужену інфраструктуру та придатні для майбутнього розвитку міста території. Однак, щоб успішно втілити план у життя, ми повинні не лише мати силу, терпіння та засоби для реалізації попереднього плану, а й здійснювати систематичні перевірки та оновлення, щоб адаптувати його до змін міської ситуації та потреб міста.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ		ТЕРИТОРІЇ
		ГРОМАДСЬКИХ ЦЕНТРІВ
		УСТАНОВ ОХОРОНИ ЗДОРОВ'Я
		ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ
		СПОРТИВНИХ ЗАКЛАДІВ
		ОЗДОРОВОЧНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		САДИБНОЇ ТА КОТЕДЖНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ
		ЗАРЕЗЕРВОВАНІ ПІД БАГАТОКВАРТИРНУ ЖИТЛОВУ ЗАБУДОВУ (реконструкція)
		ЗАРЕЗЕРВОВАНІ ПІД ГРОМАДСЬКУ ЗАБУДОВУ
		ЗАРЕЗЕРВОВАНІ ДЛЯ КУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВОЧНОГО, РЕКРЕАЦІЙНОГО ТА СПОРТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ
		ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ: ПАРКИ, СКВЕРИ
		ЛІСОПАРК
		ЛАНДШАФТНОЇ ЗОНИ "ІРПІНСЬКА ЗАПЛАВА"
		ЗЕЛЕНИХ НАСАДЖЕНЬ СПЕЦІАЛЬНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
		ЛІСОВИХ НАСАДЖЕНЬ В МЕЖАХ ЗАБУДОВИ
		ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ
		КОМУНАЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ПРОМИСЛОВИХ ПІДПРИЄМСТВ
		ІНЖЕНЕРНИХ СПОРУД
		СПЕЦПРИЗНАЧЕННЯ
		ВИРОБНИЧИХ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО ЗМІНЮЮТЬ СВОЄ ПРИЗНАЧЕННЯ БЕЗ ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСНУЮЧИХ ФУНКЦІЙ
		ВІДВОДУ МАГІСТРАЛЬНОЇ ЗАЛІЗНИЦІ
		КОМУНІКАЦІЙНОГО КОРИДОРУ
		ОХОРОННОЇ ЗОНИ МАГІСТРАЛЬНОГО ГАЗОПРОВОДУ
		КЛАДОВИЩА
		САДОВИХ ТОВАРИСТВ
		РЕКОНСТРУКЦІЇ САДОВИХ ТОВАРИСТВ ПІД ЖИТЛОВУ ЗАБУДОВУ
		ПАМ'ЯТКИ ІСТОРІЇ ТА МИСТЕЦТВА
		ПАМ'ЯТКИ АРХІТЕКТУРИ
		КУЛЬТОВІ СПОРУДИ
		ЛУГИ
		ПЛЯЖІ
		ВОДНІ ПОВЕРХНІ
		МАГІСТРАЛЬНІ ВУЛИЦІ
		ЖИТЛОВІ ВУЛИЦІ
		ДІЛЯНКИ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА
		МЕЖА МІСТА ІРПІНЬ

Рис. 3.4. Умовні позначення до генерального плану міста Ірпінь

Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

Генеральний план міста Ірпінь (2018р.) складається з різних варіацій схем пов'язаних по різноманітним напрямкам:

1. Схема розташування населеного пункту в системі розселення
2. Схема існуючих планувальних обмежень
3. Схема проектних планувальних обмежень
4. План існуючого використання території
5. Схема інженерного обладнання території
6. Схема вулично-дорожньої мережі

центральні ділові частини з комерційними приміщеннями, промислові комплекси, зелені зони та парки та інші функціональні елементи.

Крім того, важливим аспектом є взаємодія між різними регіонами, забезпечення простоти транспортного сполучення та доступу до необхідних послуг та інфраструктури.

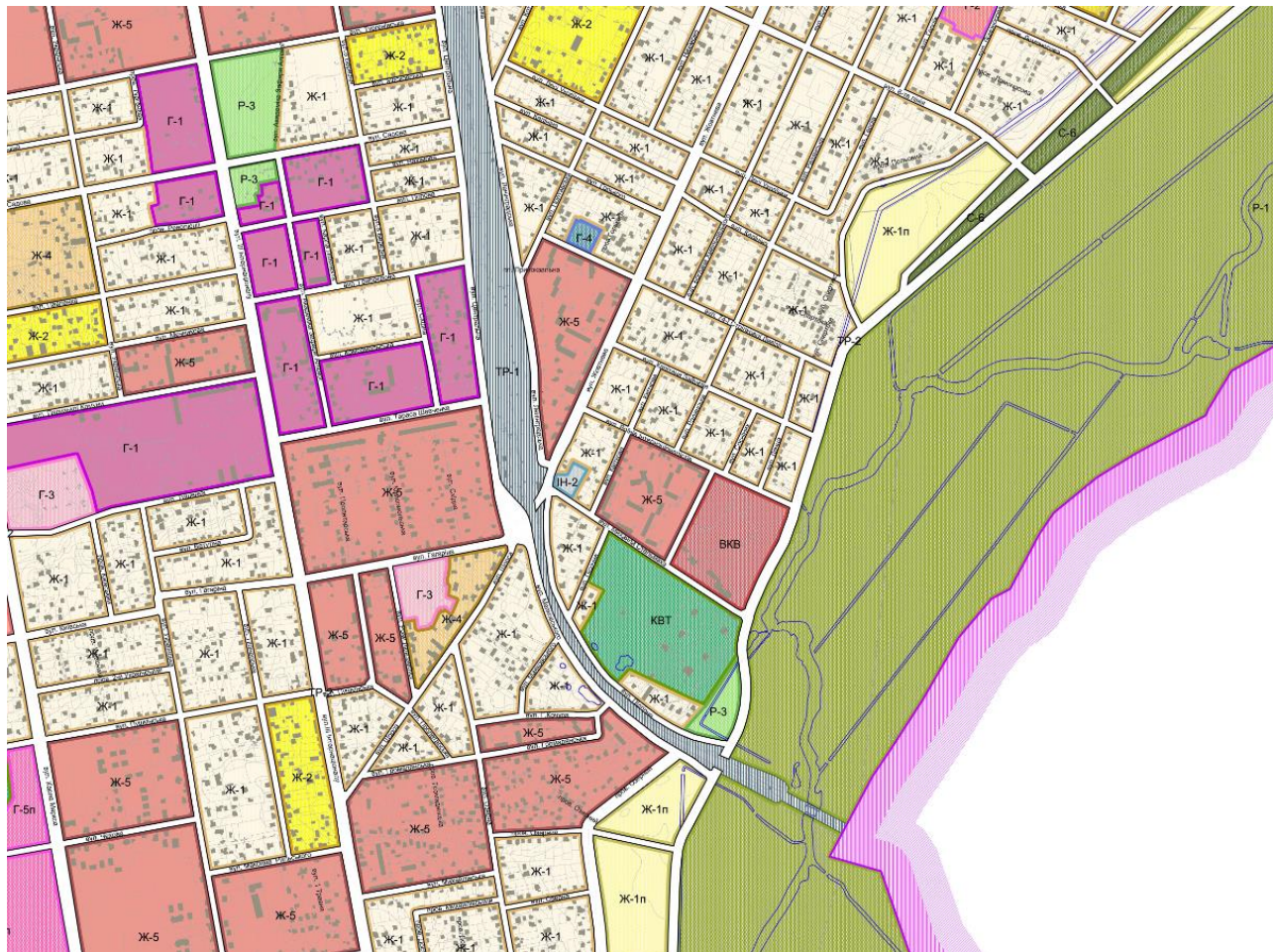


Рис. 3.7. Фрагмент плану зонування території м. Ірпінь

Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

Кожна зона має власну сигнатуру та інтерпретується в умовній нотації. Всі зони розділені вулицями. Просторове планування є важливим елементом управління містобудівним процесом і може бути використане для оптимізації розвитку міста та забезпечення максимальної функціональності його території.

міста та в районах в межах сельбищних територій міста, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

До зони відноситься квартали сформованої та перспективної садибної забудови.

Переважні види використання:

1. Окремі житлові будинки садибного типу.
2. Окремо розміщені блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.
3. Окремі 2-3 поверхові блоковані багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.
4. Окремі багатоквартирні будинки, що існували на момент розроблення зонінгу.

Супутні види використання:

1. Магазини торгівельною площею до 40 м², без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.
2. Гаражі, вбудовані в житлові будинки.
3. Окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства).
4. Сади, городи.
5. Споруди для утримання дрібної худоби.
6. Бані, сауни за умов каналізування стоків.
7. Теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів.
8. Об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми).
9. Господарські майданчики.
10. Водні поверхні.
11. Заклади дитячого дошкільного виховання.
12. Парки, сквери, бульвари.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1. Заклади дитячого дошкільного виховання.
2. Загальноосвітні школи (початкові, середні).
3. Спортивні зали.
4. Культурні споруди.
5. Пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини.
6. Аптеки.
7. Підприємства побутового обслуговування.
8. Підприємства громадського харчування.
9. Дільничні відділення управління внутрішніх справ.
10. Ветеринарні приймальні пункти.
11. Відділення зв'язку, поштові відділення.
12. Об'єкти автомобільного сервісу (АЗС, СТО), при розміщенні вздовж магістральних вулиць.
13. Магазины.

Використання території зони, розміщення підприємств і установ здійснюється відповідно до вимог ДБН 360-92.» [10, с.31-34]

Також слід відзначити схему існуючих планувальних обмежень зображену на рис. 3.9.-3.11. Відповідно до неї бачимо, що місто Ірпінь має досить розгалужену систему санітарно-захисних зон, що відповідає вимогам ДБН 360-92, та в свою чергу розділяє місто на виробничі, житлові та рекреаційні частини. В загальних рисах можна згадати деякі типові обмеження, які можуть впливати на розвиток міста:

1. Земельні обмеження: це можуть бути правові обмеження, встановлені місцевими законами та правилами, які визначають, які ділянки можна використовувати для будівництва, житлових, комерційних чи інфраструктурних цілей. Такі обмеження можуть включати вимоги до

розміщення будівлі, щільність забудови, відстань до інших споруд та інші фактори.

2. Транспортні обмеження: вони пов'язані з регулюванням руху та інфраструктурою транспортної системи. Це можуть бути обмеження щодо розташування вулично-дорожньої мережі, встановлення зон обмеження швидкості, правил паркування, організації руху громадського транспорту та інші фактори, що впливають на ефективність і безпеку дорожнього руху.
3. Екологічні обмеження: пов'язані зі збереженням природних ресурсів, біорізноманіття та забезпеченням екологічно сталого розвитку міста. Ці обмеження можуть стосуватися охорони зелених насаджень, вимог щодо забруднення навколишнього середовища, регулювання використання природних ресурсів та інших факторів, що впливають на якість життя та стан навколишнього середовища.

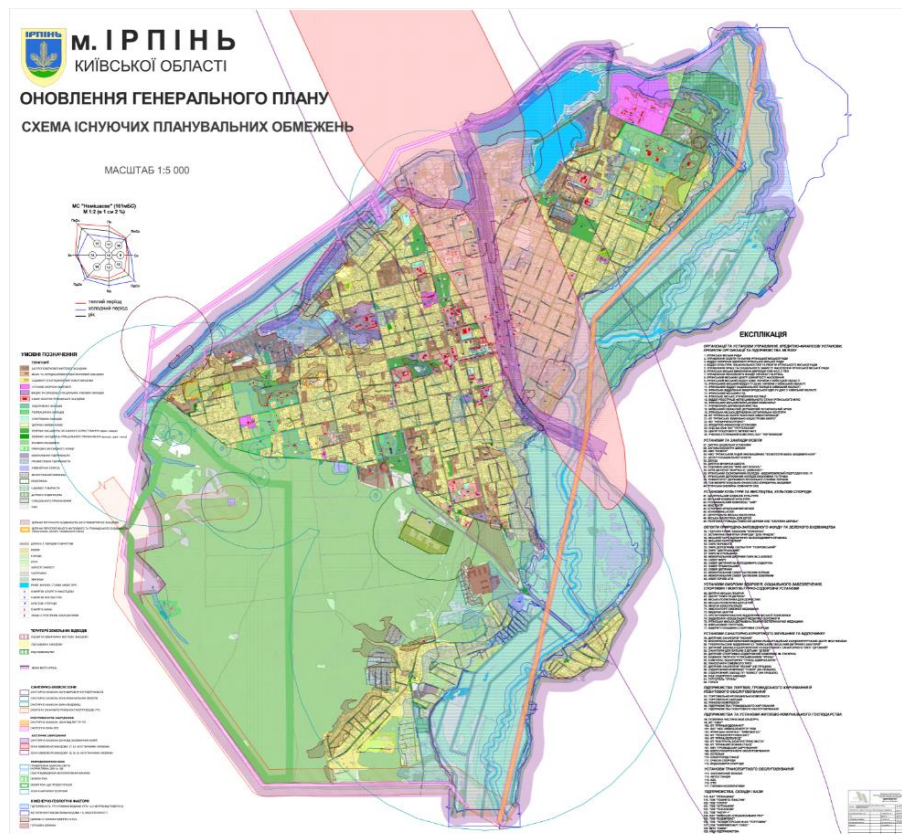


Рис. 3.9. Схема існуючих планувальних обмежень
Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)



Рис. 3.10. Фрагмент схеми існуючих планувальних обмежень
 Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

Бачимо що вся територія м. Ірпінь покрита тими чи іншими видами обмежень, з позначенням яких можна ознайомитись на рис. 3.11.

1. Забудова та зонування: Обмеження планування визначають, які ділянки землі доступні для житлового, комерційного чи інфраструктурного використання. Вони можуть включати різні типи будівель, щільність забудови та відстань до забудови.

2. Зелені зони та природні ландшафти: планування обмежує створення зелених насаджень, природних заповідників та охорону природних ландшафтів. Вони можуть включати заборону будівництва на цих територіях або обмеження

впливу на природне середовище.

3. Транспортна мережа: обмеження планування визначають розташування та розвиток мереж доріг, включаючи головні магістралі, вулиці та інфраструктуру громадського транспорту. Вони враховують потоки транспорту, зв'язки між різними частинами міста та пропускну здатність доріг.

4. Екологічні та природоохоронні території: планування обмежує

створення важливих екологічних територій, охорону водних ресурсів та зон охорони культурної спадщини. Вони обмежують будівництво або встановлюють особливі вимоги щодо зберігання цих предметів.

5. Положення генерального плану: Ці обмеження включають загальні принципи та вимоги до розробки.

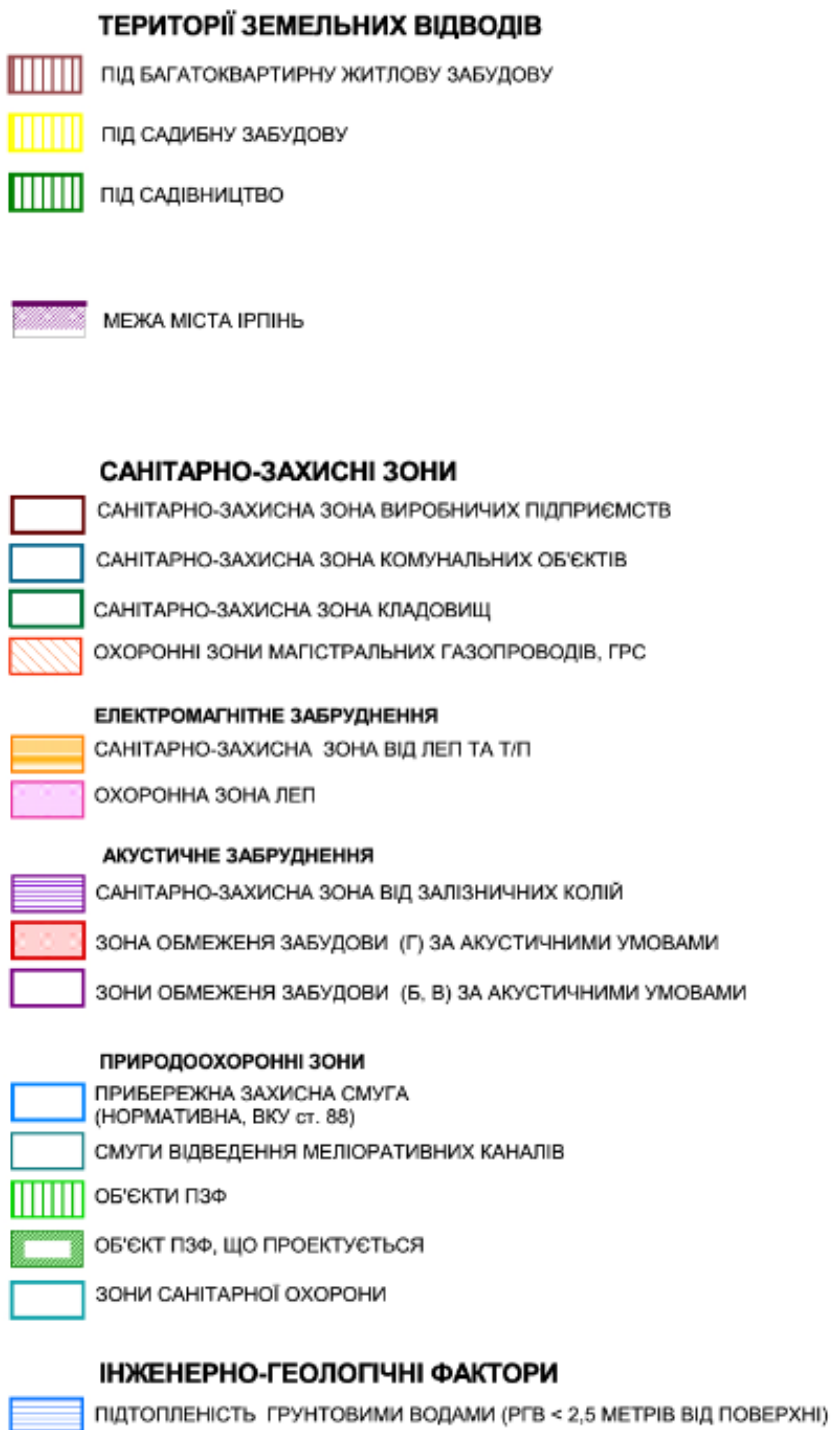


Рис. 3.11. Умовні позначення до схеми існуючих планувальних обмежень

Джерело: [сайт Ірпінської міської ради](#)

З аналізу генерального плану міста Ірпінь можна зробити висновок, що цей документ містить важливу інформацію щодо містобудівного плану, його інфраструктури, зонування та природних ресурсів для виконання вимог ДБН. Цей генеральний план дуже детальний і містить інформацію про різні райони міста.

За допомогою цього генерального плану можна проаналізувати потенційні проблеми, які можуть виникнути в міській забудові, такі як недостатня інфраструктура, недостатня кількість землі для будівництва житла тощо. Цей документ також містить інформацію про міське зонування, яке сприяє розвитку територій для різноманітного використання, включаючи житлову та комерційну забудову.

Важливим висновком аналізу генерального плану міста Ірпінь є те, що його статус найкомфортнішого міста-супутника столиці зберігає екологічну рівновагу та природні ресурси міста, на жаль, до вторгнення. Це важливо в світлі зростання чисельності населення та зростаючих екологічних проблем у містах.

Тому генеральний план міста Ірпінь є важливим документом для розвитку міста та для забезпечення рівня життя мешканців. Він містить важливу інформацію про містобудування та розвиток, яка може бути використана для розвитку інфраструктури, забезпечення житлом та забезпечення комфортного життя мешканців.

ВИСНОВКИ

Отже, генеральний план є важливим містобудівним інструментом, який визначає загальний вигляд і розвиток території міста на тривалий час. Він містить графічні та текстові компоненти, що відображають територіальне зонування, функціональне та просторове планування, розвиток транспортної мережі, озеленення територій, інженерну інфраструктуру та інші аспекти містобудування. Загальний план визначає напрямок розвитку міста з урахуванням таких факторів, як населення, економіка, суспільство та навколишнє середовище. Він є основою для прийняття рішень щодо будівництва нових об'єктів та реконструкції існуючих, забезпечує координацію містобудівної діяльності та є основою для земельного та будівельного законодавства. Отже, генеральне планування є ключовим елементом містобудівної політики, яка забезпечує розвиток території відповідно до потреб та інтересів міського населення.

Аналіз діючого генерального плану міста Ірпінь Київської області показує, що план має ряд позитивних рис, які забезпечують ефективне функціонування міста та комфортне проживання його мешканців. Зокрема, генплан враховує потреби населення щодо місць відпочинку та оздоровлення, зелених насаджень, територій інфраструктури та житла.

Також слід зазначити, що генплан передбачає раціональне використання ділянок, забезпечення збереження природних ресурсів та біорізноманіття міста. Програма має досить точний і зрозумілий графічний розділ, який легко знайти при аналізі інформації.

Отже, можна сказати, що діючий генеральний план міста Ірпінь Київської області є досить дієвим та налагодженим документом, який допомагає забезпечити зручний та економічно вигідний розвиток міста з урахуванням потреб населення жителів. Однак слід враховувати, що генеральний план потребує оновлення та коригування відповідно до змін у соціально-економічних та фізичних умовах міста, спричинених війною.

ПЕРЕЛІК ДЖЕРЕЛ

1. Марков С.Ю. Загальносвітові тенденції розвитку кадастрових систем / С.Ю. Марков // Землевпоряд. вісн. – 2003. – № 1. – С. 46-49..
2. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: учеб. пособие. /пер. с англ. Г.С. Харрисона. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. С. 34
3. Никонов П.Н. Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество /П.Н. Никонов, Н.Н. Журавский. – СПб: Ред.-издат. фирма «Роза мира», 2006. – 180 с.
4. Закон України «Про основи містобудування» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, ст.2)\
5. Програма створення містобудівного кадастру на території міста Луцька на 2016-2017 роки –Луцька міська рада, 2016р -3с
6. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343)
7. Проблеми формування кадастрової системи - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://land.gov.ua/novyny/analiz-kadaastrovoyo-skhozhosti/>
8. Звіт про стратегічну екологічну оцінку документу державного планування – генерального плану м.Ірпінь Київської області – Державне підприємство Український Державний НДІ проектування міст “Діпромiсто” імені Ю.М.Білоконя [Електронний ресурс] Режим доступу: <https://imr.gov.ua/attachments/article/57/>
9. ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» [Електронний ресурс] Режим доступу:https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/2022-06-14/72e8c9b4-4204-40c1-ab41-7d4081ae55bf.pdf

10. Книга 1. Зонінг м. Ірпіня. Ірпінська міська рада. [Електронний ресурс]

Режим доступу: https://imr.gov.ua/gen/zapiska_zon.zip