

**ЗАКЛАД ВИЩОЇ ОСВІТИ «ПОДІЛЬСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ
УНІВЕРСИТЕТ»**

Факультет агротехнологій і природокористування
Кафедра садово-паркового господарства, геодезії та землеустрою

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

НА ТЕМУ:

**«Управління в галузі використання та охорони земель
населених пунктів»**

Виконав:

здобувач другого (магістерського)
рівня вищої освіти
освітньо-професійної програми
«Геодезія та кадастр»
спеціальності 193 «Геодезія та
землеустрій»
денної форми навчання
Владислав КЛІМЕНТЬЄВ

Керівник:

Кандидат економічних наук
_____ Юлія ЛОБУНЬКО

Оцінка захисту:

Національна шкала _____
Кількість балів _____ Шкала ECTS _____

«_____» _____ 2025 р.

Допускається до захисту:

«_____» _____ 2025 р.

Гарант освітньо-професійної програми «Геодезія та кадастр»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
кандидат сільськогосподарських наук, доцент
_____ Тетяна КУШНІРУК

м. Кам'янець–Подільський, 2025

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО ПРАВОВІ АКТИ В УПРАВЛІННІ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.....	6
1.1 Поняття та види землевпорядної документації в управлінні в галузі використання та охорони земель населених пунктів.....	6
1.2 Законодавча основа у сфері використання й охорони земель населених пунктів.....	8
1.3. Принципи управління використанням та охороною земель на місцевому рівні.....	16
РОЗДІЛ II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ.....	30
2.1 Опис існуючого стану міста.....	30
2.2 Клімат, ґрунти, води.....	35
РОЗДІЛ III. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ.....	43
3.1 Архітектурно-планувальна структура і функціональне зонування.....	43
3.2 Планувальні обмеження.....	46
3.3. Проектування житлового фонду.....	50
3.4 Планування зелених насаджень.....	56
3.5 Існуюче та проектне використання території.....	58
3.6 Організація розвитку соціальної сфери.....	60
3.7 Пропозиції щодо охорони навколишнього природного середовища.....	62
3.8 Розвиток транспортної інфраструктури.....	65
3.9 Інженерна підготовка та захист території.....	68
РОЗДІЛ IV. ОСНОВНІ ЗАХОДИ ПО РЕАЛІЗАЦІЇ РІШЕНЬ.....	71
ВИСНОВКИ.....	79
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	81
ДОДАТКИ	

ВСТУП

Земельні ресурси становлять ключове національне надбання України і знаходяться під спеціальним захистом з боку держави (відповідно до статті 14 Конституції України). У межах міських і сільських поселень земля виконує кілька ролей одночасно: просторово-операційну, соціальну, економічну та екологічну. Вона слугує основою для розміщення житлових будівель, споруд громадського призначення, мереж інфраструктури, промислових об'єктів, комунальних підприємств, рекреаційних зон, а також для ведення особистих підсобних господарств і городництва. Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України, землі в межах населених пунктів відносяться до окремої категорії – земель житлової та громадської забудови, що передбачає особливі правила щодо їх експлуатації, захисту та регулювання на рівні місцевих органів влади.

Актуальність цієї кваліфікаційної роботи обумовлена кількома об'єктивними аспектами. Насамперед, завершення реформи адміністративно-територіального устрою (Закон України від 16.04.2020 № 562-IX) та укрупнення районів (Постанова Верховної Ради України від 17.07.2020 № 807-IX) значно посилили компетенції органів місцевого самоврядування в питаннях землеустрою та земельних відносин на всій території громади, включаючи міські зони (стаття 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»). Другим фактором є статистика від Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру за період 2020–2025 років, яка фіксує збільшення кількості зареєстрованих земельних ділянок у населених пунктах Хмельницької області на 14,7 %, що вимагає покращення систем планування, спостереження та нагляду за їхнім застосуванням. Третій аспект – це існування великої кількості земельних ділянок, які експлуатуються не відповідно до їхнього призначення, а також незареєстрованих будівель та споруд, що ускладнює ефективне керування земельними активами та спричиняє зменшення надходжень до місцевих бюджетів.

Об'єктом вивчення є земельні активи міста Дунаївці, що входить до складу Дунаєвецької міської територіальної громади Хмельницької області, як у межах забудови, так і за її межами, разом із системою регулювання їхнім використанням та захистом.

Предметом аналізу є організаційно-правові, економічні та планувальні інструменти керування використанням і охороною земель міста Дунаївці, охоплюючи засоби землеустрою, кадастрового обліку, спостереження та контролю за виконанням норм земельного законодавства на місцевому рівні.

Мета цієї кваліфікаційної роботи – надати наукове обґрунтування та сформулювати практичні рекомендації для покращення системи керування використанням та охороною земель міста Дунаївці, спираючись на вивчення чинного законодавства, генерального плану поселення та реального стану землекористування.

Щоб досягти цієї мети, було визначено та реалізовано такі завдання:

- вивчити наукові джерела та нормативно-правові документи, пов'язані з використанням та охороною земель у населених пунктах;
- проаналізувати інструменти керування земельними ресурсами на рівні місцевих органів влади;
- дати загальну оцінку міста Дунаївці як частини Дунаєвецької міської територіальної громади Хмельницької області в контексті об'єкта дослідження;
- оцінити поточний стан використання та охорони земель міста Дунаївці, враховуючи структуру земельного фонду та тенденції змін протягом 2020–2025 років;
- створити план дій щодо керування використанням та охороною земель міста Дунаївці, базуючись на чинному генеральному плані та схемі функціонального зонування території;
- запропонувати заходи для підвищення ефективності

землекористування, оптимізації земельних відносин та налагодження системи моніторингу стану земель.

Методи дослідження. У цій роботі використано поєднання загальнонаукових методів (аналіз, синтез, узагальнення, порівняння, системний підхід) та спеціалізованих методів землеустрою (порівняльно-аналітичний, картографічний, статистичний, SWOT-аналіз, метод експертних оцінок, моделювання).

Нормативно-правова основа дослідження включає Конституцію України, Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні», Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.11.2012 (із внесеними змінами), № 513 від 25.05.2011, № 284 від 17.03.2023 та інші законодавчі акти.

Інформаційну базу складають дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (звіти за 2020–2025 роки), матеріали з ресурсу kadastr.Life, генеральний план міста Дунаївці, проєкт зонування території, статистичні показники від Головного управління статистики у Хмельницькій області, а також наукові праці українських і зарубіжних фахівців.

Практична значущість одержаних висновків полягає в тому, що їх можна застосовувати Дунаєвецькою міською радою під час створення та впровадження програми використання й охорони земель, оновлення містобудівних документів та забезпечення контролю за раціональним використанням земельних ресурсів.

РОЗДІЛ І. НОРМАТИВНО ПРАВОВІ АКТИ В УПРАВЛІННІ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ.

1.1 Поняття та види землевпорядної документації в управлінні в галузі використання та охорони земель населених пунктів

Згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій», вся документація із землеустрою розробляється як в електронному, так і в паперовому вигляді у формі схем, проектів, робочих проектів або технічної документації. Окремим, особливим різновидом такої документації є документи, які одночасно мають статус і землеустрою, і містобудівної документації. До них належать комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій. Після затвердження вся документація із землеустрою стає відкритою та доступною для загального ознайомлення.

До основних видів документації із землеустрою належать:

а) схеми землеустрою разом із техніко-економічним обґрунтуванням використання й охорони земель адміністративно-територіальних утворень;

а-1) проекти землеустрою, що визначають межі територій територіальних громад;

б) проекти землеустрою зі встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних утворень;

б-1) містобудівна документація, яка водночас виконує функції документації із землеустрою, а саме: комплексні плани просторового розвитку територій громад, генеральні плани населених пунктів і детальні плани окремих територій;

в) проекти землеустрою, спрямовані на організацію та визначення меж територій природно-заповідного фонду, а також земель оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського та водного призначення, водоохоронних зон, зон обмеження у використанні земель та

їх режимоутворюючих об'єктів;

г) проекти землеустрою з приватизації земель, що перебувають у державній або комунальній власності сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

г) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність чи користування;

д) проекти землеустрою, які забезпечують впорядкування територій для містобудівних потреб;

е) проекти землеустрою, що містять еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь;

є) проекти землеустрою з впорядкування територій населених пунктів;

ж) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

з) робочі проекти землеустрою;

і) технічна документація із землеустрою з встановлення (відновлення) меж земельних ділянок безпосередньо на місцевості;

ї) технічна документація із землеустрою щодо визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди чи сервітуту;

й) технічна документація із землеустрою з питань поділу або об'єднання земельних ділянок;

к) технічна документація із землеустрою з інвентаризації земель;

л) технічна документація із землеустрою стосовно резервування особливо цінних для заповідання територій та об'єктів;

м) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини.

Перелік видів документації із землеустрою та вимоги до їхнього складу визначаються виключно цим Законом і не можуть розширюватися іншими нормативними актами.

Якість і відповідність документації вимогам законодавства, стандартів та правил у галузі землеустрою підтверджується сертифікованим інженером-землевпорядником, який несе персональну відповідальність за виконані роботи. Підтвердження здійснюється:

- у паперовій формі – власноручним підписом та відтиском особистої печатки;

- у електронній формі – накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

Отже, законодавець чітко виокремлює особливу категорію документів, які мають подвійний статус: вони є одночасно і документацією із землеустрою, і містобудівною документацією. Такими документами є комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій (пункт «б-1» статті 25 Закону). Цей подвійний статус підкреслює їхню ключову роль у поєднанні питань просторового планування та раціонального використання земельних ресурсів на місцевому рівні.

1.2 Законодавча основа у сфері використання й охорони земель населених пунктів.

Стаття 39 Земельного кодексу України чітко вказує, що землі житлової та громадської забудови мають використовуватися виключно відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації (зокрема планів зонування, детальних планів території), а також документації з землеустрою з обов'язковим дотриманням державних будівельних норм, правил і стандартів. Таким чином, ключовими орієнтирами для організації використання та охорони земель у межах міст і селищ виступають саме генеральний план населеного пункту, план зонування території (зонінг), комплексний план просторового розвитку громади, а також інші документи землеустрою та містобудівного

планування.

В умовах стрімкої урбанізації, коли міста та селища стають основними центрами соціально-економічного поступу країни, частка міського населення постійно зростає, а міський спосіб життя поширюється на прилеглі території, питання раціонального використання та надійного захисту земель у межах населених пунктів набувають стратегічного характеру. Землі населених пунктів є обмеженим, практично незамінним просторовим ресурсом, який необхідний для розміщення житлових кварталів, об'єктів соціальної сфери, промислових і комунальних підприємств, транспортних магістралей, інженерних мереж, зелених і рекреаційних зон, а також для ведення громадянами особистого селянського господарства, садівництва й городництва. Ефективність управління цими землями безпосередньо впливає на якість життя мешканців, фінансову спроможність територіальних громад, збереження екологічної рівноваги та перспективи сталого розвитку регіонів загалом. Водночас активне розширення меж поселень, трансформація структури земельного фонду, поява нових типів забудови та зростання техногенного й антропогенного тиску потребують постійного вдосконалення як теоретичних засад, так і практичних інструментів зонування, оцінки земель, кадастрового обліку та реєстрації прав на нерухоме майно.

Українські науковці приділяють значну увагу проблемам управління земельними ресурсами в міському середовищі. Теоретичні та методологічні засади раціонального використання, відтворення й охорони земель житлової та громадської забудови ґрунтовно розробляли Т. В. Лісова, Д. В. Бусуйок, О. В. Бевз, А. М. Третяк, Т. Г. Шарій, С. А. Лісовий, Ю. Д. Білик, М. Г. Ступень, П. Ф. Кульбицький, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський та низка інших дослідників. У їхніх працях наголошується, що в Україні досі не створено всіх необхідних умов для повноцінної реалізації права приватної власності на земельні ділянки в межах міст і селищ таким чином, щоб це одночасно забезпечувало

максимальну економічну ефективність і екологічну безпечність. Більшість фахівців погоджуються, що держава повинна не лише сформувати сучасну нормативно-правову базу та організаційні механізми, а й запровадити дієвий постійний контроль за їх дотриманням усіма учасниками земельних відносин. Ця проблема залишається невирішеною й потребує подальших досліджень та пошуку нових підходів.

Значний внесок у розвиток теорії й практики управління земельними ресурсами населених пунктів зробили О. С. Дорош, М. С. Федорченко, Г. В. Черевко, Л. Г. Чернюк, О. В. Янова, І. Т. Канізька, О. М. Драп'як, В. В. Кравцов та інші науковці. У їхніх роботах детально висвітлено питання просторового планування міських територій, залучення громадськості до прийняття рішень щодо забудови, історичні й соціально-економічні передумови формування земельних відносин у містах, сучасні методи моделювання систем управління, оцінку їхньої ефективності, а також першочергові кроки з удосконалення землеустрою, кадастрового обліку й моніторингу земель саме в умовах міського середовища.

Отже, напрацювання українських дослідників створюють міцне теоретичне підґрунтя для забезпечення сталого розвитку населених пунктів. Проте швидкі зміни демографічної ситуації, соціально-економічних умов і екологічних викликів вимагають постійного оновлення цієї бази. Найгостріше постають завдання розробки нових теоретико-методологічних підходів до організації землекористування в містах, обґрунтування оптимальних функціональних зон, вдосконалення містобудівного кадастру й територіального зонування, посилення правових механізмів охорони земель, розвитку систем обліку ділянок і нерухомості, а також створення ефективних інструментів контролю за виконанням земельного законодавства в межах населених пунктів.

Наявність сучасної, постійно актуалізованої законодавчої бази дає змогу науковцям проводити глибокий аналіз і пропонувати обґрунтовані

практичні рекомендації з управління земельними ресурсами міст і селищ.

Нормативно-правове регулювання використання та охорони земель є одним із найважливіших інструментів державного й місцевого управління земельними ресурсами України, зокрема в межах населених пунктів. Структура цієї системи та основні напрями регулювання подано на рис. 1.1.1 та 1.1.2.

Конституція України є фундаментальною основою всієї системи управління земельними ресурсами. Статті 13, 14, 41, 50, 132–143 прямо чи опосередковано стосуються земельних відносин. Зокрема, стаття 13 проголошує землю об'єктом права власності Українського народу; стаття 14 визначає землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави; статті 41 і 50 гарантують непорушність права власності та право на безпечне довкілля; статті 132–143 закріплюють територіальні засади місцевого самоврядування, до компетенції якого після реформи 2020 року (Закон № 562-IX) віднесено й розпорядження землями в межах громад.

Безпосереднє регулювання земельних відносин здійснює Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III (у редакції зі змінами). У разі колізій саме його норми мають пріоритет над іншими актами.

Особливо важливим для земель міста Дунаївці є розділ V Кодексу «Управління в галузі використання і охорони земель», який містить такі ключові механізми:

- встановлення та зміна меж населених пунктів (ст. 173–176);
- планування використання земель на державному та місцевому рівнях, зокрема через програми, районування та зонування (ст. 177–180);
- землеустрій як комплекс заходів з регулювання земельних відносин і раціонального використання територій (ст. 181–186);
- державний, самоврядний і громадський контроль за використанням та охороною земель (ст. 187–190);
- моніторинг земель як система постійного спостереження за станом

земельного фонду (ст. 191–192);

- ведення Державного земельного кадастру, включаючи зонування, бонітування ґрунтів, економічну та грошову оцінку земель (ст. 193–204);

- економічне стимулювання раціонального землекористування (ст. 205–206);

- відшкодування втрат сільсько- та лісгосподарського виробництва (ст. 207–209).

Саме ці положення Земельного кодексу є базою для повсякденної діяльності Дунаєвецької міської ради під час надання земельних ділянок, зміни їх цільового призначення, дотримання генерального плану міста та здійснення контролю за використанням земель комунальної власності.

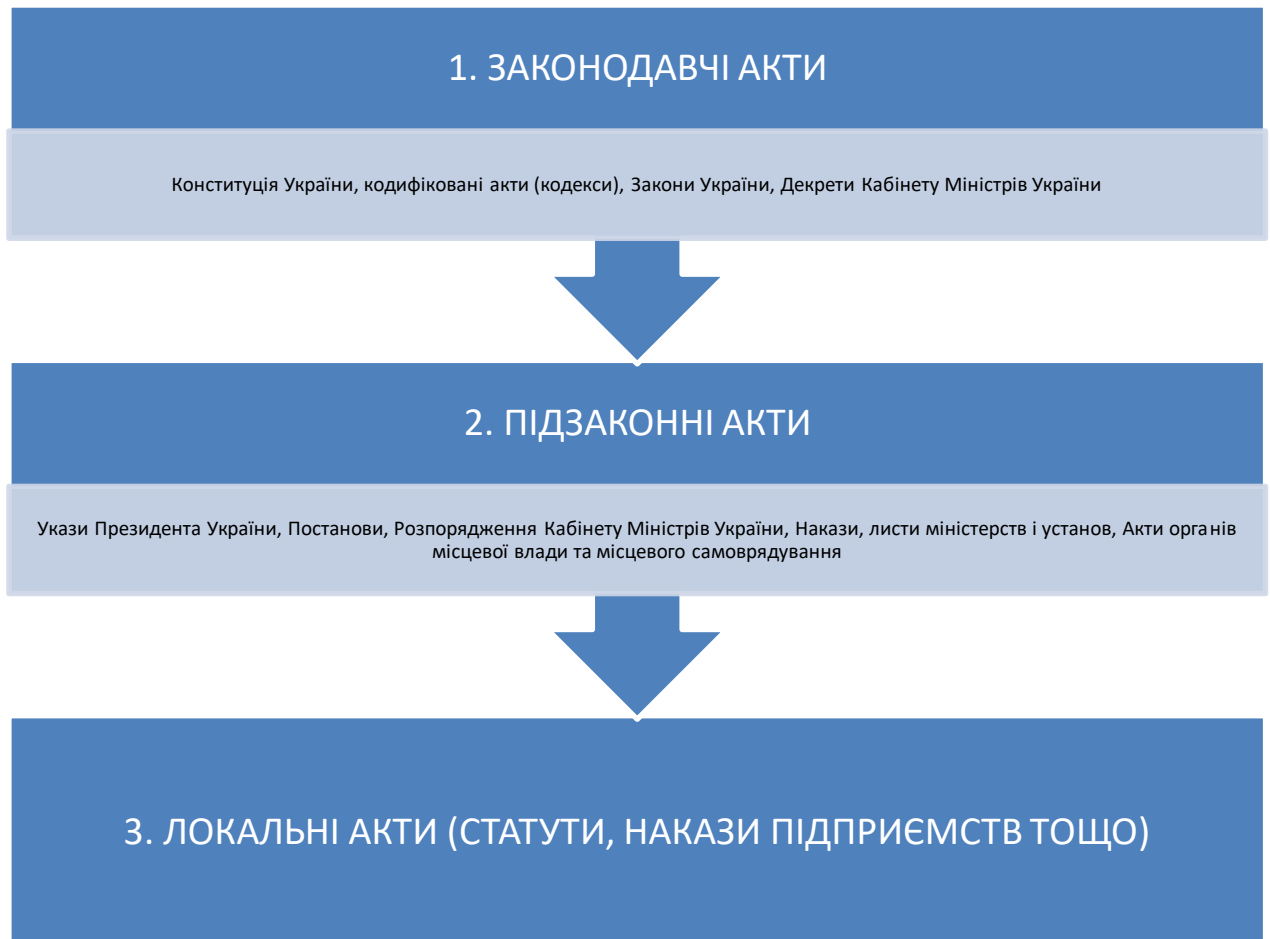


Рис. 1.1.1. Структура системи законодавства України у сфері земельних відносин та використання й охорони земель



Рис. 1.1.2. Основні напрями державного нормативно-правового регулювання використання та охорони земель

Усі землі в межах території України, незалежно від їхнього розташування (зокрема землі островів, континентального шельфу, а також землі, що знаходяться під водними об'єктами), класифікуються за основним цільовим призначенням на окремі категорії. Кожна з цих категорій характеризується власним правовим режимом, який формується поєднанням загальних положень, що поширюються на всі землі країни, та спеціальних вимог, що відображають специфіку саме цієї категорії. Така система норм і визначає правовий режим конкретної категорії земель (статті 18 та 19 Земельного кодексу України). Загалом в Україні законодавчо виділено дев'ять категорій земель за їхнім цільовим призначенням (див. рис. 1.1.3).

Рис. 1.1.3. Класифікація земель України за основним цільовим призначенням (на основі положень Земельного кодексу України)

Стаття 19. Категорії земель

1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Серед усіх категорій земель особливе значення має категорія земель житлової та громадської забудови, адже саме до неї належить переважна частина земель міста Дунаївці. Після передачі земель із державної у комунальну власність територіальної громади у 2021–2023 роках саме ця категорія стала головним об'єктом управління Дунаєвецької міської ради.

Згідно з Конституцією України та Земельним кодексом України,

землі в межах населених пунктів можуть перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Розподіл земель за формами власності та суб'єктами права користування здійснюється з урахуванням територіальної організації – окремих ділянок, кварталів, мікрорайонів, функціональних зон, територій із спеціальними умовами використання, а також встановлених сервітутів. Плата за землю у вигляді земельного податку чи орендної плати є обов'язковою для всіх власників і користувачів незалежно від форми власності, що має вирішальне значення для наповнення дохідної частини бюджету Дунаєвецької міської територіальної громади та сприяє більш відповідальному ставленню до використання земельних ділянок.

Конституція України та Земельний кодекс України є основою, на якій будується все спеціальне законодавство, що регулює використання й охорону земель населених пунктів. До ключових спеціалізованих законів належать:

- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, який встановлює правові, організаційні та технічні засади землеустрою й спрямований на забезпечення сталого використання земель, зокрема через розробку генеральних планів, планів зонування територій та детальних планів для міста Дунаївці;

- Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 963-IV, що визначає правові, економічні й соціальні основи охорони земель як системи заходів із раціонального використання, запобігання деградації, відновлення родючості та збереження екологічних функцій ґрунтів (ст. 1). Цей закон детально регулює повноваження органів місцевого самоврядування (ст. 5–18), механізми контролю (ст. 19–21), конкретні заходи охорони земель (ст. 22–27), нормативи й стандарти (ст. 28–34), вимоги до господарської діяльності (ст. 35–54), а також питання фінансування та відповідальності (ст. 55–56);

- Закон України «Про державний контроль за використанням та

охороною земель» (в редакції від 19.06.2003 № 963-IV зі змінами 2016 року), який визначає основні завдання державного нагляду: забезпечення виконання земельного законодавства, реалізацію державної політики у сфері охорони й раціонального використання земель, попередження, виявлення та усунення порушень. Контроль за землями всіх категорій і форм власності здійснює Держгеокадастр через свої територіальні органи інспекційного контролю.

Особливо важливим є блок нормативно-правових актів, що регулюють використання та охорону земель саме під час здійснення містобудівної діяльності на території міста Дунаївці, зокрема:

- Закони України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про благоустрій населених пунктів», «Про Державний земельний кадастр», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності»;

- Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2015 № 650 «Про затвердження Порядку ведення містобудівного кадастру»;

- Державні будівельні норми: ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН 360-92 (в чинній редакції), ДБН Б.1-3-97 та інші.

Отже, чинна система законодавства формує цілісний і багат шаровий механізм управління використанням та охороною земель у межах населених пунктів. Проте через швидкі соціально-економічні, демографічні та екологічні зміни, які відбуваються в Дунаєвецькій громаді та в Україні загалом, ця система потребує постійного вдосконалення та адаптації до нових викликів.

1.3. Принципи управління використанням та охороною земель на місцевому рівні

Управління земельними ресурсами в межах населених пунктів становить окрему, відносно самостійну підсистему в межах загальнодержавної системи управління земельними відносинами. Його

здійснюють органи місцевого самоврядування в межах компетенції, визначеної Конституцією України (статті 140–143), Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (зокрема статтею 33), Земельним кодексом України (статті 8, 12, 122), а також Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

За своєю природою управління земельними ресурсами є цілеспрямованим, системним впливом суб'єкта управління на відповідний об'єкт з метою досягнення запланованих соціально-економічних, екологічних та просторових результатів. Будь-яка система управління земельними ресурсами на місцевому рівні складається з двох взаємопов'язаних підсистем:

- керуючої підсистеми (суб'єкти управління) – до якої належать Дунаєвецька міська рада, її виконавчі органи, постійні комісії, профільні відділи (земельний, архітектури та містобудування, юридичний тощо), а в окремих випадках – старостинські округи та спеціально уповноважені посадові особи;

- керованої підсистеми (об'єкти управління) – земельні ресурси міста Дунаївці (в межах і за межами забудови), система землекористування, права на земельні ділянки, містобудівна документація, кадастрові дані, а також поведінка всіх землекористувачів і власників (фізичних та юридичних осіб).

Взаємодія між цими підсистемами забезпечується через правові, організаційні, економічні, інформаційні та контрольні механізми, що дозволяють міській раді не лише розпоряджатися землями комунальної власності, а й впливати на раціональне використання земель державної та приватної власності в межах своєї території. Таким чином, ефективність місцевого управління земельними ресурсами безпосередньо залежить від узгодженості дій суб'єктів управління, чіткості визначення цілей та наявності сучасних інструментів впливу на керовану підсистему (рис. 1.2.1).



рис. 1.3.1 Система управління земельними ресурсами.

Місцеве управління земельними ресурсами поширюється на землі всіх форм власності (державної, комунальної та приватної), що розташовані в межах території територіальної громади, включаючи землі, передані в комунальну власність із державної після завершення адміністративно-територіальної реформи 2020 року (як у межах, так і за межами населених пунктів).

Основними стратегічними цілями цього управління є:

- забезпечення раціонального, економічно обґрунтованого використання земель та їх надійної охорони;
- гарантування захисту прав власності й прав користування земельними ділянками;
- стабільне наповнення дохідної частини місцевих бюджетів за рахунок земельного податку, орендної плати та інших земельних платежів;
- створення сприятливих умов для сталого просторового, соціально-економічного та екологічного розвитку територіальної громади;
- збереження й відновлення родючості ґрунтів, підтримання екологічної рівноваги та запобігання деградації земельного фонду.

Розподіл основних завдань і функцій між суб'єктами місцевого

управління земельними ресурсами наведено в табл. 1.3.1.

Таблиця 1.3.1. Розподіл завдань і повноважень у сфері управління земельними ресурсами на місцевому рівні (за законодавством України станом на 2025 рік)

Суб'єкт управління	Основні завдання (підстава)
Міська, селищна, сільська рада	- Затвердження місцевих програм використання й охорони земель, а також контроль за їх виконанням; - встановлення розмірів ставок земельного податку та пільг щодо його сплати на території громади; - затвердження генерального плану міста Дунаївці, плану зонування території (зонінгу), детальних планів окремих територій, а також внесення до них змін; - прийняття рішень про передачу земельних ділянок комунальної власності у власність або користування (оренду, постійне користування, суперфіцій, емфітевзис), про їх вилучення для суспільних потреб, про зміну цільового призначення та про припинення права користування (відповідно до статей 12, 122, 140–142 Земельного кодексу України та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).
Виконавчі органи ради	- Підготовка проектів рішень міської ради з питань надання, вилучення, зміни цільового призначення земельних ділянок, встановлення меж, затвердження документації із землеустрою та

	містобудівної документації; - організація розроблення, супроводу та виконання документації із землеустрою (генеральний план, план зонування, детальні плани, проєкти відведення, технічна документація тощо); - ведення місцевого земельного обліку, формування та підтримання в актуальному стані реєстрів земельних ділянок комунальної власності, підготовка звітності для Державного земельного кадастру; - здійснення постійного контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, виявлення порушень, складання актів перевірок, підготовка матеріалів для притягнення порушників до відповідальності; - організація та координація робіт із моніторингу стану земель на території громади (включаючи спостереження за деградацією ґрунтів, зміною функціонального використання, екологічним станом, рівнем антропогенного навантаження), а також узагальнення отриманих даних для прийняття управлінських рішень.
Територіальні органи Держгеокадастру	- Здійснення державної реєстрації земельних ділянок (як комунальної, так і приватної власності) через сертифікованих державних кадастрових реєстраторів виконавчих

органів міської ради або ЦНАП;

- ведення Державного земельного кадастру на місцевому рівні (внесення відомостей про земельні ділянки, присвоєння кадастрових номерів, внесення змін до меж, цільового призначення, нормативної грошової оцінки, обмежень тощо);
- виконання функцій державного контролю за використанням та охороною земель усіх форм власності в межах території громади (відповідно до ст. 188 ЗКУ та делегованих повноважень), зокрема проведення планових і позапланових перевірок, складання протоколів про адміністративні правопорушення, винесення приписів, зупинення незаконного будівництва чи використання земель, накладання штрафів;
- реалізація інших делегованих державою повноважень у сфері земельних відносин (моніторинг земель, бонітування ґрунтів, агрохімічна паспортизація, участь у розгляді земельних спорів тощо) в межах, визначених статтею 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та відповідними постановами Кабінету Міністрів України.

Суб'єктами місцевого управління земельними ресурсами виступають органи місцевого самоврядування (Дунаєвецька міська рада та її виконавчі структури) спільно з територіальними органами Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Об'єктом управління є земельні ділянки всіх форм власності й категорій цільового призначення, розташовані в межах Дунаєвецької міської територіальної громади.

Предметом управління є сукупність процесів використання, охорони, відтворення, планування, моніторингу, обліку та економічного регулювання земельних ресурсів.

Ефективність місцевого управління земельними ресурсами, як зазначає А. М. Третяк, доцільно оцінювати за такими основними показниками:

- 1) стабільне зростання надходжень до місцевого бюджету від земельного податку та орендної плати;
- 2) економія бюджетних коштів завдяки раціональному використанню земель комунальної власності;
- 3) скорочення часу на підготовку, узгодження та прийняття рішень з земельних питань;
- 4) якість інформаційного забезпечення (актуальність даних Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, реєстрів орендарів та грошової оцінки).

Таким чином, механізми місцевого управління земельними ресурсами являють собою цілісний комплекс правових, організаційних, економічних, інформаційних та контрольних інструментів, спрямованих на досягнення раціонального використання земель, їх надійної охорони та максимізації користі для територіальної громади.

За А. М. Третяком, ефективність системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні оцінюється за трьома основними критеріями:

- 1) стійким зростанням доходів місцевого бюджету від земельних платежів;
- 2) економією бюджетних коштів завдяки ефективному використанню комунальної землі;
- 3) скороченням часу на прийняття управлінських рішень.

При створенні такої системи необхідно враховувати низку ключових умов, що характеризують об'єкт управління:

- чинну нормативно-правову базу місцевого рівня (статут громади, програми використання та охорони земель, рішення про ставки земельного податку);
- рівень інформаційного забезпечення (Державний земельний кадастр, містобудівний кадастр, геоінформаційні системи, бази грошової оцінки, реєстри орендарів);
- реальні обсяги надходжень від використання земель та нерухомості;
- баланс доходів і видатків, пов'язаних із комунальною власністю на землю;
- динаміку техніко-експлуатаційних характеристик ділянок порівняно з попередніми періодами;
- рівень попиту на земельні ділянки та об'єкти нерухомості;
- ринкову вартість землі та майна;
- якість комунальних послуг та їх вплив на інвестиційну привабливість території.

Для забезпечення фінансової самодостатності органи місцевого самоврядування змушені активно працювати на земельному ринку: здавати в оренду комерційно привабливі ділянки, проводити земельні аукціони, продавати землі несільськогосподарського призначення, залучати інвесторів під об'єкти інфраструктури та житлового будівництва. Така активність стала особливо важливою в умовах обмеженого державного фінансування та необхідності самостійного формування дохідної частини бюджету.

Економічна незалежність громади безпосередньо залежить від трьох факторів:

- обсягу земельного фонду, що перебуває в комунальній власності;
- структури цього фонду (співвідношення земель соціальної сфери,

комерційно привабливих ділянок, земель запасу та резерву);

- якості управління комунальною землею (прозорість процедур, швидкість надання ділянок, повнота збору платежів).

Однією з ключових проблем, на яку звертав увагу А. М. Третяк, залишається науково обґрунтоване визначення оптимального співвідношення форм власності та землекористування в межах населеного пункту: яка частка земель має залишатися в комунальній власності, яка — у приватній, яка — у державній, і який обсяг земель запасу та резерву необхідно зберігати.

До земель, що обов'язково повинні перебувати в комунальній власності або під прямим контролем громади для забезпечення нормального функціонування міста та підвищення якості життя населення, належать:

1. Землі соціальної інфраструктури:

- комунальний і соціальний житловий фонд;
- дитячі садки, загальноосвітні школи, професійно-технічні навчальні заклади, інтернати;
- заклади охорони здоров'я (лікарні, поліклініки, станції швидкої допомоги, пологові будинки);
- об'єкти культури, спорту та відпочинку (бібліотеки, будинки культури, стадіони, парки, дитячі та спортивні майданчики).

2. Землі інженерної та транспортної інфраструктури:

- мережі водо-, тепло-, газо-, електропостачання, каналізації;
- землі під вулицями, дорогами, мостами, транспортними розв'язками;
- землі загального користування (кладовища, полігони ТПВ, очисні споруди).

3. Землі під комунальними підприємствами та установами, що забезпечують життєдіяльність міста.

Особливу стратегічну цінність мають землі запасу та резерву, які створюють просторовий резерв для майбутнього розвитку (нові житлові масиви, промислові зони, зелені насадження, об'єкти інфраструктури). За відсутності такого резерву громаді доводиться викуповувати ділянки у приватних власників або вести складні процедури зміни цільового призначення сільськогосподарських земель, що значно ускладнює та здорожчує територіальний розвиток.

Управління земельними ресурсами на місцевому рівні є складною, досить автономною системою, що вимагає прийняття нестандартних рішень в умовах високої невизначеності. Кожна ситуація унікальна, альтернатив багато, наслідки важко прогнозовані, фактори взаємопов'язані, а відповідальність посадовців — висока. За останні роки складність таких рішень суттєво зросла через:

- прискорення змін зовнішнього середовища (демографічні коливання, економічні кризи, кліматичні виклики);
 - скорочення «терміну придатності» прийнятих рішень;
 - появу великої кількості нових альтернатив завдяки відкриттю ринку землі та цифровим технологіям;
 - зростання взаємозв'язків між рішеннями в різних сферах (земельні питання — інфраструктура — бюджет — екологія — соціальна сфера).
- Етапи раціонального прийняття управлінського рішення в земельній сфері на місцевому рівні наведено на рис. 1.3.3.



Рис. 1.3.3. Етапи раціонального прийняття управлінського рішення у сфері земельних відносин на місцевому рівні

Оскільки кожен населений пункт є складною соціально-економічною та просторовою системою, на нього постійно впливають зовнішні та внутрішні фактори (рис. 1.3.4).

СИСТЕМА МІСЦЕВОГО УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ

ЗОВНІШНЄ СЕРЕДОВИЩЕ

1. Державне законодавство та політика
 - зміни до Земельного кодексу,
 - Податкового кодексу
 - нові постанови КМУ (№ 1051, № 284, № 821 тощо)
2. Макроекономічна ситуація - інфляція, інвестиційна активність, рівень безробіття
3. Демографічні процеси - міграція, природний приріст, вікової структури
4. Ринок землі та нерухомості - попит, пропозиція, рівень ринкових цін
5. Природно-кліматичні та техногенні ризики - ерозія, підтоплення, забруднення, кліматичні зміни

ВНУТРІШНЄ СЕРЕДОВИЩЕ

1. Фінансово-бюджетні ресурси громади
 - обсяг земельних платежів, частка в доходах бюджету
2. Якість та актуальність містобудівної документації - генеральний план, план зонування, детальні плани
3. Інформаційно-цифрове забезпечення
 - наповнення ДЗК, GIS-системи, електронні сервіси
4. Кадровий потенціал - кваліфікація спеціалістів землевпорядного відділу
5. Рівень громадської активності та довіри - участь у громадських слуханнях, звернення громадян
6. Технічна та організаційна оснащеність
 - наявність ЦНАП, електронного документообігу

Рис. 1.3.4. Фактори впливу на систему місцевого управління земельними ресурсами

Ефективне місцеве управління земельними ресурсами має ґрунтуватися на інтегрованій системі землеустрою та сучасного земельного кадастру. Така система забезпечує:

- постійне спостереження за станом земельного фонду та його динамікою;
- контроль за виконанням прийнятих рішень і оцінку результативності роботи виконавчих органів;

- виявлення, аналіз та прогнозування потенційних проблемних ситуацій;
- якісне інформаційне забезпечення процесу прийняття управлінських рішень;
- автоматизовану обробку великих обсягів даних (Державний земельний кадастр, містобудівний кадастр, реєстри орендарів, бази нормативної грошової оцінки);
- швидкий та зручний доступ до актуальної інформації для посадовців, громадян, інвесторів і контролюючих органів;
- налагодження ефективних внутрішніх і зовнішніх комунікацій.

Земля залишається одним із найпотужніших реальних резервів соціально-економічного розвитку будь-якої територіальної громади. Кожен мешканець сприймає землю як «свою», тому при управлінні нею необхідно враховувати не лише економічні розрахунки, а й менталітет населення, історичні традиції землекористування, соціальну справедливість та громадську думку.

При створенні або вдосконаленні системи місцевого управління земельними ресурсами доцільно дотримуватися такого поетапного алгоритму:

- 1) провести комплексну оцінку стану управління земельними ресурсами за останні 5–10 років (динаміка надходжень земельних платежів, кількість наданих і вилучених ділянок, обсяг земель запасу та резерву, кількість і характер порушень тощо);
- 2) здійснити аналіз чинного законодавства, політичної, економічної та соціальної ситуації в державі й регіоні, визначити стратегічні цілі розвитку громади та виявити ключові бар'єри на шляху їх досягнення;
- 3) розробити, обговорити з громадськістю та затвердити детальну програму (план заходів) з управління земельними ресурсами з чіткими термінами виконання, визначеними відповідальними особами, показниками ефективності та джерелами фінансування.

Таким чином, управління земельними ресурсами в межах населених пунктів здійснюється через комплекс конкретних дій органів місцевого самоврядування, кожна з яких має власну мету, чітко визначений порядок виконання та нормативно-правове підґрунтя. До основних дій належать:

- ведення Державного земельного кадастру та місцевого земельного обліку (реєстрація ділянок, присвоєння кадастрових номерів, актуалізація нормативної грошової оцінки);

- планування використання земель (розроблення та оновлення генерального плану, плану зонування території, детальних планів окремих районів);

- надання земельних ділянок у власність чи користування, їх передача, зміна цільового призначення, вилучення для суспільних потреб;

- організація робіт із землеустрою, топографо-геодезичних і картографічних вишукувань;

- регулярне проведення моніторингу стану земель громади;

- здійснення самоврядного та делегованого державного контролю за використанням і охороною земель;

- встановлення місцевих ставок земельного податку, пільг, регулювання орендних відносин та контроль за їх дотриманням.

Саме ці взаємопов'язані дії в сукупності формують цілісний і дієвий механізм місцевого управління земельними ресурсами, який забезпечує їх раціональне використання, надійну охорону та максимальну користь для всієї територіальної громади.

РОЗДІЛ II. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1 Опис існуючого стану міста

Місто Дунаївці – адміністративний центр районного значення і районний центр в Україні, розташований в південній частині Хмельницької області в 70 км від обласного центру Хмельницької області – м. Хмельницького (по автомобільній дорозі).

Зовнішні зв'язки міста здійснюються автомобільним та залізничним видами транспорту.

Залізнична станція Дунаївці розташована на відстані 15 км від міста на залізничній лінії Ярмолинці - Кам'янець-Подільський, її зв'язок з містом здійснюється по автодорозі Заставля – Зеленче.

Згідно Генеральної схеми планування території України місто Дунаївці відноситься до Кам'янець - Подільської міжрайонної системи розселення, що входить в Хмельницьку обласну систему розселення Вінницької надобласної системи розселення.

Місто Дунаївці віднесено до IV типу міст (малі та середні міста), в них передбачається розбудова районних центрів і підцентрів виробництва та соціально-культурного обслуговування населення.

Ця розбудова передбачається за рахунок: переважно розвитку підприємств та закладів по обслуговуванню сільськогосподарського виробництва та сільського населення.

Чисельність населення Дунаївців на 1.01.2015 року становила 16,286 тис. осіб.

Площа території міста в існуючій межі (затверджена постановою ВР № 400 від 13.05.2015 р.) — 1303,6 га.

Дунаївці — організаційно-господарський і культурно-побутовий центр Дунаєвського району. Господарський комплекс міста складається з переважно з невиробничого сектору (обслуговуючої сфери). Орієнтовна чисельність працівників – біля 4,0 тис. осіб (без урахування малого підприємництва).

Виробничий сектор. Представлений лісовим господарством, обробною промисловістю, будівництвом, зовнішнім транспортом та зв'язком; виробництвом й розподіленням електроенергії, тепла газу й води. Кількість працівників сектору нині не перевищує 700 осіб.

Галуззю спеціалізації переробної промисловості є харчова промисловість та перероблення сільськогосподарських продуктів.

На території міста підприємствами, що займаються відповідною господарською діяльністю є ТзДВ «Дунаєвецький маслозавод», СТ «Виробничник»(ковбасні вироби), ТзОВ «Верест»; найбільшими підприємствами інших видів переробної промисловості є ТзОВ «Ливарно-механічний завод» та ТзОВ «Тканини Поділля».

Зовнішній транспорт та зв'язок представлений вузлом зв'язку, автовокзалом.

В невиробничому секторі зайнято більше 3,0 тис. осіб. В сфері обслуговування переважають галузі: охорона здоров'я та соціальна допомога, освіта, управління, на які припадає біля 3/4 від зайнятих у невиробничій сфері. Такий стан пояснюється тим, що невиробнича сфера обслуговує населення як міста, так і Дунаєвецького району.

Ринкова інфраструктура міста, як складова сфери обслуговування, має незначний рівень розвитку (представлена філіями та представництвами кредитно-фінансових установ).

Мале підприємництво. В Дунаївцях зареєстровано біля 60 малих підприємств.

У місті активно розвивається мережа закладів, що належать суб'єктам малого підприємництва, які здійснюють торгівельну діяльність, надають побутові послуги.

Кількість зареєстрованих підприємців - фізичних осіб – 1630.

Житловий фонд міста становить біля 324,18 тис. м² загальної площі, у тому числі багатоквартирна забудова – 142,26 тис. м² загальної площі; садибна забудова – 181,92 тис. м² загальної площі.

Типи забудови	Кількість квартир (будинків)	Загальна площа		Кількість населення, тис. осіб	Житлова забезпеченість, м²/люд.
		тис. м²	%		
Багатоквартирна	2986 квартир	142,26	43,9	8,60	16,5
Садібна	3032 будинків	181,92	56,1	7,68	23,7
РАЗОМ		324,18	100,0	16,280	19,9

Найбільшу частку житлового фонду міста становлять індивідуальні садибні будинки — близько 56 % від загального обсягу. Середній рівень житлової забезпеченості по Дунаївцях складає 19,9 м² загальної площі на одного мешканця. При цьому в багатоквартирних будинках цей показник дорівнює 16,5 м² на особу, а в садибній забудові — 23,7 м² на особу.

За даними Головного управління статистики у Хмельницькій області, житлова забудова міста нараховувала 3148 будинків, з яких 3032 — садибні та 116 — багатоквартирні (з загальною кількістю 2986 квартир). Аварійного та ветхого житлового фонду в місті не виявлено.

Станом на 01.01.2015 р. на квартирному обліку при виконавчому комітеті Дунаєвецької міської ради перебувало 262 сім'ї та одинокі громадяни. Із них 27 осіб мали право на позачергове отримання житла, а 93 сім'ї та одинокі громадяни — право на першочергове отримання житла.

Система культурно-побутового обслуговування наведена в таблиці.

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Фактично	Необхідно за нормативами	% до норми
1. Дитячі дошкільні установи	місць	494	721	68,5
2. Загальноосвітні школи	місць	3126	1955	159,9

Назва установ і підприємств обслуговування	Одиниця виміру	Фактично	Необхідно за нормативами	% до норми
3.Лікарні (стаціонари) всіх типів (міські)	ліжок	280	231	121,2
4.Поліклініки (міські)	відвідувань у зміну	1563	391	+3,99 рази
6.Станції швидкої допомоги	автомобіль	2	2	100,0
7.Пожежні автомобілі	автомобілі	3	6	50,0
8.Бібліотеки (міські)	тис. томів	76,20	73,35	103,9
9.Магазини	м ² торг. площі	13850	3749	+3,69 рази
10.Підприємства харчування	посадкових місць	1400	652	214,7
11.Готелі	місць	132	78	169,2

Аналіз стану культурно-побутового обслуговування міста показує, що більшість установ та закладів або повністю відповідають нормативам, або навіть перевищують їх. До цієї групи належать загальноосвітні школи, станція швидкої медичної допомоги, об'єкти культури, лікарняні та поліклінічні заклади, торгівля, заклади громадського харчування та готелі. Водночас невелика кількість установ має рівень забезпеченості нижче нормативного — передусім це дошкільні навчальні заклади та пожежне депо.

Місто Дунаївці розташоване на підвищеному плато між долиною річки Тернава та її притоками (зі сходу — струмок Батіжок, з півдня — інші малі водотоки). З півночі та північного заходу територію міста обмежує автомобільна дорога державного значення. Забудова компактна: протяжність із заходу на схід становить приблизно 4,5 км, з півночі на

південь — близько 4,0 км, з загальним ухилом поверхні в південному напрямку.

Вулично-дорожня мережа має змішаний характер; через центральну частину проходять регіональні автомобільні дороги на Кам'янець-Подільський та Нову Ушицю. Більшість проїзних частин вулиць є звуженими та не відповідають сучасним вимогам пропускнуї спроможності.

Центральна частина міста сформована переважно малорозмірними кварталами з 2–3-, 5- та 9-поверховими багатоквартирними будинками, а також одно- та двоповерховими садибними будинками з присадибними ділянками 0,06–0,15 га. Райони багатоповерхової забудови (2–5 та 9 поверхів) зосереджені переважно у східній частині вздовж вулиць Київської та Франца Лендера. Громадський центр розташований уздовж вулиць Шевченка та Красінських. Розміщення громадських, адміністративних і культурно-побутових об'єктів є хаотичним, архітектурно-естетичний рівень — недостатньо високим.

На берегах річки Тернава та вздовж вулиці 1 Травня розташовані лісові масиви, які виконують рекреаційні функції та використовуються як парки.

Промислові та комунально-складські об'єкти переважно зосереджені в північній, північно-західній та східній частинах міста. Частина таких підприємств розміщена безпосередньо в центрі або поруч із житловою забудовою, що створює несприятливі санітарно-гігієнічні умови для проживання мешканців.

Отже, аналіз існуючого планування та забудови міста Дунаївці дозволив виявити низку ключових проблем, які було враховано під час підготовки проекту внесення змін до генерального плану:

- магістральна вулично-дорожня мережа не відповідає сучасним вимогам пропускнуї здатності як у центрі, так і на периферії;
- райони житлової забудови недостатньо забезпечені інженерно-

транспортною інфраструктурою;

- у кварталах садибної забудови практично відсутні зовнішні благоустрій та системи організованого водовідведення.

2.2 Клімат, ґрунти, води.

Місто Дунаївці розташоване в південній частині Хмельницької області, на лівому березі річки Тернава. За фізико-географічним районуванням територія належить до південно-західної частини лісостепової зони Подільського Побужжя. У геоморфологічному плані поверхня є слаборозчленованою рівниною з численними балками та ярами коритоподібної форми з прямовисними схилами. Днища балок переважно плоскі, задерновані, а в пониженнях місцями заболочені. Абсолютні позначки коливаються від 275,0 до 325,0 м, з загальним нахилом рельєфу зі сходу на захід та з півночі на південь — у бік долини річки Тернава. Рельєф суттєво впливає на планувальну організацію території міста.

Клімат району — помірно континентальний, формується під впливом атлантичних повітряних мас. Характерні підвищена вологість, помірні температури та значна кількість опадів. Основні кліматичні показники наведено за багаторічними спостереженнями метеостанції «Нова Ушиця» (277 м над рівнем моря):

Температура повітря

- середньорічна — +7,3 °С;
- абсолютний мінімум — -31 °С;
- абсолютний максимум — +37 °С.

Розрахункові температури

- найхолоднішої п'ятиденки — -21 °С;
- зимова вентиляційна — -9,2 °С.

Опалювальний період

- середня температура — -0,6 °С;
- тривалість — 185 діб.

Безморозний період — у середньому 169 днів.

Глибина промерзання ґрунту

- середня — 52 см;
- максимальна — 92 см.

Відносна вологість повітря (середньорічна) — 76 %.

Атмосферні опади

- середньорічна кількість — 541 мм;
- теплий період — 408 мм;
- холодний період — 133 мм;
- середньодобовий максимум — 41 мм;
- абсолютний добовий максимум — 86 мм (31.08.1927).

Сніговий покрив

- середня декадна висота — 20 см;
- максимальна — 53 см;
- кількість днів зі стійким сніговим покривом — 82.

Переважаючі напрямки вітру

- холодний період — південно-східний (24,4 %);
- теплий період — північно-західний (24,6 %).

Особливі явища (середня кількість днів на рік)

- тумани — 48;
- заметілі — 10;
- грози — 32;
- град — 2.

Максимальна швидкість вітру

- 20 м/с — щорічно;
- 23–24 м/с — 1 раз на 5–10 років;
- 25–26 м/с — 1 раз на 15–20 років.

Загалом кліматичні умови території є сприятливими для планувальної організації та забудови міста.

У геоструктурному плані територія міста Дунаївці розташована на

південному краю Побужського антиклінорію Українського кристалічного щита. Кристалічний фундамент занурюється в південно-західному напрямку, а осадові відклади верхнього протерозою та палеозою залягають моноклінально під кутом 1–3°. Через густу мережу розривних порушень фундамент має блокову будову і занурюється сходинково. Найінтенсивніші тектонічні рухи відбувалися в палеозої, через що давні осадові утворення на окремих блоках виявилися розмитими або зміщеними, що зумовило складний характер їхнього залягання.

У геологічній будові беруть участь вулканогенно-осадові та осадові породи рифейського, вендського, палеозойського, мезозойського та кайнозойського віку.

Нижній рифей

Кристалічні породи (граніти, мігматити, діорити, плагіомігматити) залягають на глибині 350–400 м і мають повсюдне поширення.

Волинська серія (верхній рифей)

Залягає безпосередньо на кристалічному фундаменті. Осадова товща представлена пісковиками з прошарками аргілітів потужністю 15–20 м. Вулканогенні породи – базальти й туфи потужністю 30–65 м.

Могилів-Подільська серія (венд)

Трансгресивно перекриває волинську серію. В основі – вулканоміктові конгломерати, гравеліти, пісковики й аргіліти. Середня та верхня частини складаються переважно з чергування аргілітів і алевролітів із прошарками дрібнозернистих пісковиків потужністю 1,0–1,5 м. Загальна потужність серії – 45–65 м.

Канилівська серія (венд)

Поширена повсюдно, залягає на могилів-подільській серії, перекривається сеноманом. Потужність – 100–110 м. Складена перешаруванням темно-сірих і зеленуватих алевролітів, аргілітів та пісковиків.

Сеноманський ярус (верхня крейда)

Залягає зі стратиграфічною та кутовою незгідністю на розмитій поверхні венду, перекривається неогеном. Представлений мілководно-морськими глауконіт-кварцевими пісками, кременями та пісковиками потужністю 5,0–37,2 м.

Неогенова система

- Тортонський ярус (верхній тортон) – карбонатно-піщані породи (піски, вапняки, рідше пісковики й глини) потужністю 15–40 м.

- Сарматський ярус

- Нижній сармат – вапняки, глини, мергелі потужністю 0,5–38,0 м (розмиті в долинах і балках).

- Середній сармат – алевролітові глини, піски, супіски потужністю 1,5–20,8 м (переважно на вододілах).

Четвертинна система

Поширена майже повсюдно, крім схилів долини р. Тернава. Залягає на різних гіпсометричних рівнях. Представлена середньочетвертинними, верхньочетвертинними та сучасними відкладами алювіального, еолово-делювіального й болотного походження (піски, супіски, суглинки, глини) потужністю 5–16 м.

Отже, для інженерно-будівельної оцінки території міста Дунаївці вирішальне значення мають саме четвертинні та сучасні відклади, які формують верхній шар ґрунтового покриву.

На території міста Дунаївці поширені процеси підтоплення ґрунтовими водами та періодичного затоплення паводковими водами. Підвищення рівня ґрунтових вод відбувається переважно через техногенне навантаження, а природні фактори (рельєф, низька фільтраційна здатність ґрунтів) лише посилюють цей ефект. Значна частина атмосферної вологи не встигає випаровуватися чи просочуватися в глибші горизонти, накопичується у верхніх шарах і піднімає перший від поверхні водоносний горизонт. Додатковим негативним чинником є замулення русла річки Тернава, що суттєво знизило її дренажну здатність.

Активізації підтоплення сприяють також:

- застаріле та зношене обладнання водопровідно-каналізаційного господарства;
- аварійний стан мереж;
- практично повна відсутність або недостатній розвиток дощової каналізації;
- значні втрати питної води з водогонів і стоків з каналізації, які поповнюють ґрунтову вологу.

Абсолютна відмітка територій, що можуть затоплюватися паводковими водами 1 % забезпеченості, становить близько 276,3 м над рівнем Балтійського моря.

Однією з найгостріших водно-екологічних проблем міста залишається підтоплення та затоплення. Для її розв'язання розроблено спеціальну проєктну документацію: «Капітальний ремонт і розчистка русла р. Тернава з ліквідацією підтоплення садиб по вул. Набережній у м. Дунаївці» (Хмельницькоблводгосп, 2011 р.).

Через наявність підтоплення, затоплення та ерозійних процесів на крутих схилах виникає потреба в інженерному захисті проблемних ділянок від небезпечних природних явищ.

Місто розташоване в межах Волино-Подільського артезіанського басейну. Живлення водоносних горизонтів відбувається переважно за рахунок інфільтрації атмосферних опадів, меншою мірою — поверхневих вод. Усі підземні води мають інфільтраційне походження.

За геологічною будовою в межах міста виділяють такі водоносні горизонти та комплекси:

1. сучасних алювіальних відкладів;
2. еолово-делювіальних відкладів;
3. міоценових відкладів;
4. сеноманського ярусу;
5. вендських відкладів.

Водоносний горизонт сучасних алювіальних відкладів

Приурочений до заплави річки та балок. Водовмісні породи — дрібнозернисті піски й супіски. Глибина залягання — 0,1–4,0 м, потужність — 0,5–15 м. Дебіти колодязів — 0,01–0,8 л/с. Вода гідрокарбонатно-кальцієво-магнієва, мінералізація до 1 г/дм³.

Водоносний горизонт еолово-делювіальних відкладів

Спорадичне поширення на вододілах. Водовмісні — лесовидні суглинки. Безнапірний, потужність 1–14 м (частіше 3–5 м), глибина залягання 0,2–13 м. Дебіти колодязів 0,05–1,2 л/с (в середньому 0,2–0,3 л/с). Вода гідрокарбонатно-кальцієва, мінералізація до 1 г/дм³.

Водоносний комплекс міоценових відкладів

Поширений майже повсюдно (крім глибоких ділянок долини р. Тернава). Водовмісні породи — піски, пісковики, вапняки тортонського й сарматського ярусів. Глибина залягання 0–72 м, потужність до 54,5 м. Дебіти джерел 0,01–10 л/с (джерело «Бобова Криниця» — до 83 л/с), свердловин — 0,1–9,0 л/с. Вода гідрокарбонатно-кальцієво-магнієва, мінералізація 0,2–2,3 г/дм³ (переважно до 1,0 г/дм³). Найбільш активно використовується населенням.

Водоносний горизонт сеноманського ярусу

Поширений широко. Водовмісна товща — піщано-кременисті породи потужністю 5,2–37,2 м. Глибина залягання 5–60 м, статичні рівні 0,6–27 м. Дебіти свердловин до 5,5 л/с. Вода гідрокарбонатна кальцієво-магнієва, мінералізація 0,46–0,63 г/дм³.

Водоносний комплекс вендських відкладів

Залягає на кристалічному фундаменті, перекритий сеноманом. Водовмісні — тріщинуваті пісковики й алевроліти. Потужність водоносної зони 150–200 м, глибина залягання 45–100 м. Дебіти свердловин 0,2–7,4 л/с. Вода гідрокарбонатно-кальцієво-магнієва, мінералізація 0,4–1,6 г/дм³.

У 1980–1981 рр. Правобережною геологорозвідувальною експедицією «Північукргеологія» проведено детальну розвідку підземних

вод. Затверджені експлуатаційні запаси (протокол УКТЗ № 4153 від 24.12.1981) становлять 7,56 тис. м³/добу (кат. А — 5,53 тис. м³/добу, кат. С1 — 2,03 тис. м³/добу), з них на водозаборі «Бобова Криниця» — 5,1 тис. м³/добу. Саме міоценовий водоносний комплекс має основне практичне значення для централізованого водопостачання міста.

Річка Тернава (ліва притока Дністра) протікає вздовж західної межі міста з півночі на південь. Довжина річки — 28 км, у межах міста — 4,5 км. Площа водозбору — 146 км². Русло звивисте, переважно замулене й заросле чагарником, ширина русла 1–2 м, глибина в межень 0,5–0,7 м (на плесах до 2 м). Весняний паводок — до 3,2 м підйому. Меженна витрата 0,17–0,42 м³/с. Середньозважений похил — 2,9 м/км, коефіцієнт звивистості — 1,10–1,15.

Максимальні миттєві витрати води дощових паводків та весняної повені талих вод р. Тернава у розрахунковому створі становлять:

Забезпеченість	Витрати дощових вод, м3/сек	Витрати талих вод, м3/сек
1	66	44
5	33	25,5
10	21	19,2
50	6,6	4,6

У межах міста, східніше центральної частини, протікає безіменний струмок, а в східній частині — струмок Батіжок (ліва притока р. Тернава) довжиною 3,2 км. На річці Тернава та на струмках створено кілька ставків з різною площею водного дзеркала.

За ґрунтово-географічним районуванням місто Дунаївці належить до лісостепової зони опідзолених, вилужених і типових чорноземів. Ґрунтовий покрив представлений переважно сірими та світло-сірими опідзоленими ґрунтами, материнською породою яких є лесовидні суглинки. На вирівняних ділянках плато та пологих схилах поширені опідзолені чорноземи. У заплавах сформовано дерново-алювіальні ґрунти, а також лучно-болотні та лучно-солончакові ґрунти. Рослинний і

тваринний світ відповідає типовим лісостеповим ландшафтам.

Згідно зі схемою інженерно-геологічного районування України, територія міста відноситься до районів підвищеної складності будівельного освоєння.

За сейсмічними умовами (ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво у сейсмічних районах України») територія міста за картою «А» (об'єкти масового будівництва) має сейсмічність 6 балів; за картою «В» (об'єкти підвищеної відповідальності, $\gamma \geq 1,1$) – також 6 балів; за картою «С» (особливо відповідальні об'єкти, $\gamma \geq 1,2$) – 7 балів.

Ґрунтові умови характеризуються високою ймовірністю розвитку просідання І типу та наявністю зон потенційного карстоутворення.

Залежно від складності інженерно-будівельного освоєння територію міста поділено на три категорії:

- сприятливі для будівництва ділянки – вирівняні території зі спокійним рельєфом, ухилами 0,5–8 %, глибиною залягання ґрунтових вод понад 2,5 м від поверхні;
- малосприятливі ділянки – схили долин, балок і локальні пониження з рівнем ґрунтових вод менше 2,5 м, освоєння яких потребує додаткових витрат на інженерну підготовку;
- несприятливі ділянки – зони можливого паводкового затоплення, заболочені території, круті схили, а також ділянки з проявами ерозії та зсувів; ці території потребують термінового інженерного захисту та спеціальних заходів перед будь-яким будівництвом.

РОЗДІЛ III. ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ

3.1 Архітектурно-планувальна структура і функціональне зонування

У 2015 році ДП «ДПРОМІСТО» розробило «Проект внесення змін до генерального плану м. Дунаївці». Необхідність цього проєкту була зумовлена потребою розв'язання актуальних питань забудови міста та змінами в нормативно-правовій базі, зокрема пунктом 9 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». У проєкті визначено перспективну чисельність населення, розміщення житлового та громадського будівництва, забезпечення інженерно-транспортною інфраструктурою, заходи інженерної підготовки й захисту території, а також пропозиції щодо охорони навколишнього природного середовища.

Варто наголосити, що місто Дунаївці входить до переліку історичних населених місць України (Постанова КМУ від 26.07.2001 № 878), тому обов'язковою умовою є наявність затвердженого історико-архітектурного опорного плану. На момент розробки проєкту 2015 року такий план ще відсутній, тому після його створення та затвердження Міністерством культури України виникла потреба в коригуванні проєкту внесення змін до генерального плану.

У період 2015–2018 років у місті було розроблено низку детальних планів територій, які також необхідно було врахувати. Крім того, відповідно до Закону України «Про декомунізацію» відбулася зміна назв багатьох вулиць. Усі ці аспекти враховані в проєкті «Місто Дунаївці Хмельницької області. Коригування проєкту внесення змін до генерального плану відповідно до розробленого історико-архітектурного опорного плану».

Аналіз існуючого стану планування та забудови міста показав, що головними недоліками є недостатньо чітке функціональне зонування, незадовільна організація транспортних потоків, системи громадського

обслуговування, вулично-дорожньої мережі та інженерного забезпечення.

Для усунення цих проблем у проєкті передбачено:

- функціональне зонування території;
- диференціацію вулично-дорожньої мережі за призначенням і коригування транспортних потоків, що проходять через центр міста;
- пропозиції щодо вдосконалення системи обслуговування населення;
- заходи з інженерної підготовки та благоустрою території;
- заходи з охорони навколишнього середовища;
- зміну цільового призначення окремих земельних ділянок.

З метою раціонального використання території та створення комфортних умов проживання запропоновано організацію таких основних функціональних зон міста: сельбищної, загальноміського центру, рекреаційної та спортивної, промислової, зовнішнього транспорту.

Розвиток сельбищної зони здійснюватиметься шляхом впорядкування й ефективнішого використання наявних міських територій, переважно в північній частині та південно-західніше від центру. Аналіз показав, що потреба міста в нових площах становить 82,6 га під садибну забудову та 15,0 га під багатоквартирну. Основні території для нового садибного будівництва передбачено в північному, південно-східному та південно-західному напрямках: північна ділянка – близько 30,8 га, південно-західна – 27,4 га, східна та південна – 13,1 га, вибіркоче будівництво по місту – 11,3 га. Зокрема, ділянки запроектовано на продовженні вулиць Шевченка – Ганни Нізнік (30,8 га), в районі вул. Озерної (10,7 га), пров. Ремісничий – вул. Степана Разіна (27,4 га), а також вибіркочі ділянки: вул. Кармелюка – вул. Подільська (3,3 га), вул. Горького – вул. Могилівська – вул. Ватутіна (3,5 га), вул. Разіна – вул. 1 Травня – вул. М. Смотрицького (4,5 га). Додатково зарезервовано 33,0 га під перспективну садибну забудову.

Переведення садових і дачних будинків у жилі з правом реєстрації місця проживання можливе за умови відповідності вимогам п. 3.51 ДБН 360-92 та Закону України від 02.09.2014 № 1673-VII.

Основні території багатоквартирної забудови передбачено східніше центру по вул. Київська – вул. Громадська (5,7 га) та по вул. Волошкова – вул. Грушевського (9,3 га). На перспективу зарезервовано ще 5,0 га в цьому ж районі. Вказані ділянки частково забезпечені інженерними мережами.

З 2015 року розроблено низку детальних планів територій різного функціонального призначення, які враховані в графічних матеріалах коригування генерального плану (листи № 02.08-14\352 від 14.02.2018 та № 02.08-14\1567 від 17.07.2018).

Відповідно до ст. 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» та з урахуванням ініціативи щодо соціальної підтримки сімей військовослужбовців, які захищають суверенітет і територіальну цілісність держави, передбачено резервування земельних ділянок для індивідуального будівництва цієї категорії громадян.

Загальноміський центр розглядається як поліфункціональна структура, що включає історичне ядро з пам'ятками архітектури, адміністративні установи, торговельно-комерційні об'єкти, банки, заклади обслуговування, рекреаційну зону (пішохідна вулиця зі сквером) та житлову забудову. Основні заходи вдосконалення центру: диференціація руху транспорту й пішоходів із створенням зон, вільних від транспорту, та озеленення внутрішньоквартальних територій. На далеку перспективу (поза розрахунковим терміном) можливе розширення центру та реконструкція застарілого житла вздовж вулиць Шевченка та Красінських до 3–5 поверхів із мансардами.

Рекреаційна зона та зона спорту формуються західніше центру вздовж річки Тернава, а також невеликими скверами по вул. Красінських, Шевченка та Київській. На місці старих кладовищ у житловій забудові пропонується створення меморіальних скверів. Спортивне ядро розташовано в центрі по вул. МТС. Загальноміська зона відпочинку західніше центру вздовж р. Тернава, водоймищ і лісових насаджень становить 26,2 га. У нових житлових районах запроєктовано зелені насадження загального користування, які утворюють єдину зелену зону вздовж долини річки та струмка. Пляж розташований на водоймищі за межами міста (0,25 га).

Промислові та комунально-складські об'єкти зосереджені переважно в північній частині міста по вул. Шевченка та вул. Ф. Лендера, а також частково в житловій забудові без дотримання санітарно-захисних зон. Запропоновано перепрофілювання ливарно-механічного, ремонтно-механічного, цегельного заводів, недобудованого маслоробного комплексу (вул. Громадська) та складських територій по вул. Красінських. Нових промислових зон не передбачено. Для визначення ефективності використання наявних промислових територій і можливого розміщення нових об'єктів необхідно виконати спеціалізований проєкт впорядкування промислового комплексу.

Зона зовнішнього транспорту включає територію автобусної станції.

3.2 Планувальні обмеження

Система планувальних обмежень на території міста Дунаївці сформована переважно санітарно-захисними зонами (СЗЗ) промислових, комунальних і спеціалізованих об'єктів. Усі ці об'єкти належать до III–V класів шкідливості, для яких нормативні розміри СЗЗ становлять від 50 до 300 м. На практиці санітарно-захисні зони низки підприємств не витримані, тому частково накладаються на існуючу житлову забудову.

Основні планувальні обмеження створюють такі об'єкти:

- ветеринарна лікарня;
- газорозподільна станція;
- кладовища;
- ТОВ «Дунаєвецький ливарно-механічний завод»;
- ТОВ «Дунаєвецький ремонтно-механічний завод»;
- ТОВ «Центр Інноваційно-будівельних технологій»;
- АТП та інші комунальні й виробничі підприємства.

Ці зони суттєво обмежують можливості нового будівництва, реконструкції та зміни цільового призначення земель у прилеглих районах, що враховано під час коригування генерального плану. Нормативні

СЗЗ основних виробництв та інших об'єктів

Об'єкти	Нормативна СЗЗ, (м)	Документ
Промислові підприємства, склади і бази		
ТОВ «Центр Інноваційно-будівельних технологій»	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
ТОВ «Дунаєвецький ливарно-механічний завод»	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
ТОВ «Дунаєвецький ремонтно-механічний завод»	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
Елеватор та млин	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
Пилорама	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
АТП	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
Сільгосптехніка	100	ДСП 173-96 (додаток №4)
Конярський комплекс	100	ДСП 173-96 (додаток №5)
Суконна фабрика	50	ДСП 173-96 (додаток №4)

ТДВ «Дунаєвецький маслозавод»	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
Меблева фабрика	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
Пекарня	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
Облавтодор	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
Цегельний завод (не діючий)	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
ПП «Сантекс»	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
ТзОВ «Агрохліб»	50	ДСП 173-96 (додаток №4)
АЗС	50	ДСП 173-96 (п.5.32);
Інші підприємства V класу шкідливості	50	ДСП 173-96
Комунікаційні об'єкти		
ЛЕП (35 кВ – 15 м; 110 кВ – 20 м) - охоронна зона	15/20	ДБН 360-92, (табл. 8.5а)
ГРС (С33) ГРС (охоронна зона) – за межами міста	300 150	ДСП 173-96 (додаток №4); Закон України „Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів” № 3041-VI від 17.11.2011 р. (ст. 11).
Транспортні коридори		
Автомобільна дорога загальної мережі (об'їзна дорога)	100	ДСП 173-96 (п.5.25)
Об'єкти комунального призначення		

Кладовища (діючі та закриті із незавершеним кладовищним періодом)	300	ДСП 173-96 (додаток №4); ДсанПін 2.2.2.028-99
Міські очисні споруди (за межами міста)	400	ДСП 173-96 (додаток №12)
Полігон твердих побутових відходів (за межами міста)	500	ДСП 173-96 (додаток №4)
Ветеринарно-лікувальний заклад	200	ДСП 173-96 (додаток №5)
Природоохоронні об'єкти		
Прибережна захисна смуга р. Тернава, струмка та ставків	25/50	ВКУ (ст. № 88) та згідно містобудівної документації

До об'єктів IV класу шкідливості належать ремонтно-будівельні підприємства, промислові об'єкти та виробничо-транспортні підприємства. До V класу шкідливості віднесено підприємства обслуговування транспорту, харчової промисловості та промислово-складські бази.

Оскільки в умовах сформованої забудови міста дотримання повних нормативних розмірів санітарно-захисних зон неможливе, основним завданням підприємств, що створюють ці зони, є впровадження сучасних технологій, які дозволяють зменшити викиди та в подальшому, за погодженням з контролюючими органами, скоротити СЗЗ до мінімально допустимих розмірів. Реалізація цих вимог забезпечується законодавством про охорону навколишнього середовища через механізми приписів, штрафних санкцій, компенсаційних виплат, а в крайньому разі – припинення діяльності підприємства державними наглядовими органами.

На території міста розташовані заклади охорони здоров'я, зокрема центральна районна лікарня та психоневрологічний інтернат. Відповідно до ДБН В.2.2-10:2001 «Зклади охорони здоров'я» (п. 2.12), у сформованій забудові мінімальна відстань між палатними корпусами та житловими або громадськими будівлями, а також від червоних ліній має становити не менше 30 м.

У місті також є кладовища. Санітарно-захисна зона від діючих кладовищ та кладовищ із незавершеним періодом мінералізації до житлових і громадських будівель повинна становити не менше 300 м. Утримання та благоустрій кладовищ мають відповідати вимогам ДСП 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» від 01.07.1999 р.

Планувальні обмеження природоохоронного характеру включають пропозиції щодо встановлення прибережних захисних смуг:

- для р. Тернава, безіменного струмка у східній частині міста та ставків площею менше 3 га – 25 м;
- для ставків площею понад 3 га – 50 м;
- для меліоративних каналів – 10–15 м від бровки каналу.

Ці обмеження враховані в коригуванні генерального плану та є обов'язковими при будь-якому новому будівництві й зміні цільового призначення земель.

3.3. Проектування житлового фонду

На розрахунковий строк генерального плану під нову багатоквартирну забудову (без урахування об'єктів незавершеного будівництва) відведено 15,0 га міських земель на двох основних ділянках:

- 1) східніше центру – район вул. Київської – вул. Громадської;
- 2) район вул. Волошкової – вул. Грушевського.

Додатково зарезервовано території для можливого подальшого багатоквартирного будівництва в цих же районах на перспективу після

розрахункового строку. Розміщення нового багатоквартирного житлового будівництва.

Перелік ділянок (з експлікацією)	територія	житловий фонд	населення
	га	тис. м ²	осіб
I. Нове будівництво:	15,0	75,0	3000
1.вул. Київська – вул. Громадська	5,7	28,5	1140
2. вул. Волошкова - вул. Грушевського	9,3	46,5	1860
II. Незавершене будівництво		1,2	50
ВСЬОГО	15,0	76,2	3050

Резерв ділянок під нове багатоквартирне житлове будівництво

Перелік ділянок (з експлікацією)	Територія, га	Житловий фонд, тис. м ²	Населення, осіб
1. вул. Волошкова – вул. Грушевського	5,0	25,5	1000

На розрахунковий строк під нову багатоквартирну забудову (без урахування об'єктів незавершеного будівництва) відведено 15,0 га. З урахуванням незавершеного будівництва загальний обсяг багатоквартирного житла становитиме близько 76,2 тис. м² загальної площі. Прийнята середня щільність забудови – 5,0 тис. м²/га, що відповідає щільності населення 200 осіб/га. Середньорічне введення багатоквартирного житла протягом розрахункового строку – приблизно 3,6 тис. м² загальної площі.

Після детального аналізу території міста визначено ділянки для нової садибної забудови та резервні території під це призначення. У межах сучасної забудови є значні вільні площі, які дозволяють задовольнити поточний попит (за заявами громадян) і забезпечити приріст населення на розрахунковий строк.

Під нове садибне будівництво в межах існуючої межі міста передбачено 82,6 га – це 703 ділянки середньою площею 0,1 га кожна. Додатково на розрахунковий строк зарезервовано ще 33 га. На позарозрахунковий строк пропонується резерв під садибну забудову площею 144,4 га. Таким чином, загальний резерв територій під садибну забудову становить 177,4 га.

Середній розмір нового садибного будинку прийнято 160 м² загальної площі. Відповідно, обсяг нового садибного будівництва протягом розрахункового строку складе приблизно 112,6 тис. м² загальної площі, що відповідає середньорічному введенню близько 5,3 тис. м² садибного житла.

Ділянки нового садибного будівництва

Перелік ділянок (з експлікацією)	Територія	Кількість будинків	Житловий фонд	Населення
	<i>га</i>	<i>одиниць</i>	<i>тис. м²</i>	<i>осіб</i>
1.пров. Ремісничий-вул. Разіна	27,4	233	37,35	630
2.вул. Кутузова - вул. Польова	2,4	20	3,2	54
3.вул. Ганни Нізнік	12,3	105	16,8	283
4.вул. Озерна	10,7	91	14,56	246
5.вул. Шевченка	18,5	158	25,28	425
Вибірково по місту				
1.вул. Кармелюка - вул.	3,3	28	4,48	76

Подільська				
2.вул. Горького - вул. Могилівська - вул. Ватутіна	3,5	30	4,8	80
3.вул. Разіна - вул. 1 Травня - вул. М. Смотрицького	4,5	38	6,1	103
ВСЬОГО	82,6	703	112,57	1897

Резерв ділянок під нове садибне житлове будівництво

Перелік ділянок (з експлікацією)	Територія	Кількість будинків	Житловий фонд	Населення
	<i>га</i>	<i>одиниць</i>	<i>тис. м²</i>	<i>осіб</i>
1.вул.Ярова,район підстанції	25	213	34,07	575
2.вул.Г.Нізнік	9	77	12,27	207
ВСЬОГО	33	290	46,34	582

Таким чином, на розрахунковий строк житловий фонд міста Дунаївці зросте у 1,58 раза і становитиме приблизно 512,9 тис. м² загальної площі. З цього обсягу близько 42,6 % припадатиме на багатоквартирну забудову і 57,4 % – на садибну.

Рівень житлової забезпеченості по місту підвищиться на 40 % і досягне 27,9 м² загальної площі на одного мешканця. При цьому в багатоквартирних будинках цей показник становитиме близько 24,3 м²/особу, а в садибній забудові – 31,4 м²/особу.

Заплановані обсяги будівництва дозволять суттєво підняти рівень комфортності проживання та загальну якість життя мешканців міста.

Водночас слід враховувати, що генеральний план визначає лише стратегічні напрямки розвитку міста. Під час подальшого розроблення детальних планів територій на конкретних ділянках структура, поверховість та обсяги житлового будівництва будуть уточнюватися та коригуватися.

Динаміка зміни житлового фонду міста в цілому наведена у таблиці нижче.

Динаміка житлового фонду по м. Дунаївці на розрахунковий строк

Тип забудови	Станом на 1.01.2015		Нове будівництво		Проектний житловий фонд (на 1.01.2036)		Населення, тис. осіб		Житлова забезпеченість, м ² /людину	
	<i>тис. м²</i>	<i>квартир, будинків</i>	<i>тис. м²</i>	<i>квартир, будинків</i>	<i>тис. м²</i>	<i>квартир, будинків</i>	<i>існуюче</i>	<i>проектне</i>	<i>існуюча</i>	<i>проектна</i>
Багатоквартирна	142,26	2986	76,2	1263	218,46	4249	8,6	9,0	16,5	24,27
Садібна	181,92	3032	112,57	703	294,49	3735	7,7	9,4	23,7	31,37
РАЗОМ	324,18	6018	188,77		512,95		16,3	18,4	19,9	27,88

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 року № 878, місто Дунаївці включено до Списку історичних населених місць України.

Постановою КМУ від 13.03.2002 № 318 та Постановою КМУ від 03.07.2006 № 909 (п. 2) визначено обов'язковість розроблення науково-проектної документації для встановлення меж історичних ареалів, зон охорони пам'яток та режимів їх використання.

Для історичних населених місць передбачено два основні види такої документації:

- історико-архітектурний опорний план з визначенням меж історичних ареалів;
- проект зон охорони пам'яток архітектури та містобудування, виконаний у масштабі генерального плану міста.

Ця робота виконана на замовлення виконавчого комітету Дунаєвецької міської ради за договором від 01.09.2015 № 3-П авторським колективом ПОГ «Інститут культурної спадщини» ВРОКСУ у період з вересня по грудень 2015 року під назвою «Розробка історико-архітектурного опорного плану м. Дунаївці Хмельницької області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів». Документація затверджена наказом Міністерства культури України від 15.12.2017 № 1359.

3.4 Планування зелених насаджень

Існуючі зелені насадження загального користування в місті Дунаївці представлені двома парками та кількома скверами. На момент обстеження їхня загальна площа становить близько 12,4 га, що значно нижче нормативних потреб. При розрахунковій чисельності населення 18,4 тис. осіб і нормативній забезпеченості 11 м²/люд. потреба в зелених насадженнях загальноміського значення складає 20,2 га. Таким чином, на розрахунковий строк необхідно додатково створити 7,8 га таких територій. Для досягнення нормативу та створення комфортного середовища пропонується організувати нові зелені насадження загального користування загальною площею 13,8 га, а саме:

- розширення Комсомольського парку на 10,6 га за рахунок прилеглого лісу;
- сквер біля громадського центру в західній частині міста по вул. М. Смотрицького – 1,0 га;
- новий парк у північній частині міста – 2,2 га.

У результаті загальна площа зелених насаджень загального користування на розрахунковий строк зросте до 26,2 га.

Існуючі сквери по вул. Красінських (1,8 га) та по вул. Київській (2,1 га) передбачено реконструювати та впорядкувати.

Зелені насадження загального користування доповнюються озелененням у кварталах існуючої та проектної житлової забудови відповідно до вимог ДБН 360-92 і об'єднуються в єдину систему міста.

Заболочені землі вздовж р. Тернава та струмків пропонується використати для створення зелених насаджень спеціального призначення – прибережних захисних смуг.

Передбачено формування зелених насаджень спеціального користування загальною площею 209,8 га. Такі території не нормуються за площею; до них віднесено:

- озеленені санітарно-захисні зони навколо промислових і комунальних об'єктів, складів, транспортних підприємств та технічної інфраструктури, а також охоронні зони артезіанських свердловин питної води;
- захисні насадження в зонах акустичного дискомфорту від автотранспорту;
- озеленення крутих схилів і ярів;
- озеленення навколо озер, ставків та водоохоронних зон річок і водойм.

Крім того, запроєктовано зелені насадження обмеженого користування при закладах освіти, охорони здоров'я, адміністративних та громадських установах.

3.5 Існуюче та проектне використання території

Територія м. Дунаївці (за звітом «форми 6-зем») в існуючій межі (підпорядкованість міськраді) складає 2012,6 га. Відповідно до затвердженої Верховною Радою України постанови в 2015 році місто в існуючій межі має площу 1303,6 га.

Враховуючи невідповідність звіту за формою 6-зем фактичному використанню землі в існуючій (затвердженій) межі міста, існуюче та проектне (орієнтовне) використання території міста наводиться в таблиці за обмірами по тематичних шарах цифрової містобудівної карти.

Збільшення території міста не передбачається, однак надаються обґрунтовані пропозиції щодо більш ефективного її використання, насамперед, задоволення територіальних потреб у житлово-громадському будівництві, ландшафтно-рекреаційних та озеленених територіях. Характеристика проектного землекористування а також трансформації по групах земель наведена у наступній таблиці.

Існуюче та проектне використання земель м. Дунаївці

Категорія земель	Сучасний стан	Зміна цільового використання		Розрахунковий строк
	Площа	“ – “	+ “	Площа
Житлова забудова:	444,6	40,2	80,0	684,4
– багатоквартирна	30,1		5,0	45,1
– садибна	414,5	40,2	2,6	456,9
– резерв багатоквартирної				5,0

Категорія земель	Сучасний стан	Зміна цільового використання		Розрахунковий строк
	Площа	“ – “	+ “	Площа
– резерв садибної			7,4	177,4
Громадська забудова	55,2		5	59,7
Землі промисловості та технічної інфраструктури	83,2			83,2
Зовнішній транспорт	1,3			1,3
Вулиці, проїзди, площі	77,1		06,2	183,3
Зелені насадження:	12,4		29,5	241,9
зелені насадження загального користування	12,4		3,8	26,2
лісопарки			9	5,9
зелені насадження спеціального призначення			09,8	209,8
Ліси та лісовкриті площі	21,1	10,6		10,5
Сільськогосподарські землі	563,2	563,2		
Акваторії	34,9			34,9
Територія в межах населеного пункту, всього	1303,6	620,2	20,2	1303,6

– Передбачена така територіальна трансформація:

- нова житлова забудова за рахунок вільних територій (городів і садів): 15 га під багатоквартирну забудову, 5 га резерву багатоквартирної забудови, 82,6 га садибної забудови та 177,4 га резерву садибної забудови (з урахуванням транспортної інфраструктури для нових ділянок);

- нова громадська забудова (школи, дитсадки, пожежне депо, готелі, спортивні об'єкти, громадські вбиральні) у районах нової та існуючої забудови – близько 4,5 га;

- резерв під нові промислові, комунальні підприємства, склади – не передбачається;

- нові зелені насадження загального користування та спорту за рахунок лісів і територій з трав'яним покривом – 13,8 га, лісопарки – 5,9 га.

Усе це робиться без розширення межі міста, тільки за рахунок внутрішніх резервів..

3.6 Організація розвитку соціальної сфери

Заклади освіти

У дошкільній освіті функціонує 5 дитячих садків, які відвідують 721 дитина. Проектна місткість закладів — 494 місця. На розрахунковий строк існуючої місткості недостатньо (дефіцит — 435 місць). Для його ліквідації передбачено будівництво трьох нових навчально-виховних комплексів (дитсадок + початкова школа) у віддалених районах — на півночі, заході та сході міста.

Мережа загальноосвітніх закладів включає 4 школи I–III ступенів. На розрахунковий строк їхньої місткості достатньо для проектної кількості учнів. Проте через значну віддаленість нових житлових масивів від існуючих шкіл генеральним планом передбачено будівництво тих же трьох НВК, які одночасно розв'яжуть проблему дошкільної освіти та забезпечать нормативні радіуси доступності початкової школи.

Міжшкільних центрів комп'ютерного та виробничого навчання в місті немає. Професійно-технічних училищ також немає. Жителі міста та району отримують професійну освіту за його межами. Вважається доцільним створення в Дунаївцях навчального закладу, який одночасно надаватиме професійну освіту (з орієнтацією на сферу послуг) і слугуватиме міжшкільним центром комп'ютерного та виробничого навчання. Питання розміщення та організації такого закладу вирішуватиметься на наступних стадіях проектування.

Місткість позашкільних закладів на сьогодні нормативно достатня, але більшість працює в пристосованих приміщеннях. На розрахунковий строк передбачено збільшення їхньої місткості приблизно на 50 %. Оптимальним рішенням є будівництво вбудовано-прибудованих спеціалізованих приміщень у нових багатоквартирних житлових комплексах.

Установи охорони здоров'я, спортивні та фізкультурно-оздоровчі об'єкти

Медичні заклади міста обслуговують не лише міське населення, тому на розрахунковий строк існуючого ліжкового фонду ЦРЛ буде недостатньо. Для досягнення нормативів передбачено розширення центральної районної лікарні.

Територія фізкультурно-спортивних споруд становить лише близько 0,2 га (відкриті площинні майданчики). Стадіонів і басейнів немає. Нові спортивні та фізкультурно-оздоровчі об'єкти запроєктовано в громадських центрах нових житлових районів та в проектній рекреаційній зоні.

Установи культури і мистецтва

Місткість закладів культури та мистецтва відповідає нормативним вимогам як на поточний момент, так і на розрахунковий строк.

Підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування. Ці заклади переважно приватні, їхня кількість регується ринковим попитом. Мережа торгівлі розвинена та перевищує нормативні вимоги. Реальний обсяг послуг (особливо від фізичних осіб-підприємців) значно більший, ніж зафіксовано статистикою. У нових громадських центрах передбачено розміщення сучасних магазинів, торговельних центрів, підприємств побутового обслуговування, лазень, пралень, хімчисток.

Установи житлово-комунального господарства

У місті працює житлово-експлуатаційна організація. Є потреба у створенні пункту прийому вторинної сировини. Готельний фонд (132 місця) перевищує норматив і на розрахунковий строк. Критичним залишається дефіцит громадських вбиралень загального користування: наявно 6 при нормативній потребі

3.7 Пропозиції щодо охорони навколишнього природного середовища

Для охорони та оздоровлення навколишнього середовища міста Дунаївці запропоновано комплекс планувальних і технічних заходів, які мають реалізовуватися відповідно до законодавства України про охорону довкілля, санітарно-епідеміологічний контроль та повноважень місцевого самоврядування.

Заходи з охорони атмосферного повітря

- розробка рекомендацій щодо обґрунтування обсягів викидів від стаціонарних джерел;
- впорядкування промислових територій, їх ландшафтний благоустрій та обладнання сучасними системами пило- та газоочищення;
- технологічне переоснащення підприємств для зниження шкідливого впливу з можливістю подальшого скорочення СЗЗ (особливо ТОВ «Дунаєвецький ливарно-механічний завод», ТОВ «Дунаєвецький ремонтно-механічний завод» та АТП по вул. МТС – до 50 м);
- перепрофілювання пекарні (вул. 1 Травня) під пожежне депо з ліквідацією СЗЗ;
- ліквідація гаражів по вул. Київській з ліквідацією СЗЗ;
- припинення діяльності та винесення за межі міста ТОВ «Центр Інноваційно-будівельних технологій» (вул. Шевченка, 115) через негативний вплив на здоров'я населення;

- перенесення районної ветеринарної лікарні в південно-західну частину міста з СЗЗ 200 м;
- дотримання, озеленення та благоустрій усіх нормативних СЗЗ;
- коригування транспортної схеми, впорядкування АЗС, СТО, гаражів з дотриманням санітарних розривів;
- облаштування вулиць і тротуарів для зменшення пилового забруднення;
- максимальне озеленення пішохідних зон і житлових районів;
- контроль за в'їздом забрудненого транспорту;
- будівництво об'їзної дороги;
- реконструкція систем теплопостачання з впровадженням енергоефективних технологій.

Заходи з охорони водного басейну

- розробка проєкту землеустрою щодо встановлення прибережних захисних смуг і їх благоустрою;
- розчистка та екологічне оздоровлення р. Тернава і струмків;
- ліквідація анофелогенних ділянок;
- 100 % охоплення міста централізованим водопостачанням і каналізацією;
- реконструкція очисних споруд до потужності 5,9 тис. м³/добу з СЗЗ 300 м;
- будівництво локальних очисних споруд;
- впровадження водозберігаючих технологій на підприємствах, модернізація систем зворотного водопостачання.

Заходи з охорони ґрунтів

- геохімічне обстеження території;
- 100 % планово-подвірна санітарна очистка;
- запровадження роздільного збору ТПВ;

- облаштування сміттесортувальної лінії на існуючому полігоні;
- закриття та упорядкування вичерпаних кладовищ, створення на їх місці меморіальних скверів;
- підключення будинків у 300-метрових СЗЗ кладовищ до централізованих мереж водопостачання та водовідведення;
- покращення дорожнього покриття.

Захист від фізичних факторів (шум, електромагнітне випромінювання)

- створення придорожніх захисних зелених насаджень, шумозахисних екранів і віконних блоків уздовж магістралей;
- санітарно-гігієнічний нагляд за об'єктами електромагнітного випромінювання (телерадіопередавачі, базові станції, підстанції).

Ландшафтно-планувальні заходи

- збереження та створення нових парків і скверів;
- інвентаризація зелених насаджень;
- формування локальних рекреаційних зон у нових районах;
- гідротехнічне впорядкування водних об'єктів;
- створення мережі стаціонарних постів моніторингу довкілля.

Усі проєктні рішення генерального плану враховують фоновий стан атмосферного повітря, благоустрій СЗЗ, ландшафтну структуру, раціональну схему руху транспорту. Це дозволить суттєво покращити санітарно-гігієнічний стан міста та підвищити комфортність проживання його мешканців.

3.8 Розвиток транспортної інфраструктури

Для покращення зовнішнього транспорту та умов пасажирських перевезень у місті Дунаївці передбачено такі заходи:

- завершення будівництва західної об'їзної дороги (Н-03) за параметрами II категорії, протяжністю 7,0 км – першочерговий захід для відведення транзиту;
- на далеку перспективу – будівництво північно-східної об'їзної дороги (Т-23-08) з кільцевими розв'язками в одному рівні;
- реконструкція національної дороги Н-03 Житомир – Чернівці до I категорії;
- реконструкція та капітальний ремонт під'їзних територіальних доріг Т-23-08 Гуків – Дунаївці – Могилів-Подільський та Т-23-03 Дунаївці – Грушка;
- організація стоянок для вантажного транспорту з автосервісом на в'їздах/виїздах.

Автомобільний пасажирський транспорт

Передбачено реконструкцію автостанції з критими перонами, благоустрій та сучасне інформаційне забезпечення, оптимізацію мережі маршрутів і організацію нових ліній для районів перспективної забудови.

Повітряний транспорт

На перспективу можливе розміщення гелікоптерного майданчика в південній частині міста для аварійно-рятувальних, медичних і санітарних служб.

Магістральна вулична мережа

На розрахунковий строк загальна протяжність – 36,0 км, щільність – 2,8 км/км². Передбачено:

- будівництво нових вулиць – 4,0 км (Ганни Нізнік – 1,7 км, подовження Ф. Лендера – 0,6 км, зв'язок Робоча – Ф. Лендера – 0,6 км);
- реконструкція з розширенням проїзної частини до 8–12 м: Могилівська (1,9 км), Громадська (2,4 км), Київська (2,2 км), ділянки Ф. Лендера та 1 Травня;

- реконструкція з розширенням до 7,0 м: Партизанська, Червона, Волонтерська, Робоча, Спортивна, Дачна, М. Смотрицького, Нова та ін.;
- заміна покриття на асфальтобетон на понад 40 вулицях;
- влаштування тротуарів і зовнішнього освітлення на магістральних та житлових вулицях;
- організація одностороннього руху та пішохідних зон у центрі (вул. Шевченка, Горького, Могилівська, Красінських);
- кільцева розв'язка на перетині Волонтерська – Київська – Громадська;
- реконструкція мостів у створі вул. Ярова та 1 Травня.

Велосипедні доріжки

Запроектовано мережу вздовж вулиць Громадська, Київська, Дунайгородська, МТС, Шевченка, Могилівська, 1 Травня та стоянки для велосипедів біля громадських об'єктів.

Міський пасажирський транспорт

Довжина ліній автобусного руху – 26,2 км, щільність – 1,7 км/км². Нові маршрути обслуговуватимуть перспективні житлові райони та автостанцію. На розрахунковий строк достатньо 12 автобусів малої місткості з інтервалом у годину пік 20–25 хвилин.

Легковий транспорт

Загальна автомобілізація – 5833 одиниць (з них 4784 легкових). Постійне зберігання приватного автотранспорту в садибній забудові – на власних ділянках. Для багатоквартирної забудови потрібен окремий проєкт гаражів і стоянок.

Усі заходи спрямовані на підвищення пропускної спроможності, безпеки руху та комфорту мешканців міста.

Нижче у таблиці приведені кількість місць для постійного зберігання індивідуальних автомобілів власників нового багатоквартирного будівництва

Перелік ділянок (з експлікацією)	Населення	Кількість машино- місць	Територія
	<i>осіб</i>	<i>одиниць</i>	<i>га</i>
Нове будівництво	3000	750	1,87
вул. Київська – вул. Громадська	1140	285	0,71
вул. Волошкова - вул. Грушевського	1860	465	1,16
Незавершене будівництво	50	12	0,03
ВСЬОГО	3050	762	1,9

Постійне зберігання легкових автомобілів власників нового багатоквартирного житла передбачено:

- на ділянках «вул. Київська – вул. Громадська» та «вул. Волошкова – вул. Грушевського» – у окремо розташованих наземних багатоповерхових гаражах;
- для об'єктів незавершеного будівництва – на відкритих автостоянках тривалого зберігання.

Для нового багатоквартирного будівництва запроєктовано гостьові стоянки на 80 машиномісць.

На подальших стадіях проєктування необхідно розробити окремий проєкт автостоянок тимчасового зберігання в центральній частині міста.

На розрахунковий строк для обслуговування розрахункового автопарку (легкові, вантажні, транзитний транспорт) необхідно:

- додатково до існуючих ще 2 АЗС (по 3 колонки кожна) – виходячи з норми 450 автомобілів на 1 колонку на добу;
- додатково до існуючих ще 2 СТО (по 3–4 пости кожна) – виходячи з норми 300 автомобілів на 1 пост.

3.9 Інженерна підготовка та захист території

За результатами обстеження, вивчення та аналізу природних умов, картографічних матеріалів, а також інженерно-геологічного обґрунтування, передбачено впровадження гідротехнічних заходів з інженерної підготовки території: дії щодо зниження рівня ґрунтових вод; регулювання русел річок і струмків, упорядкування наявних водойм; протиерозійні та протизсувні дії; заходи на просадних ґрунтах. Заходи щодо зниження рівня ґрунтових вод. Для зменшення високих рівнів ґрунтової води рекомендується застосовувати як спеціальні методи (будівництво дренажних систем), так і загальні заходи (впорядкування поверхневого стоку, гідроізоляція тощо). З урахуванням функціонального призначення території пропонується зниження рівня ґрунтової води на глибину не менше 2,0 м від проектною відмітки поверхні землі. Найбільш ефективним методом зниження рівня ґрунтової води в цих умовах є влаштування дренажу під кожною будівлею або групою будинків чи споруд, що зводяться, а також супутніх дренажів для водонесучих комунікацій. На перспективу пропонується реалізувати комплекс заходів зі зниження рівня ґрунтових вод на території міста загальною площею близько 70,5 га – це переважно заплавні зони, де після розчистки річок, струмків і водойм рівень ґрунтових вод суттєво знизиться. Регулювання русел річок і струмків, благоустрій водойм. Для створення та підтримки сприятливого водного режиму річки Тернава і струмків на території міста, для покращення санітарно-гігієнічного стану територій, запланованих під забудову, а також для забезпечення швидшого пропуску паводків і запобігання тривалим затопленням заплавних земель передбачається: розчистка річки Тернава і струмків від мулу та наносів до природних відміток дна, поглиблення та розширення русла, а також розчистка від вологолюбної рослинності на окремих ділянках. Інженерними заходами передбачається їх розчистка і благоустрій з можливістю використання для рекреації (став на р. Тернава та інші ділянки). Для покращення стану ставків рекомендується на розрахунковий період провести їх розчищення і поглиблення, а також ремонт та реконструкцію гребель і водопропускних споруд. Загальна площа водних об'єктів (річки, ставки, струмки, копанки тощо) складає близько 35,0 га.

Протиерозійні та протизсувні заходи. Територію міста перетинають невеликі балки, які прилягають до заплав річок та струмків. Наявність джерел у балках забезпечує постійні водотоки по дну балок і в заплавах річок. Балки слугують водоприймачами талих і дощових вод. Схили балок частково залісені, задерновані. Будівництво в балках не передбачається, натомість планується створення зелених зон. Загальна протяжність протиерозійних заходів на розрахунковий період складає 3,2 км. На території міста є три зсувонебезпечні ділянки загальною орієнтовною площею близько 0,4 га – на ділянках: (в районі вул. Кутузова-Польова; вул. Музична (біля промзони - «Водопровідні споруди»); вул. Партизанська (біля промзони - «Маслозавод»). На цій території необхідно виконати ретельні вишукування та дослідження щодо можливості будівництва; необхідно влаштувати відведення поверхневих вод та виконувати правильне вертикальне планування території. На території міста є ділянки з порушеною поверхнею землі (кар'єри глини, піску), де необхідно виконати рекультивацію шляхом часткової підсипки, при необхідності; вертикальне планування порушеної території та озеленення на загальній площі 2,3 га.

Заходи на просадних ґрунтах. Крім вище перерахованих заходів з інженерної підготовки та захисту території на проектованій території зустрічаються ділянки з лесовидними ґрунтами, які мають І тип просадності (крім того, можуть зустрічатися і прояви карсту на таких ґрунтах). При освоєнні таких ділянок під забудову необхідно враховувати характер та інтенсивність можливого замочування основи під фундаменти. При будівництві будівель і споруд капітального типу необхідно усувати просадні якості лесів і лесовидних суглинків на всю глибину просадної товщі. Найбільш розповсюдженим методом глибинного ущільнення ґрунтів є метод замочування основи і ущільнення просадного шару. Необхідно застосовувати конструктивні заходи в будівлях і спорудах, які підвищують просторову міцність і жорсткість будівель і споруд, збільшують гнучкість і податливість конструкцій та інше. Пропонується розробити принципово нову схему дощової каналізації, яка передбачає влаштування мереж дощової каналізації з відведенням стоків до проектних очисних споруд. Після очищення стоку, випуски його здійснюються у

річку Тернава та струмки, які є притоками р. Тернава.

Зважаючи на розчленованість рельєфу балками, струмками, річками та залізницею, схемою дощової каналізації передбачено влаштування п'яти окремих систем дощової каналізації.

Схемою запроектовано:

- розширення, доповнення та очищення існуючої дощової мережі;
- будівництво нових головних та магістральних колекторів до яких підключаються колектори із прилеглих вулиць та мікрорайонів – 48,5 км;
- ліквідація існуючого скиду дощових вод з вул. Шевченка до мереж господарчо-побутової каналізації з підключенням колектору до проектної мережі зливостоків;
- будівництво очисних споруд дощової каналізації – 5 споруд (у тому числі локальні споруди);
- будівництво дощоприймальних колодязів із спеціальними решітками та змінними сміттеутримачами.

РОЗДІЛ IV. Основні заходи по реалізації рішень

Для досягнення ключових стратегічних цілей щодо розвитку міста на довготермінову перспективу слід впровадити комплекс заходів, організувати наукові дослідження, а також виконати землевпорядні, містобудівні та проєктні роботи за такими напрямками:

Загальноміські організаційні заходи. Соціальна сфера. Житлове будівництво.

1. Підготовка стратегії комплексного соціально-економічного розвитку м. Дунаївці з врахуванням рішень реалізованого проєкту до 2036 року.

2. Підготовка землевпорядної документації для встановлення меж міста.

3. Підготовка програм забезпечення житлом різних категорій населення, зокрема соціально вразливих і малозабезпечених верств.

4. Проведення інвентаризації житлового фонду міста.

5. Підготовка детальних планів окремих частин території міста.

6. Виконання проєкту щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови.

7. Підготовка проєкту «Схема перспективного озеленення території міста».

8. Підготовка місцевої програми з облаштування та благоустрою зон рекреаційного призначення (фізичної культури та відпочинку).

9. Підготовка «Плану зонування території міста (зонінг)».

Транспортна інфраструктура.

1. Підготовка плану червоних ліній по місту (магістральних та житлових).

2. Підготовка проєктної документації з будівництва нових та реконструкції існуючих елементів магістрально-вуличної мережі.

Інженерна інфраструктура та санітарне очищення.

1. Коригування наявних схем тепло-, електро-, газо-, водопостачання та водовідведення міста відповідно до нових навантажень і пропозицій щодо забезпечення стабільності експлуатації систем загалом.

2. Підготовка схеми санітарного очищення міста.

3. Підготовка загальноміської програми виконання заходів щодо інженерної підготовки та захисту територій.

4. Підготовка проєкту землеустрою прибережних захисних смуг водних об'єктів міста з подальшим винесенням їх меж у натуру.

5. Підготовка проєктів організації зон санітарної охорони водозаборів.

6. Підготовка проєкту зон санітарної охорони II-го та III-го поясів для нових джерел централізованого водопостачання.

7. Створення об'єктів ПЗФ як складових екологічної мережі регіонального значення, визначення цих територій з винесенням у натуру.

8. Підготовка спеціалізованих проєктів зі зменшення нормативних розмірів санітарно-захисних зон.

9. Закриття кладовищ, розташованих серед житлової забудови без дотримання санітарно-захисних розривів до неї.

Основні показники:

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
<i>Населення</i>	тис. осіб	16,3	18,4
<i>Територія, усього</i>	га	1303,6	1303,6
у т.ч. житлова забудова, всього	га	444,6	684,4
багатоквартирна збудова	га	30,1	45,1
садибна забудова	га	414,5	456,9
резерв багатоквартирної збудови	га		5,0
резерв садибної збудови	га		177,4
промисловість, технічна інфраструктура	га	83,2	83,2

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
транспорт та зв'язок	га	1,3	1,3
громадська забудова, всього	га	55,2	59,7
вулично-дорожня мережа	га	77,1	183,3
кладовища	га	10,6	4,4
сільськогосподарські землі	га	563,2	–
ліси	га	21,1	10,5
зелені насадження , із них:	га	12,4	241,9
загального користування	га	12,4	26,2
спеціального призначення			215,7
акваторії	га	34,9	34,9
<i>Житловий фонд</i>	тис. м ²	324,2	513,0
	кількість квартир, будинків	6018	7984
Розподіл житлового фонду за видами забудови			

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
багатоквартирний	тис. м ²	142,3	218,5
	кількість квартир	2986	3735
садибний	тис. м ²	181,9	294,5
	кількість будинків	3032	3735
середня житлова забезпеченість населення загальною площею	м ² на людину	19,9	27,9
вибуття житлового фонду, всього	тис. м ²	—	—
непридатного	тис. м ²	—	—
<i>Нове житлове будівництво, всього</i>	тис. м ²	—	188,7
	кількість квартир, будинків	—	1966
багатоквартирне	тис. м ²	—	76,2
	кількість квартир	—	1263
садибне	тис. м ²	—	112,6
	кількість будинків	—	703

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
Об'єкти громадського обслуговування:			
дитячі дошкільні заклади, всього	місць	494	929
загальноосвітні школи, всього	місць	3126	3126
лікарні, всього	місць	280	328
поліклініки, всього	відв. у зміну	1563	1563
пожежні депо, всього	об'єкти	1	2
	автомобілі	3	6
Вулично-дорожня мережа та транспорт населеного пункту			
Загальна довжина магістральних вулиць	км	22,0	36,0
Щільність магістральних вулиць	км/км ²	2,4	2,8
Довжина ліній подвійного шляху автобусу	км	14,2	26,2
Щільність транспортної мережі	км/км ²	1,1	2,0
Загальний рівень автомобілізації, з них:	машин та 1 тис. осіб	190	317

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
індивідуальні легкові автомобілі	машин та 1 тис. осіб	146 (140)	260 (250)
вантажні автомобілі	машин та 1 тис. осіб	40	50
автобуси	машин на 1 тис. осіб	4	7
Кількість місць зберігання легкових автомобілів	машино-місць	1100	1862
відкриті автостоянки	машино-місць	150	162
боксові гаражі	машино-місць	950	950
багатоповерхові гаражі (цокольний поверх)	машино-місць	—	750
<i>Інженерне обладнання:</i>			
Водопостачання			
Сумарний відпуск води:	тис. м ³ /добу	1,88	6,09
Потужність головних споруд водопроводу	тис. м ³ /добу	12,00	6,10
Каналізація			
Загальне надходження стічних вод	тис.м ³ /добу	0,83	5,81
Сумарна потужність очисних споруд	тис. м ³ /добу	5,00	5,90
Електропостачання			

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
Сумарне споживання електроенергії	млн. кВт×годин на рік	26,05	29,41
Потужність джерел покриття електричних навантажень	тис. кВт	50,0	70,0
Теплопостачання			
Потужність централізованих джерел тепла, усього	МВт	20,14	35,10
Подача тепла, усього	МВт	6,55	31,90
Газопостачання			
Споживання газу, усього	млн. м ³ /рік	15,29	34,66
<i>Інженерна підготовка та захист території</i>			
Берегоукріплення	км	0,15	0,75
Пониження рівня ґрунтових вод	га	-	70,5
Протизсувні заходи	га	-	0,4
Протиерозійні заходи	га	-	1,5
Протипросадні заходи	га	-	141,2
Благоустрій існуючого пляжу	га	0,3	0,3

<i>Показники</i>	<i>Одиниця виміру</i>	<i>Існуючий стан (1.01.2015)</i>	<i>Етап генерального плану (1.01.2036)</i>
Ліквідація заболоченостей	га	-	23,0
Регулювання русел рік /водойм	км/га	-	9,0/35,0
Дощова каналізація	км	0,1	48,6
Очисні споруди дощової каналізації	об'єкт	-	5
<i>Санітарне очищення території</i>			
Обсяги твердих побутових відходів, всього	тис. т/рік	4,70	5,86
Сміттепереробні заводи			
кількість	одиниць	—	—
потужність загальна	тис. м ³ /рік	—	—
Удосконалені звалища			
кількість	одиниць	1	—
площа	га	5,13	—
Полігони			
кількість	одиниць		1
площа	га		8,00

ВИСНОВКИ

Отже, основою управління використанням та охороною земель у межах населених пунктів є генеральний план адміністративного центру громади. Він містить оцінку відповідності проєктних рішень генерального плану та рішень комплексного плану просторового розвитку (якщо генеральний план розроблявся раніше).

При оцінці раніше розробленого генерального плану насамперед необхідно перевірити:

1. Відповідність проєктних рішень генерального плану рішенням комплексного плану з урахуванням ролі населеного пункту в системі розселення громади (згідно з Додатком Е.2 ДБН Б.2.2-12:2019).

2. Відповідність рішень генерального плану містобудівній документації вищого рівня (Генеральна схема планування території України, Схема планування території області).

3. Врахування кадастрового поділу земельних ділянок при формуванні вулично-дорожньої мережі.

4. Відповідність розмірів санітарно-захисних зон вимогам ДСП № 173 від 19.06.1996 р.

5. Наявність зелених насаджень спеціального призначення вздовж транспортних магістралей, у санітарно-захисних зонах промислових об'єктів, кладовищ, ЛЕП високої напруги, у водоохоронних, протиерозійних та лісомеліоративних зонах.

6. Забезпеченість населення об'єктами культурно-побутового обслуговування згідно з Додатком Е.1 ДБН Б.2.2-12:2019. Адміністративний центр громади має надавати розширений спектр послуг для всієї території громади.

7. Наявність генерального плану у вигляді геоінформаційних даних з повною атрибутивною інформацією відповідно до наказу Мінрегіону. Якщо розроблено план зонування, перевіряється його відповідність постанові КМУ від 28.07.2021 № 821.

Генеральний план розробляється насамперед для населених пунктів із

демографічним зростанням, що потребує розвитку соціальної інфраструктури та виробничого потенціалу. Він складається з текстових і графічних матеріалів у форматі геопросторових даних на актуальній векторній картографічній основі в системі координат УСК-2000 (постанова КМУ № 926 від 01.09.2021). Проектні рішення ґрунтуються на аналізі сучасного стану території, обґрунтуванні меж населеного пункту, просторово-планувальній організації, функціональному зонуванні, розміщенні житлових територій, мережі громадського обслуговування, виробничих і рекреаційних зон, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки та благоустрою.

Історико-архітектурний опорний план (ІАОП) – обов’язкова науково-проектна документація для населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України. Вона розробляється у складі генерального плану або комплексного плану і базується на історико-архітектурному та історико-містобудівному дослідженні (аналіз перших згадок, еволюція планування, пам’ятки, рельєф, видові точки). ІАОП може пропонувати включення нових об’єктів до переліку пам’яток і слугувати основою для розвитку туризму. ІАОП містить відомості про:

- 1) об’єкти всесвітньої спадщини;
- 2) пам’ятки культурної спадщини (включно з археологічними);
- 3) історичну забудову (значні та рядові будівлі);
- 4) землі історико-культурного призначення;
- 5) місця історично важливих будинків і споруд;
- 6) природоохоронні та охоронювані археологічні території;
- 7) режими використання історичних ареалів;
- 8) історико-культурні заповідники та заповідні території.

ІАОП визначає межі та режими використання історичних ареалів, погоджується органом місцевого самоврядування та затверджується Міністерствам культури (постанова КМУ № 318 від 13.03.2002). Межі та режими ІАОП обов’язково враховуються при розробленні генерального плану, а дані вносяться до містобудівного кадастру.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III (зі змінами).
3. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV (зі змінами 2016 р.).
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» (зі змінами).
6. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 963-IV.
7. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (зі змінами).
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переведення садових і дачних будинків в жилі будинки та реєстрації в них місця проживання» від 02.09.2014 № 1673-VII.
9. Закон України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (зі змінами).
10. Закон України від 16.04.2020 № 562-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо децентралізації влади».
11. ДБН Б.1-3-97 «Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів».
12. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
13. ДБН В.1.1-12:2014 «Будівництво в сейсмічних районах України».
14. ДБН В.2.2-10:2001 «Будинки і споруди. Заклади охорони здоров'я».
15. ДБН В.2.3-5:2018 «Вулиці та дороги населених пунктів».
16. ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» (чинна редакція).
17. ДСП 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України» від 01.07.1999.
18. ДСП 173-96 «Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996.
19. Постанова Верховної Ради України від 17.07.2020 № 807-IX «Про утворення та ліквідацію районів».

20. Постанова Кабінету Міністрів України від 03.07.2006 № 909.
21. Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318.
22. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.03.2023 № 284.
23. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.2012 № 1051 (зі змінами).
24. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 513.
25. Постанова Кабінету Міністрів України від 25.08.2015 № 650 «Про затвердження Порядку ведення містобудівного кадастру».
26. Постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 № 878.
27. Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821.
28. Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926.
29. Третяк А. М., Третяк В. М. Землевпорядне проєктування : підручник. Київ : Аграрна освіта, 2018. 512 с.
30. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Капінос Н. О. Управління земельними ресурсами та землекористуванням : навч. посіб. Біла Церква : ТОВ «Білоцерківдрук», 2022. 432 с.
31. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк Н. А. Місія землевпорядкування щодо розвитку екосистемних послуг в Україні. Агросвіт. 2024. № 8. С. 4–14. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2024.8.4>
32. Третяк А. М., Третяк В. М., Лобунько А. В. Поняття та сутність організації використання земельних ресурсів як фактору впливу на сталий розвиток сільських територій. Агросвіт. 2025. № 13. С. 4–14. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6792.2025.13.4>
33. Шкуратов О. І., Мартин А. Г. Організація використання земель населених пунктів : монографія. Київ : Центр учбової літератури, 2019. 312 с.
44. Мартин А. Г. Земельне право України : підручник. Київ : Юрінком Інтер, 2020. 528 с.
35. Давидюк Г. В., Шкарівська Л. І., Клименко І. І. та ін. Екологічний стан сільських населених пунктів Західного регіону та заходи для еколого-безпечного функціонування агроєкосистем : наук.-практ. рек. Київ : ННЦ «ІАЕ»,

2023. 76 с.

36. Олійник Я. Б., Шищенко П. Г. Основи ландшафтної екології. Київ : Либідь, 2018. 384 с.

37. Клименко А. А. Управління земельними ресурсами в умовах децентралізації : монографія. Київ : НАДУ, 2021. 256 с.

38. Екологічний паспорт Хмельницької області за 2019 рік. Хмельницький : Департамент екології та природних ресурсів Хмельницької ОДА, 2020. 150 с.

40. Мартин А. Г., Поліщук О. В. Сталий розвиток землекористування в Україні : монографія. Київ : КНЕУ, 2019. 298 с.

41. Нудельман В. І. Моніторинг земель : навч. посіб. Київ : Академія, 2017. 304 с. 48. Дані Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (звіти за 2020–2025 рр.).

42. Інформація з ресурсу kadastr.Life.

43. Генеральний план міста Дунаївці.

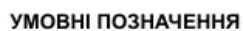
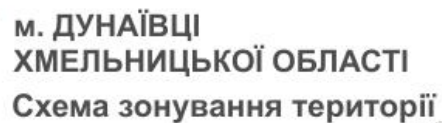
44. Проект зонування території міста Дунаївці.

45. Статистичні дані Головного управління статистики у Хмельницькій області.

46. Звіт форми 6-зем.

47. Генеральна схема планування території України.

48. Схема планування території Хмельницької області.



ТЕРИТОРІАЛЬНІ ЗОНИ

Сорт	Сорт	Имя, происхождение
1	1	1
2	2	2
3	3	3
4	4	4
5	5	5
6	6	6
7	7	7
8	8	8
9	9	9
10	10	10
11	11	11
12	12	12
13	13	13
14	14	14
15	15	15
16	16	16
17	17	17
18	18	18
19	19	19
20	20	20
21	21	21
22	22	22
23	23	23
24	24	24
25	25	25
26	26	26
27	27	27
28	28	28
29	29	29
30	30	30
31	31	31
32	32	32
33	33	33
34	34	34
35	35	35
36	36	36
37	37	37
38	38	38
39	39	39
40	40	40
41	41	41
42	42	42
43	43	43
44	44	44
45	45	45
46	46	46
47	47	47
48	48	48
49	49	49
50	50	50
51	51	51
52	52	52
53	53	53
54	54	54
55	55	55
56	56	56
57	57	57
58	58	58
59	59	59
60	60	60
61	61	61
62	62	62
63	63	63
64	64	64
65	65	65
66	66	66
67	67	67
68	68	68
69	69	69
70	70	70
71	71	71
72	72	72
73	73	73
74	74	74
75	75	75
76	76	76
77	77	77
78	78	78
79	79	79
80	80	80
81	81	81
82	82	82
83	83	83
84	84	84
85	85	85
86	86	86
87	87	87
88	88	88
89	89	89
90	90	90
91	91	91
92	92	92
93	93	93
94	94	94
95	95	95
96	96	96
97	97	97
98	98	98
99	99	99
100	100	100

ПЛАНУВАЛЬНІ ОБМЕЖЕННЯ*

[illegible]

107600-ep01res01p01 2004

- ☐ **независимые** (не связанные) события
- ☐ **зависимые** (связанные) события
- ☐ **независимые** (не связанные) события
- ☐ **зависимые** (связанные) события
- ☐ **независимые** (не связанные) события
- ☐ **зависимые** (связанные) события

ІНДЕКСАЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ

Verfahren	Normalkontrollverfahren
IK	Leistungswert mit normierter Aussage für einen bestimmten Sachverhalt

Охоронні заходи

 - неформальный стиль
 - формально-деловой стиль общения

Присадоворонні території

 Priloga 1 vsebuje seznam razpisov, ki so bili objavljene v letu 2014, in seznam razpisov, ki so bili objavljene v letu 2015.

Інші позначення

 Una sola

