



НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ

---

**НАСТАНОВА ЩОДО  
РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЙ МІКРОРАЙОНІВ  
(КВАРТАЛІВ) ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ  
ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ**

ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013

Київ  
Міністерство регіонального розвитку, будівництва  
та житлово-комунального господарства України  
2013

## ПЕРЕДМОВА

1 РОЗРОБЛЕНО: Державне підприємство Український державний науково - дослідний інститут проектування міст «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя, ТК 314 Планування територій та населених пунктів» ПК 1 «Планування територій та міських населених пунктів»

Розробники: **І.Шпилевський** (науковий керівник), **А.Економов**, **І.Волобой**, **Л. Пашковська**.

За участю:

Комунальна організація «Інститут Генерального плану м. Києва» ( В. Присяжнюк; Т.Нечаєва, канд. арх.; С. Броневицький, канд. техн. наук) КНУБА (Л. Тузова, канд. арх.)

2 ПРИЙНЯТО ТА НАДАНО ЧИННОСТІ: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від «26» 02.2014 №56 з набранням чинності з 1 жовтня 2014 р.

3 УВЕДЕНО ВПЕРШЕ

4 Згідно з ДБН А.1.1-1-93 «Система стандартизації та нормування в будівництві. Основні положення», стандарт відноситься до комплексу Б.2.2. «Планування та забудова міст і функціональних територій».

## ЗМІСТ

С.

1	Сфера застосування.....	1
2	Нормативні посилання.....	1
3	Терміни та визначення понять.....	2
4	Загальні положення.....	3
5	Склад та зміст проекту розподілу території мікрорайону (кварталу).....	7
6	Послідовність розроблення проекту розподілу територій.....	10
Додаток А		
	Форма розрахунків прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків мікрорайону (кварталу).....	17
Додаток Б		
	Форма завдання на розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу).....	18
Додаток В		
	Склад вихідних даних для розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) .....	19
Додаток Г		
	Приклад розподілу території мікрорайону (кварталу) індустріального домобудування (графічна частина, розрахунки).....	21
Додаток Д		
	Приклад розподілу території мікрорайону (кварталу) забудови, що історично склалася (графічна частина, розрахунки).....	24
Додаток Е		
	Приклад розподілу території мікрорайону (кварталу) забудови, що проектується (графічна частина, розрахунки).....	27
Додаток Ж		
	Бібліографія.....	30



---

**НАЦІОНАЛЬНИЙ СТАНДАРТ УКРАЇНИ**

---

**НАСТАНОВА ЩОДО РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЙ МІКРОРАЙОНІВ (КВАРТАЛІВ) ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ**

РУКОВОДСТВО ПО РАЗДЕЛУ ТЕРРИТОРИЙ МИКРОРАЙОНОВ (КВАРТАЛОВ) ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ МНОГОКВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ

DIRECTIVE ON ALLOCATION OF THE TERRITORIES OF MICRODISTRICTS (BLOCKS) FOR THE DETERMINATION OF APARTMENT BUILDINGS ADJOINING TERRITORIES

---

Чинний від 2014 - -

**1 СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ**

**1.1** Цей стандарт установлює вимоги до складу та змісту проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) для визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків.

**1.2** Положення цього стандарту застосовуються відповідними органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання при розробленні проектів розподілу територій мікрорайонів (кварталів) та визначенні прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Формування та надання земельних ділянок з прибудинковими територіями здійснюється відповідно до земельного законодавства.

**2 НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ**

У цьому стандарті є посилання на такі нормативно-правові та нормативні акти:

Земельний кодекс України

Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку»

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»

ДБН 360-92\*\* Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень

### **3 ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ**

У цьому стандарті вживаються терміни, визначені відповідно до: Земельного кодексу України (державний земельний кадастр, земельна ділянка, земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку, земельний сервітут, землевпорядна документація, розмір та конфігурація земельної ділянки, спільна власність, землі загального користування), Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (прибудинкова територія, житловий комплекс), Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (територія, детальний план території, містобудівна документація, об'єкти будівництва, червоні лінії, квартал, мікрорайон).

Нижче подано терміни, додатково вжиті у цьому стандарті, та визначення позначених ними понять:

#### **3.1 житлова територія**

Частина території мікрорайону (кварталу), яка розподіляється на земельні ділянки на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, з прибудинковими територіями, а також резервні земельні ділянки для будівництва житлових будинків;

#### **3.2 нежитлова територія**

Частина території мікрорайону (кварталу), яку складають земельні ділянки установ та підприємств обслуговування, інженерних мереж і споруд;

#### **3.3 розрахункова площа земельної ділянки багатоквартирного будинку з прибудинковою територією**

Частина площі житлової території, що відповідає частці загальної кількості мешканців будинку в загальній кількості мешканців всіх житлових будинків мікрорайону (кварталу);

### **3.4 резервна територія**

Частина території мікрорайону (кварталу), не надана у власність або користування, не освоєна на час розроблення проекту розподілу території чи визначена проектом розподілу території забудови як надлишок земельних ділянок, територій загального користування, призначена згідно з затвердженою містобудівною документацією для будівництва житлових будинків, громадських будівель та інших споруд;

### **3.5 територія технічного обслуговування багатоквартирного будинку**

Мінімально допустима прибудинкова територія яка забезпечує створення умов щодо технічної безпеки виконання робіт з утримання, поточного ремонту конструктивних елементів будинку та інженерних мереж, вільного доступу комунальних та інших служб для утримання будинку, ремонту інженерних мереж, ліквідації аварійних та надзвичайних ситуацій.

### **3.6 територія спільного користування**

Частина житлової території, яка не входить до складу прибудинкових територій багатоквартирних будинків, розрахована для обслуговування мешканців мікрорайону (кварталу) та використовується мешканцями за своїм цільовим призначенням.

## **4 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

**4.1** Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) розробляється з метою визначення пропозицій щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями для подальшого розроблення відповідної землевпорядної документації, відображення меж земельних ділянок наявних житлових будинків та тих, що проектується, на які є правовстановлюючі документи. Проект розподілу розробляється на всю територію мікрорайону (кварталу).

**4.2** Основою розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) є:

- актуалізований топографічний план відповідної території;
- детальний план або проект забудови мікрорайону (кварталу), (за наявності);
- генеральний план населеного пункту, поєднаний із детальним планом для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб (за наявності);
- план зонування (за наявності);
- інформація з державного земельного кадастру, що відображає сформовані земельні ділянки (їх площі та межі), на які є або відсутні правовстановлюючі документи.

**4.3** Межами мікрорайону (кварталу) є червоні лінії магістральних та житлових вулиць, проїзди, магістральні інженерні мережі, або природні межі.

**4.4** Розмір та конфігурація прибудинкової території багатоквартирного будинку відображаються відповідно до будівельних норм, з урахуванням планування мікрорайону (кварталу), забезпечення належного функціонування житлового будинку та можливості його технічного обслуговування.

**4.5** Проектом розподілу території мікрорайону (кварталу) відображаються:

- земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки з прибудинковими територіями, громадські будинки і споруди та інші об'єкти містобудування;
- сформовані земельні ділянки, на які є або відсутні правовстановлюючі документи;
- території спільного користування населенням мікрорайону (кварталу);



- земельні ділянки, щодо яких потребується встановлення земельних сервітутів;

- незабудовані території (резервні), на яких відповідним детальним планом території (проектом забудови) передбачено розміщення об'єктів будівництва, або такі, що залишаються вільними від забудови.

**4.6** У складі проекту розподілу мікрорайону (кварталу) відображаються житлові території, нежитлові території, території спільного користування.

Житлову територію складають земельні ділянки, що зайняті під багатоквартирними житловими будинками з прибудинковими територіями та території спільного користування.

До складу прибудинкової території багатоквартирного будинку може входити:

- вимощення навколо житлового будинку;
- смуга озеленення вздовж стін житлового будинку, місцевий проїзд, тротуар та смуга вздовж фасаду без входів, яка забезпечує проїзд пожежних машин;

- майданчики, які призначені для обслуговування мешканців цього будинку, зокрема для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку, відпочинку населення, занять фізкультурою, а також території зелених насаджень, пішохідні доріжки, що сполучають вказані майданчики між собою;

- майданчики для господарських будівель і споруд;
- відкрита автостоянка для постійного зберігання автомобілів, що належать мешканцям будинку, а також для тимчасового зберігання (гостьові автостоянки);

- в'їзди та виїзди до підземних гаражів і автостоянок (за їх наявності).

В межах кожної прибудинкової території, в залежності від умов, що склалися, не обов'язково можуть розміщуватися всі елементи, зазначені вище, але мінімально допустима величина прибудинкової території не

повинна бути меншою за територію технічного обслуговування житлового будинку.

Нежитлову територію складають земельні ділянки, на яких розташовано окремо установи та підприємства обслуговування, інженерні мережі і споруди, які знаходяться у державній, комунальній та приватній (спільній) власності і не передаються у власність (користування) об'єднань співвласників житлових будинків, а саме:

- дитячі дошкільні установи;
- загальноосвітні школи;
- вищі навчальні заклади;
- установи культури і мистецтва, культові споруди;
- адміністративні установи;
- заклади охорони здоров'я;
- підприємства торгівлі, громадського харчування й побутового обслуговування;
- котельні;
- трансформаторні підстанції;
- газорозподільчі пункти;
- магістральні інженерні мережі;
- свердловини для забору води з підземних джерел питного водопостачання;
- підприємства технічного обслуговування автомобілів, гаражі;
- під'їзди (проїзди) та підходи до перелічених об'єктів з метою їх обслуговування;
- інші об'єкти державної або комунальної власності, які розташовані на території мікрорайону (кварталу);

Територію спільного користування складають земельні ділянки об'єктів, що розраховані для обслуговування населення групи багатоквартирних будинків або населення мікрорайону (кварталу): фізкультурно-спортивні споруди, майданчики для занять фізкультурою, які планувально відокремлені від дворових просторів житлових будинків та земельних ділянок громадських об'єктів, майданчики для вигулу домашніх тварин, тощо.

**4.7** Площі та межі земельних ділянок установ та підприємств обслуговування, які надані у власність або користування, відображаються у графічних матеріалах на підставі матеріалів земельного кадастру. Якщо земельні ділянки установ та підприємств обслуговування не визначені у встановленому порядку, то незалежно від терміну завершення будівництва цих об'єктів пропозиції щодо їх розміру та конфігурацій визначаються згідно з чинними будівельними нормами, та згідно з кресленням генерального плану у складі проектної документації на будівництво цих об'єктів, детального плану відповідної території з урахуванням планувальної структури мікрорайону (кварталу).

## **5 СКЛАД ТА ЗМІСТ ПРОЕКТУ РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)**

**5.1** Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) складається з графічних і текстових матеріалів.

**5.2** До складу графічних матеріалів проекту включаються:

- план існуючого використання території;
- план розподілу території мікрорайону (кварталу).

**5.3** План існуючого використання території виконується на актуалізованому топографічному плані в масштабі 1:1000 або 1:2000.

На плані існуючого використання території відображаються:

житлові та громадські будинки і споруди, у тому числі вбудовано-прибудовані споруди (з відображенням функціонального призначення), згідно з експлікацією;

- сформовані земельні ділянки, на які є або відсутні правовстановлюючі документи (у тому числі садибна забудова);
- нерухомі об'єкти культурної спадщини, землі історико-культурного призначення;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- пішохідні доріжки, проїзди та тротуари, розворотні майданчики;
- автостоянки, гаражі;
- фізкультурно-спортивні споруди, майданчики для занять фізкультурою, ігрові, для відпочинку та для господарських будівель і споруд, вихову домашніх тварин;
- зелені насадження, декоративні фонтани, басейни;
- опори та лінії електропередачі;
- водостоки та зливова каналізація;
- території протипожежних проїздів;
- інженерні мережі та споруди.

**5.4** Проект розподілу території мікрорайону (кварталу) виконується на актуалізованому топографічному плані або копії плану існуючого використання території, для нового будівництва - на копії проектного плану детального плану території в масштабі 1:1000 або 1:2000, залежно від складності забудови.

На кресленні відображаються:

- територія мікрорайону (кварталу), у тому числі: межі розроблення проекту розподілу території, червоні лінії, природні перешкоди (водні об'єкти, яри, круті схили, ліси), лінії регулювання забудови;

земельні ділянки окремих багатоквартирних житлових будинків з прибудинковими територіями або територіями технічного обслуговування;

- сформовані земельні ділянки, на які є або відсутні правовстановлюючі документи ( у тому числі садибна забудова);
- земельні ділянки, щодо яких встановлюються сервітути;
- земельні ділянки об'єктів спільного користування;
- земельні ділянки об'єктів нежитлової забудови;
- резервні території.

**Примітка.** При виконанні проекту розподілу території на електронних носіях застосування розробником структури та форматів даних здійснюється за узгодженням із замовником. Застосування растрових форматів повинно передбачити можливість їх трансформування та прив'язки до системи координат.

**5.5** Текстові матеріали проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) відповідають графічним матеріалам і формуються у вигляді пояснювальної записки та містять дані про існуючий стан використання і забудови території мікрорайону (кварталу), перелік визначених земельних ділянок з прибудинковими територіями та відомості про ці території, а саме:

- опис меж території мікрорайону (кварталу);
- перелік сформованих земельних ділянок, на які є або відсутні правовстановлюючі документи ( у тому числі садибна забудова);
- обґрунтування і висновки щодо визначення площ та меж ділянок, які не входять до складу житлової території кварталу;
- обґрунтування та розрахунки житлової території мікрорайону (кварталу);
- земельні ділянки на яких розташовані окремі багатоквартирні житлові будинки з прибудинковими територіями, відомості про їх розміри;
- перелік земельних ділянок (їх частин), щодо яких встановлюються земельні сервітути;
- перелік резервних територій для подальшого будівництва або іншого використання, їх площі;

- території спільного користування, площа вказаних територій та їх функціональне використання;

- території з особливими умовами, пов'язаними із планувальними обмеженнями на їх використання;

Форма розрахунків земельних ділянок з прибудинковою територією багатоквартирних житлових будинків мікрорайонів (кварталів) наведена у додатку А.

## **6 ПОСЛІДОВНІСТЬ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)**

**6.1** Розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) виконується відповідно до форми завдання (додаток Б) і складається з наступних етапів:

одержання від замовника вихідних даних для розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу), (додаток В);

аналіз території та стану забудови мікрорайону (кварталу) щодо відповідності їх детальному плану або проекту забудови відповідного мікрорайону (кварталу) при їх наявності;

відображення на кресленні меж та площ сформованих земельних ділянок, на які є або відсутні правовстановлюючі документи за матеріалами земельного кадастру ( у тому числі садибна забудова);

відображення на кресленні складових нежитлової території та території спільного користування;

розрахунки фактичної та нормативної житлової території мікрорайону (кварталу);

розрахунки площ земельної ділянки з прибудинковою територією для кожного багатоквартирного будинку.

**6.1.1** Фактична площа житлової території мікрорайону (кварталу) дорівнює загальній площі території мікрорайону (кварталу) за винятком

площ сформованих земельних ділянок, на які є або відсутні правовстановлюючі документи ( у тому числі садибна забудова), територій загального користування та земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення.

Фактичну та нормативну площу земельної ділянки з прибудинковою територією для існуючого житлового будинку визначають в такій послідовності:

Фактична житлова територія мікрорайону (кварталу) визначається за формулою:

$$T_{\phi} = S - (S_{H} + S_{c}) \quad (1)$$

де  $T_{\phi}$  – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу) га;

$S$  – загальна площа територій мікрорайону (кварталу) в межах червоних ліній, га;

$S_{H}$  – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення, га;

$S_{c}$  – площа територій спільного користування, га.

В разі наявності правовстановлюючих документів на земельні ділянки садибної забудови та багатоквартирної забудови, їх площа відраховується із загальної площі мікрорайону (кварталу).

Площа земельної ділянки з прибудинковою територією кожного багатоквартирного будинку, що відповідає питомій вазі кількості мешканців будинку у сумарній кількості мешканців мікрорайону (кварталу), визначається за формулою:

$$T_0 = T_{\phi} \times (B_0 / B) \quad (2)$$

де  $T_0$  – земельна ділянка з прибудинковою територією багатоквартирного будинку, га;

$T_{\phi}$  – фактична житлова територія мікрорайону (кварталу), га;

$B_0$  - кількість мешканців в багатоквартирному будинку, чол;

Б - кількість мешканців у мікрорайоні (кварталі), чол.

**6.1.2** Нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу) складається з сумарної площі забудови усіх житлових будинків, проїздів та площі земельної ділянки на одного мешканця, яка визначається виходячи з нормативних питомих розмірів елементів прибудинкової території (таблиця 1) та кількості мешканців.

При цьому одночасно визначають і можливу резервну розрахункову площу житлової території мікрорайону (кварталу).

Нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу) визначається за формулою:

$$T_n = S_3 + S_{пр.} + (T_{од.} \times Б) \quad (3)$$

де  $T_n$  – нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;

$S_3$  – площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр.}$  – площа проїздів мікрорайону (кварталу), га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до ДБН 360 таблиця 1), м.кв;

Б – кількість мешканців в мікрорайоні (кварталі), чол.

**Примітка.** Для нового будівництва кількість мешканців у мікрорайоні, а також окремих будинків приймається за матеріалами затвердженого детального плану території (проекту забудови) з урахуванням категорій житлових будинків та розрахункових показників житлової забезпеченості, при цьому розраховуються тільки фактичні площі земельних ділянок багатоквартирних будинків з прибудинковими територіями та об'єктів обслуговування.

Питомі показники елементів прибудинкової території, вільної від забудови, на одного мешканця наведені відповідно 3.15, 3.16 (таблиця 1) - ДБН 360.



Таблиця 1

Найменування елементів прибудинкової території, вільної від забудови	Питомі розміри елементів території, на одного мешканця, м <sup>2</sup>
Озеленені території	6,0
Ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку	0,7
Майданчики для відпочинку дорослого населення	0,1
Майданчики для занять фізкультурою	0,2
Майданчики для господарських цілей	0,3
Майданчики для стоянки автомашин	0,8
Загальна величина нормативної прибудинкової території, вільної від забудови (без проїздів та площі забудови)	8,1

**6.1.3** Сумарна площа забудови існуючих багатоквартирних житлових будинків та кількість мешканців в мікрорайоні (кварталі) приймається на підставі даних інвентаризації житлових будинків та даних щодо реєстрації кількості мешканців.

**6.1.4** Нормативна площа земельної ділянки з прибудинковою територією кожного багатоквартирного будинку визначається за формулою:

$$T_{\text{он}} = T_{\text{н}} \times (B_0 / B) \quad (4)$$

**Примітка 1.** В мікрорайонах (кварталах), прилеглих до лісу або парку, загальну площу озелененої території можна зменшувати на 30 %, за умов відсутності перешкоджаючих чинників (магістралі міського значення та безперервного руху, перешкоди природного характеру, зокрема яри, схили, річки тощо) або вжиття відповідних заходів для їх усунення (пішохідні переходи, сходи, мости тощо).

**Примітка 2.** Допускається зменшувати, але не більше ніж на 50 %, питомі розміри

майданчиків: для дитячих ігор, відпочинку дорослого населення і занять фізкультурою у районах з пиловими бурями при створенні закритих споруд; для господарських цілей при забудові житловими будинками, обладнаними приміщеннями для сушіння білизни, ліфтами, сміттєпроводами; для занять фізкультурою при формуванні єдиного фізкультурно-оздоровчого комплексу мікрорайону для школярів і дорослого населення.

**Примітка 3.** При проведенні розрахунків питомі розміри майданчиків для вигулу домашніх тварин (0,3 м<sup>2</sup> на 1 люд.) враховуються в разі наявності вказаних майданчиків в мікрорайоні(кварталі) або можливості їх організації в межах мікрорайону.

**6.1.5** У випадку, коли нормативні показники площ земельної ділянки вбудовано-прибудованих об'єктів або приміщень установ та підприємств обслуговування (в тому числі в підвальних частинах будинків) чинними будівельними нормами не визначені, земельну частку вказаних нежитлових приміщень визначають пропорційно до їх питомої ваги в площі житлового будинку у перерахунках на кількість мешканців з урахуванням середнього розміру домогосподарства для даного населеного пункту.

**6.1.6** Площу проїздів житлового кварталу визначають як сумарну площу існуючих обладнаних проїздів, які забезпечують зручні зв'язки будинків з вулицями та між собою, а також дотримання протипожежних норм.

**6.1.7** Кількість мешканців в будинку для розрахунку фактичної та нормативної земельної ділянки з прибудинковою територією необхідно приймати з урахуванням даних щодо зареєстрованої кількості мешканців.

**6.1.8** Кількість майданчиків та інших складових прибудинкової території визначається за умовами, що склалися, або відповідно до детального плану території, з урахуванням розрахунків площ прибудинкових територій.

**6.1.9** Резервна площа житлової території визначається як різниця (перевищення) фактичної площі житлової території над нормативною площею житлової території мікрорайону (кварталу):

$$P_p = T_{\phi} - T_n, \quad (5)$$

де  $P_p$  - резервна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;

$T_{\phi}$  – фактична площа житлової території мікрорайону (кварталу), га;

$T_n$  – нормативна площа житлової території мікрорайону (кварталу), га.

В разі, якщо резервну площу житлової території неможливо планувально виділити як окрему (окремі), достатню для спорудження житлового будинку (житлових будинків), спортивних споруд та інших споруд громадського призначення, за умов дотримання вимог державних будівельних норм, всю фактичну житлову територію мікрорайону (кварталу) розподіляють на земельні ділянки прибудинкових територій існуючих житлових будинків.

Якщо резервну площу території можливо планувально виділити як окрему або декілька, її вилучають із житлової території, що розподіляється на земельні ділянки існуючих житлових будинків.

Кількість житлових будинків або громадських будівель, які можливо розмістити на резервній території, визначають виходячи з розрахунку нормативної площі прибудинкової території або земельної ділянки.

**6.1.10** При проведенні розрахунків житлової території мікрорайону (кварталу), за завданням замовника, можливо застосування орієнтовних величин коефіцієнтів цінності ділянок міської території, визначених державними будівельними нормами ДБН 360 (додаток 2.1).

**6.1.11** Так, відповідно до розрахунків фактичної і нормативної житлових територій можливі рішення: в разі, якщо показники нормативної житлової території перевищують фактичні, розподіл території виконується по результатам розрахунків фактичної житлової території, якщо показники нормативної житлової території нижче розрахунків фактичної житлової території, розподіл території виконується по результатам розрахунків нормативної житлової території з виділенням резервних територій. При неможливості формування резервних територій, розподіл виконується по

результатам розрахунків фактичної житлової території пропорційно до кількості мешканців в існуючих багатоквартирних будинках.

**6.1.12** На графічному матеріалі – плані розподілу території (додатки Г,Д,Е) відображення прибудинкових територій окремих багатоквартирних будинків виконується у такій послідовності, зображаються:

- сформовані земельні ділянки, на які є або відсутні правовстановлюючі документи ( у тому числі садибна забудова);
- території спільного користування з урахуванням обслуговування всіх мешканців мікрорайону (кварталу) або групи житлових будинків;
- прибудинкові території окремих багатоквартирних будинків;
- резервні території;
- земельні ділянки, щодо яких потребується встановлення земельного сервітуту (право проїзду та проходу, прокладання та експлуатації інженерних мереж та інше).

**6.1.13** Матеріали проекту розподілу території передаються замовнику на паперових носіях, у кількості примірників, визначених у завданні на розроблення, а також на електронних носіях.

**Примітка 1.** При відображенні прибудинкової території на графічному матеріалі, необхідно враховувати існуючі (або передбачені у детальному плані) елементи планування території – проїзди, проходи, стоянки автомобілів, елементи благоустрою території, інші обмеження.

**Примітка 2.** Остаточний розмір та конфігурація прибудинкових територій та резервних територій приймається з урахуванням їх зображення на графічних матеріалах – плані розподілу території мікрорайону (кварталу).

**Примітка 3.** В разі неможливості за існуючими планувальними обмеженнями визначити прибудинкову територію як єдину, що відповідає до розрахунків, площа, що не вистачає, може бути визначена на суміжних територіях.

**Примітка 4.** Території спільного користування визначаються як частка що відповідає кількості мешканців багатоквартирних будинків з урахуванням особливостей планування мікрорайону (кварталу) або без визначення частки відповідно до чинного земельного законодавства.

**Примітка 5.** Для забезпечення вільного пересування мешканців по житловій території, доступу комунальних та інших служб для утримання будинку, ремонту інженерних мереж, ліквідації аварійних та надзвичайних ситуацій встановлення огорожі земельних ділянок окремих багатоквартирних будинків забороняється.

**Примітка 6.** За наявності в межах мікрорайону (кварталу) земель загального користування, при проведенні розрахунків прибудинкових територій вказані землі не враховуються.



ДОДАТОК Б  
(довідковий)ФОРМА ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ РОЗПОДІЛУ  
ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)

ПОГОДЖЕНО	ЗАТВЕРДЖЕНО
<i>(Посада керівника організації-виконавця)</i>	<i>(Посада керівника організації- замовника)</i>
_____ (Ім'я, прізвище)	_____ (Ім'я, прізвище)
<i>(Підпис)</i>	<i>(Підпис)</i>
« ____ » _____ 20 ____ р.	« ____ » _____ 20 ____ р.

## Завдання на розроблення проекту розподілу території

\_\_\_\_\_

*(повна назва містобудівної документації)*

ч.ч	Складова завдання	Зміст
1	Підстава для розроблення проекту розподілу території	
2	Інформація про замовника проекту розподілу території	
3	Проектна організація – виконавець проекту розподілу території	
4	Строк виконання проекту розподілу території	
5	Наявність затвердженої містобудівної та проектної документації (детальний план території, проект забудови)	
6	Перелік вихідних даних для розроблення проекту розподілу території	
7	Склад текстових і графічних матеріалів	
8	Вимоги до програмного забезпечення	
9	Перелік основних показників проекту розподілу території	

Замовник проекту

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

*(Підпис, ім'я, прізвище)*

ДОДАТОК В  
(довідковий)

**СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ  
ДЛЯ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЕКТУ РОЗПОДІЛУ  
ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)**

1. При розробленні проекту розподілу території мікрорайону (кварталу) існуючої забудови до складу вихідних даних про стан використання і забудови території включаються:

а) кількість мешканців у кожному багатоквартирному будинку – за даними балансоутримувача;

б) характеристика житлового фонду (загальна площа житлових і нежитлових приміщень) – за даними суб'єкта господарювання, що здійснює інвентаризацію нерухомого майна, або балансоутримувача;

в) витяг з бази даних державного земельного кадастру стосовно сформованих земельних ділянок на які є або відсутні правовстановлюючі документи – за даними відповідного відділу Держземагенства;

г) площа території мікрорайону (кварталу);

д) технічні вимоги щодо встановлення меж територій, необхідних для здійснення експлуатації і ремонту інженерних мереж, які знаходяться на території мікрорайону (кварталу) з визначенням точок підключення до мікрорайонних інженерних мереж, житлових будинків – за даними експлуатуючих організацій і власників інженерних мереж;

ж) інформація про заплановане або незавершене будівництво – за детальним планом території (проектом забудови, реконструкції) або даними уповноваженого органу містобудування та архітектури;

з) відомості про обмеження використання території мікрорайону (кварталу);

к) актуалізований топографічний план території в масштабі 1:2000 (1:1000) з визначенням червоних ліній вулиць або інших меж;

л) схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (масштаб довільний);

м) пропозиції зацікавлених сторонніх осіб, мешканців жилих будинків мікрорайону (кварталу) щодо встановлення об'єктів земельних сервітутів (за наявності).

2. При розробленні проекту розподілу території по матеріалах детального плану до складу вихідних даних включаються:

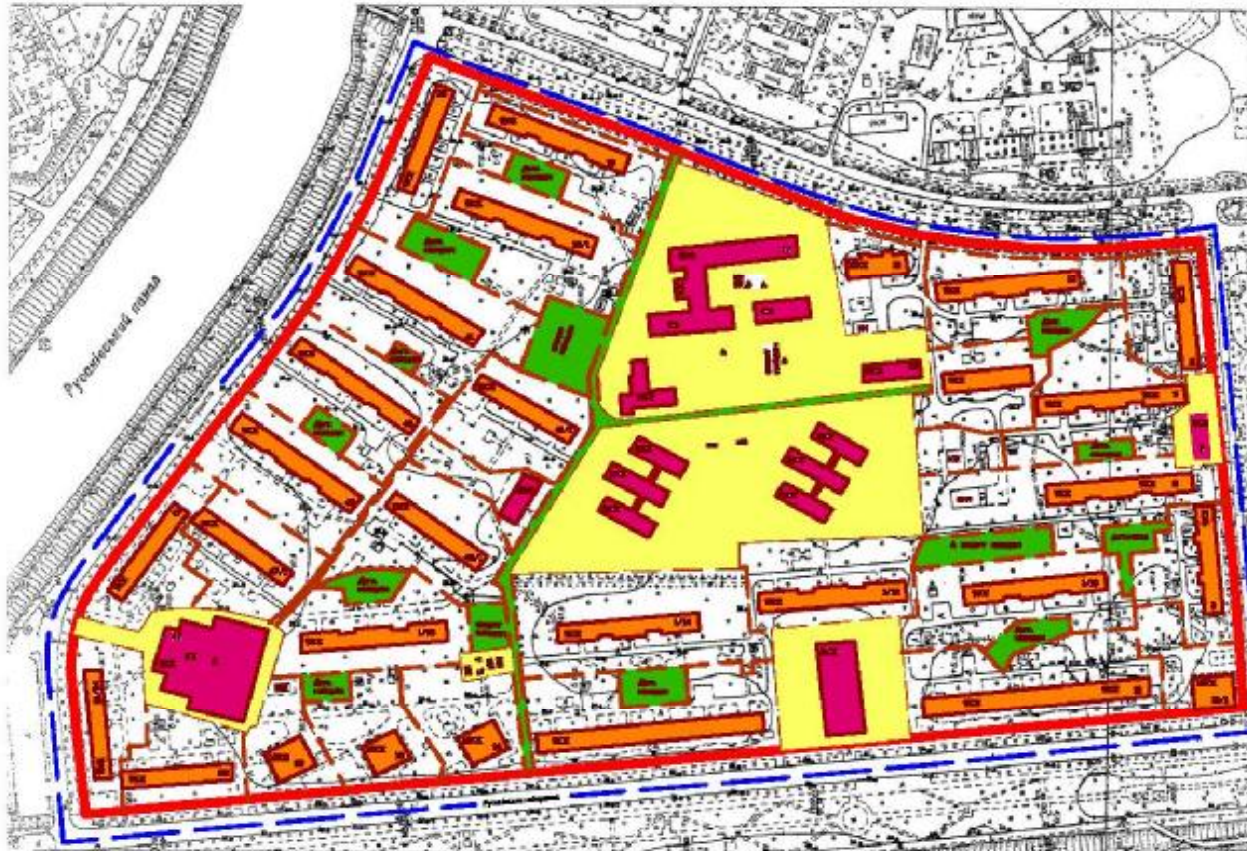
- а) проектний план;
- б) план існуючого використання території;
- в) опорний план (при наявності);
- г) план червоних ліній;
- д) схема інженерних мереж, споруд і використання підземного простору;
- ж) схема планувальних обмежень;
- з) пояснювальна записка;
- к) схема розташування території у планувальній структурі населеного пункту (масштаб довільний);

**Примітка.** Дані надають станом на 1 січня року початку розроблення проекту розподілу території мікрорайону (кварталу), згідно з договором на його виконання.



ДОДАТОК Г  
(Довідковий)

ПРИКЛАД ПЛАНУ РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)  
ІНДУСТРІАЛЬНОГО ДОМОБУДУВАННЯ



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- межа розроблення проекту розподілу
- чрвона лінія
- межі земельних ділянок з прибудинковою територією
- 9КЖ багатоквартирні будинки
- території спільного користування
- нежитлова забудова
- земельні ділянки, на які є правовстановлюючі документи
- 10/1 поштова адреса багатоквартирного будинку

### 1. Розрахунок фактичної площі житлової території мікрорайону.

$$T_{\phi} = S - (S_3 + S_0),$$

де **S** – загальна площа території мікрорайону в межах червоних ліній, га;

**S<sub>3</sub>** – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення (за правовстановлюючими документами), га;

**S<sub>0</sub>** – площа території спільного користування, га;

$$T_{\phi} = 25,2 - 6,02 - 1,88 = 17,3 \text{ га};$$

### 2. Розрахунок земельної ділянки з прибудинковою територією кожного будинку:

$$T_0 = T_{\phi} \times B_0 / B,$$

де **T<sub>φ</sub>** – житлова територія мікрорайону – **17,3 га**;

**B** – загальна кількість мешканців у мікрорайоні – **10645 чол.**;

**B<sub>0</sub>** – кількість мешканців в окремому будинку, чол.

№ будинку на плані	<b>B<sub>0</sub></b> Кількість мешканців у будинку, чол.	<b>T<sub>0</sub></b> будинку, га	Кількість будинків, одиниць	<b>T<sub>0</sub></b> будинків, га
10/1, 15, 16, 18, 20	<b>333</b>	<b>0,54</b>	<b>5</b>	<b>2,7</b>
3, 11, 13а, 22, 39, 41/1, 43/1, 47, 47/1, 51/24	<b>281</b>	<b>0,45</b>	<b>10</b>	<b>4,5</b>
1/10, 1/12, 1/14, 1/18, 5, 9, 13, 19, 19/1, 41, 43, 45	<b>425</b>	<b>0,69</b>	<b>12</b>	<b>8,3</b>
10,12	<b>562</b>	<b>0,9</b>	<b>2</b>	<b>1,8</b>
Всі будинки				<b>17,3</b>

### 3. Розрахунок нормативної площі житлової території мікрорайону:

$$T_n = S_3 + S_{\text{пр.}} + T_{\text{од.}} \times B,$$

де  $S_3$  – сумарна площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр}$  – площа проїздів мікрорайону, га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до державних будівельних норм – 8,1 м<sup>2</sup>);

$B$  – кількість мешканців в мікрорайоні, чол.

$$T_n = 4,2 + 3,3 + 0,00081 \times 10645 = 16,1 \text{ га}$$

4. Розрахунок резервної площі житлової території:

$$P = T_{ф} - T_n,$$

де  $T_{ф}$  - фактична площа житлової території мікрорайону, га;

$T_n$  - нормативна площа житлової території з урахуванням вимог чинних державних будівельних, протипожежних і санітарних норм для існуючих житлових будинків, га.

$$P = 17,3 - 16,1 = 1,2 \text{ га}$$

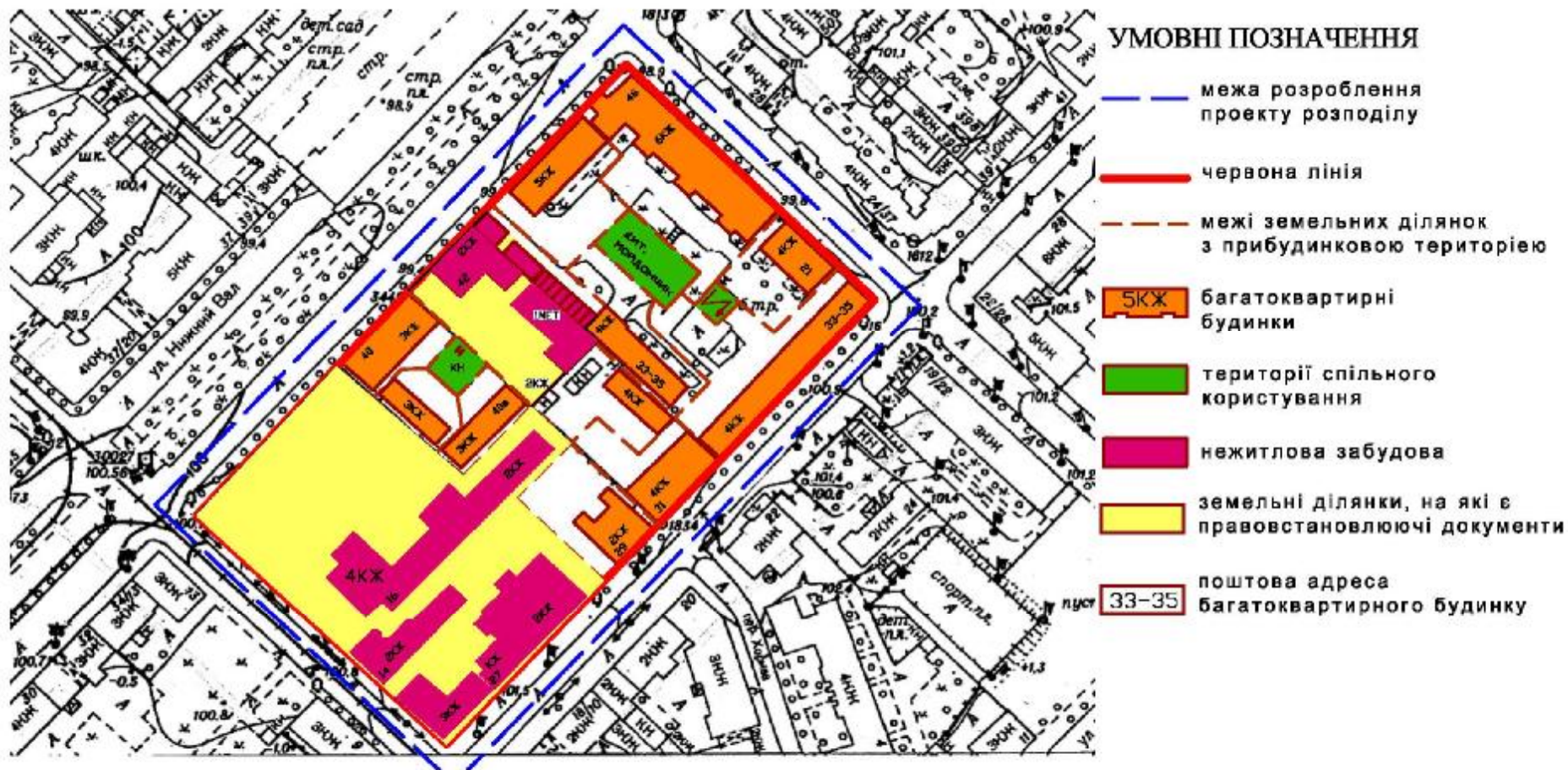
Резерв території у мікрорайоні складає 1,2 га.

В зв'язку з існуючими у мікрорайоні планувальними обмеженнями та особливостями запланованого розміщення забудови, визначення на кресленні резервної території для розміщення забудови неможливо.



ДОДАТОК Д  
(Довідковий)

ПРИКЛАД ПЛАНУ РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)  
ЗАБУДОВИ, ЩО ІСТОРИЧНО СКЛАЛАСЯ



1. Розрахунок фактичної площі житлової території кварталу.

$$T_{\phi} = S - (S_3 + S_0),$$

де **S** – загальна площа територій мікрорайону в межах червоних ліній, га;

**S<sub>3</sub>** – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення (за правовстановлюючими документами), га;

**S<sub>0</sub>** – площа територій спільного користування, га;

$$T_{\phi} = 2.31 - 0.98 - 0.07 = 1.26 \text{ га}$$

2. Розрахунок земельної ділянки з прибудинковою територією кожного будинку.

$$T_0 = T_{\phi} \times B_0 / B,$$

де **T<sub>φ</sub>** – житлова територія кварталу - **1,26 га**;

**B** – загальна кількість мешканців у кварталі – **607чол**;

**B<sub>0</sub>** - кількість мешканців в окремому будинку, чол.

№ будинку на плані	<b>B<sub>0</sub></b> Кількість мешканців у будинку, чол.	<b>T<sub>0</sub></b> будинку, га
21	<b>21</b>	<b>0,043</b>
23	<b>177</b>	<b>0,367</b>
29	<b>21</b>	<b>0,044</b>
31	<b>42</b>	<b>0,087</b>
31б	<b>21</b>	<b>0,043</b>
33/35	<b>117</b>	<b>0,243</b>
35/33	<b>57</b>	<b>0,118</b>
40	<b>26</b>	<b>0,054</b>
40а	<b>16</b>	<b>0,033</b>

40в	23	0,048
44	86	0,179
Всі будинки		1,26

### 3. Розрахунок нормативної площі житлової території.

$$T_n = S_3 + S_{пр.} + T_{од.} \times B,$$

де  $S_3$  – сумарна площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр.}$  – площа проїздів мікрорайону, га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до державних будівельних норм – 8,1 м<sup>2</sup>);

$B$  – кількість мешканців в мікрорайоні, чол.

$$T_n = 0,52 + 0,2 + 0,00081 \times 607 = 1,21 \text{ га}$$

### 4. Розрахунок резервної площі житлової території:

$$P = T_{ф} - T_n,$$

де  $T_{ф}$  – фактична площа житлової території кварталу, га;

$T_n$  – нормативна площа житлової території з урахуванням вимог чинних державних будівельних, протипожежних і санітарних норм для існуючих житлових будинків, га

$$P = 1,26 - 1,21 = 0,05 \text{ га}$$



ДОДАТОК Е  
(довідковий)

ПРИКЛАД ПЛАНУ РОЗПОДІЛУ ТЕРИТОРІЇ МІКРОРАЙОНУ (КВАРТАЛУ)  
ЗАБУДОВИ, ЩО ПРОЕКТУЄТЬСЯ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН  
М 1:500



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  межа розроблення проекту розподілу
-  червона лінія
-  межі земельних ділянок з прибудинковою територією
-  багатоквартирні будинки
-  території спільного користування
-  нежитлова забудова
-  земельні ділянки, на які є правовстановлюючі документи (умовно)

1. Розрахунок фактичної площі житлової території мікрорайону що проектується.

$$T_{\phi} = S - (S_3 + S_0),$$

де **S** – загальна площа територій мікрорайону в межах червоних ліній, га;

**S<sub>3</sub>** – площа земельних ділянок об'єктів нежитлового призначення (за правовстановлюючими документами), га;

**S<sub>0</sub>** – площа територій спільного користування, га;

$$T_{\phi} = 8,8 - 2,72 - 1,15 = 4,93 \text{ га}$$

2. Розрахунок земельної ділянки з прибудинковою територією кожного будинку.

$$T_0 = T_{\phi} \times B_0 / B,$$

де **T<sub>φ</sub>** – житлова територія мікрорайону – **4,93га**;

**B** – загальна кількість мешканців у мікрорайоні – **4744чол**;

**B<sub>0</sub>** - кількість мешканців в окремому будинку, чол.

№ будинку на плані	<b>B<sub>0</sub></b> Кількість мешканців у будинку, чол.	<b>T<sub>0</sub></b> будинку, га
I	<b>798</b>	<b>0,83</b>
III	<b>798</b>	<b>0,83</b>
IV	<b>587</b>	<b>0,61</b>
V	<b>831</b>	<b>0,86</b>
VII	<b>556</b>	<b>0,58</b>
VIII	<b>1174</b>	<b>1,22</b>
Всі будинки		<b>4,93</b>

3. Розрахунок нормативної площі житлової території.

$$T_n = S_3 + S_{\text{пр.}} + T_{\text{од.}} \times B,$$



де  $S_3$  – сумарна площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га;

$S_{пр}$  – площа проїздів мікрорайону, га;

$T_{од.}$  – нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця (відповідно до державних будівельних норм – 8,1 м<sup>2</sup>);

$B$  – кількість мешканців в мікрорайоні, чол.

$$T_n = 1,21 + 0,81 + 0,00081 \times 4744 = 5,86 \text{ га}$$

$$T_n > T_{ф} \quad 5,86(\text{га}) - 4,93(\text{га}) = 0,93\text{га}$$

Резерв території у мікрорайоні складає 0,93 га.

В зв'язку з існуючими у мікрорайоні планувальними обмеженнями та особливостями запланованого розміщення забудови, визначення на кресленні резервної території для розміщення забудови неможливо.

Додаток Ж  
**БІБЛІОГРАФІЯ**

- 1 Закон України «Про землеустрій»
- 3 Закон України «Про благоустрій населених пунктів»
- 4 Закон України «Про охорону культурної спадщини»
- 5 Положення про містобудівний кадастр, затверджено постановою Кабінету Міністрів України № 559 від 25.05.2011
- 6 ДБН В.2.2-15-2005 Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення.
- 7 ДБН В.2.2-9-2009 Громадські будинки та споруди. Основні положення.
- 8 ДБН Б.2.2-5:2011 Благоустрій територій
- 9 ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території
- 10 ДБН Б.1.1-15:2012 Склад та зміст генерального плану населеного пункту
- 11 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом МОЗ України від 19 червня 1996 р. № 173, зареєстровані в Мінюсті 24 липня 1996р за № 379/1404
- 12 Методичні рекомендації щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків, затверджені наказом Мінрегіону України від 29.12.2011р. № 389.

УКНД 91.020

**Ключові слова:** багатоквартирні будинки, земельна ділянка багатоквартирного будинку, квартал, мікрорайон, прибудинкові території, розподіл території.

Директор ДП УДНДІПМ «Діпромісто»  
імені Ю.М.Білоконя

**І.І. Шпилевський**

Відповідальний виконавець-Начальник відділу  
нормативно-методичного забезпечення  
містобудівного проектування  
ДП УДНДІПМ «Діпромісто»  
імені Ю.М.Білоконя

**А.О.Економов**