

*Н. В. Мединська,  
к. е. н., доцент кафедри земельного кадастру,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України  
А. А. Красножон,  
магістр факультету землевпорядкування,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

## ПРОСТОРОВЕ МОДЕЛЮВАННЯ МЕЖ МІСТА-КУРОРТУ МИРГОРОД ТА ЙОГО САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН

*N. Medynska,  
Ph.D., assistant professor of land management,  
A. Krasnojon,  
master 2 years of study*

SPATIAL MODELING OF LIMITS OF CITY RESORT MYRHOROD AND IT'S SANITARY PROTECTION ZONES

---

*Метою дослідження є аналіз процесу створення топографо-геодезичного забезпечення виконання робіт зі встановлення та зміни меж населеного пункту з урахуванням санітарно-захисних зон (на прикладі міста-курорту Миргород), а також спектру тих проблем і чинників, які впливають на "уповільнене" їх розроблення та затвердження.*

*У дослідженні не передбачається встановлення (зміна) меж земель водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.*

*Research purpose is analysis of creating topographic and geodetic ensuring of performing of works from establishing and changing boundaries of settlement taking into account the sanitary and protection zones (on example of the resort city Myrhorod) and the spectrum of problems and factors which effect on their "slow" development and approval.*

*Research is not provides for the establishment (changing) boundaries of lands of the water fund, natural reserve and other environmental protection purpose.*

---

*Ключові слова: санітарно-захисна зона, межа населеного пункту, обмеження, містобудівна документація, Генеральний план.*

*Key words: sanitary protection zone, boundary of the settlement, limitation, urban planning documentation, master plan.*

### ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

На момент проголошення незалежності України багато населених пунктів не мали встановлених меж. Станом на січень 2014 року із 29835 населених пунктів України встановлено межі (наростаючим підсумком) згідно із проектами землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту у 19252 населених пунктах, що становить 64,5 % від їх загальної кількості.

Вважається, що основна причина повільних темпів робіт із встановлення меж — дефіцит коштів. Проте зіставлення вартості витрат на визначення меж населених пунктів із надходженнями до бюджету від використання земельних ресурсів (витрати складають 3—8% від надходжень) дозволяє вважати, що проблема є перебільшеною.

Цих проблем торкаються провідні вчені містобудівної та землевпорядної галузі такі, як: Т. Козаченко, Й. Дорош, Ш. Ібатулін, А. Третяк, Т. Євсюков та інші.

У ході земельної реформи в Україні більшість міст розширила свої межі, а юридично їх не закріпили. Роботи зі встановлення меж населених пунктів характеризуються уповільненістю.

Розпорядженням КМУ від 26.10.2011 № 072-р "Про затвердження плану дій з проведення земельної реформи та створення прозорого ринку земель сільськогосподарського призначення" зафіксовано одним із завдань встановлення меж 16738 населених пунктів із терміном виконання до кінця 2018 року. Проте на сьогодні ситуація залишається критичною.

Найбільш гострою ця проблема є для міст обласного та районного підпорядкування. Невирішеність цієї проблеми стає на заваді повноцінному територіальному розвитку поселень та формуванню сприятливого життєвого середовища.

## РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

Документація із землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних утворень є необхідною складовою повноцінного їхнього функціонування та розвитку, забезпечення ефективного використання їх земельно-ресурсного потенціалу, територіального планування, створення сприятливих умов для раціонального використання, охорони і збереження природних ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини тощо.

Геоінформаційне моделювання — це перетворення моделей просторових об'єктів, що використовують організацію цих об'єктів, згідно з якою кожен графічний об'єкт пов'язаний з однією або кількома таблицями бази даних, а перетворення графічного об'єкта спричинює перетворення табличних даних [6].

Просторове моделювання (Geospatial modeling) — загалом це будь-який метод передбачення, який включає в себе просторову залежність. Просторовий аналіз заснований на географічному розташуванні і взаємозв'язках спостережуваних даних. Просторовий аналіз дозволяє зрозуміти структуру специфічної діяльності у просторі [6].

Загальна площа земель м. Миргород в проектних межах становить 4265,0495 га [8]. Миргород — місто районного підпорядкування, центр однойменного району, розташований на р. Хорол.

Згідно з Генеральною схемою планування території України, м. Миргород входить до складу Полтавської міжрайонної системи розселення і є центром Миргородської районної системи розселення. Територія міста згідно зі звітною формою 6-зем на 01.01.2013 р. складала 2859,0 га.

Населення м. Миргород в літні місяці значно збільшується за рахунок контингенту тимчасового населення до 48,9 тис. чол.

Розвиток Миргорода як міста-курортного центру передбачає першочергову модернізацію санаторно-курортної мережі, регламентований розвиток із заборону будівництва нових та розширення діючих промислових підприємств, не пов'язаних із задоволенням потреб курорту, збереження та відтворення природного комплексу.

Основними задачами планувальної організації території міста є:

- впорядкування функціонально-планувальної організації території;

- формування зручних комунікаційних та планувальних зв'язків, що поліпшують структуру міста, а також транспортну доступність до його структурних елементів;

- комплексна організація системи центрів міста (загальноміського, центрів мікрорайонів та груп житлових кварталів), створення спеціалізованих центрів;

- розвиток оздоровчої та туристичної функції;

- максимальне збереження домінуючого статусу природного середовища в структурі міста як основного елементу його архітектурно-просторової організації.

Наявність підприємств, що потребують великих санітарно-захисних зон, які на даний момент не дотримані, створюють значні перешкоди територіальному розвитку міста, тому їх винесення або перебазування, перепрофілювання дозволяє вирішити низку містобудівних завдань.

Формування перспективної планувальної структури, яка максимально підкреслює унікальні природні особливості міста, переважний розвиток в ній таких функцій, як: рекреаційна, оздоровча, спортивна,

спортивно-видовищна, фестивальна, туристична, культурно-пізнавальна можуть надати місту унікальних рис.

Основними проблемами існуючої планувальної структури є:

- розчленування міста залізницею і водними поверхнями, що зумовлює проблеми транспортного та культурно-побутового обслуговування віддалених районів міста, зокрема Гаряжиного хутору та району авіамістечка "Миргород" - віддалених районів в південній та південно-західній частині міста; транспортна проблема стосується переважно західної частини міста внаслідок її розчленованості водними поверхнями та заболоченими територіями; значною є протяжність транспортних ліній;

- наявність у структурі міста підприємств, що потребують великих санітарно-захисних зон, які на даний момент не дотримані (забійний цех "Миргородм'ясопром" (СЗЗ-300м) та підприємств асфальтобетонного виробництва ПрАТ "Миргородсервісшляхбуд" і ТОВ "Асфальтобетонний завод" (СЗЗ-1000 м), які є недопустимими для міст, природні території яких мають статус курорту державного значення;

- наявність значної кількості кладовищ, між якими і містом не дотримані санітарні розриви;

- недостатня кількість необхідних закладів культурно-побутового обслуговування;

- транзитний рух автотранспорту через місто, який ускладнює екологічну ситуацію на прилеглих до доріг територіях.

Розвиток Миргорода як міста-курортного центру передбачає першочергову модернізацію санаторно-курортної мережі, регламентований її розвиток із заборону будівництва нових та розширення діючих промислових підприємств, не пов'язаних із задоволенням потреб курорту, збереження та відтворення компонентів природного комплексу.

Як відомо, основними задачами планувальної організації території міста є [9; 10]:

- впорядкування функціонально-планувальної організації території;

- формування зручних комунікаційних та планувальних зв'язків, що поліпшують структуру міста, а також покращують транспортну доступність до його структурних елементів;

- комплексна організація системи центрів міста (загальноміського, центрів мікрорайонів та груп житлових кварталів), створення спеціалізованих центрів;

- розвиток оздоровчої і туристичної функції;

- максимальне збереження домінуючого статусу природного середовища у структурі міста як основного елементу його архітектурно-просторової організації.

Наявність підприємств, що потребують великих санітарно-захисних зон, які на даний момент не дотримані, створюють значні перешкоди територіальному розвитку міста, тому їх винесення або перебазування, перепрофілювання дозволяє вирішити низку містобудівних та екологічних завдань.

Формування перспективної планувальної структури, яка максимально підкреслює унікальні природні особливості міста, переважний розвиток в ній таких функцій, як рекреаційна, оздоровча, спортивна, спортивно-видовищна, фестивальна, туристична, культурно-пізнавальна тощо можуть надати місту унікальних рис.

Зважаючи на те, що за рахунок внутрішньоміських ресурсів можливо використання лише 574,7 га, виникла необхідність включення у проектні межі міста 570,3 га земель Миргородського району. Крім того, до проектно-межі міста пропонується включити ще 828,7 га, з яких 680 га — це територія військової частини з аеродромом, що приєднуються до міста, а також з планувальних міркувань ще 228,7 га, з яких існуюче та проектне кладовище, існуюча забудова, смуга відводу залізниці тощо.

Загальна площа території м. Миргород Полтавської області, згідно з цим проектом землеустрою, скла-

датиме 4265,0495 га, в тому числі ділянка № 1 — 4263,1495 га, ділянка № 2 — 1,9000 га.

Відповідно зміняться площі суміжних з містом Миргород сільських рад.

За рахунок цих змін площа Миргородського району Полтавської області зменшиться на 1398,91 га.

Пріоритетний напрям для забезпечення економічного зростання міста, визначений Законом України "Про оголошення природних територій міста Миргорода Полтавської області курортом державного значення" від 06.09.2011р. № 3699-VI — розвиток санаторно-курортного і рекреаційно-туристичного комплексу на якісному рівні, з урахуванням світових тенденцій та вимог [1].

Оскільки зміни до Генерального плану міста Миргород заплановано проводити у 2 етапи: I етап — на 01.01.2016 р. та II етап — на 01.01. 2036 р., то нами пропонується:

1. З урахуванням принципів, які покладені в основу програми житлового будівництва, передбаченій генеральним планом обсяг нового житлового фонду за прогнозом складе 630,0 тис. м<sup>2</sup>, з нього 190 тис. м<sup>2</sup> — це багатоквартирний житловий фонд і 440 тис. м<sup>2</sup> — одноквартирний, з якого 60 тис. м<sup>2</sup> — переведення існуючих дач у житловий фонд, також освоєння 9 ділянок нового житлового будівництва.

2. На підставі перспективного розвитку господарської та соціальної сфери, інженерно-транспортної інфраструктури міста визначені території, що потрібні для розміщення усіх видів міського будівництва. Вони складають 1145 га.

3. Резервування територій під садибну забудову здійснено за проектною межею міста в північно-східному напрямку (згідно з "Моделлю перспективного розвитку населеного пункту"). Виробничі території в південно-східній частині міста формуватимуть переважно промислові, сільськогосподарські, будівельно-монтажні підприємства, склади.

4. Резервування територій для подальшого розвитку виробничої зони передбачається за проектними межами міста, в південно-західному напрямку. Зона спеціального призначення створена для об'єктів військової частини, військового аеродрому.

5. Ландшафтно-рекреаційну зону створюють озеленені території міста, зони короткочасного відпочинку, розміщені вздовж водних поверхонь р. Хорол або поблизу них. Формування зони відбувається за рахунок існуючого об'єкту ПЗФ "Березовий гай", заплавної території, парків, зелених насаджень. Саме ландшафтно-рекреаційна зона є перехідною ланкою між міською забудовою та приміською зеленою зоною.

6. Передбачено благоустрій прибережних територій, скверів, парків, влаштування набережних, зон відпочинку біля водних поверхонь, пляжів, а також облаштування гідрологопарку "Миргородські плавні".

Враховуючи зміни, протяжність меж м. Миргород становитиме 60462,26 м.

Оскільки місто Миргород є курортом, то встановлення зон санітарної охорони є обов'язковим.

Зона санітарної охорони — "територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд" [1, 2, 3].

У Водному Кодексі України [2] зазначено, що зони санітарної охорони встановлюються з метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних та оздоровчих потреб. Стаття 93 розширює призначення зон санітарної охорони, передбачаючи їх створення також навколо водоочисних споруд, водоводів та об'єктів оздоровчого призначення.

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення достатньо суворих обмежень, що покликані повністю виключити ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних місцевостей.

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси: перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу; другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання [2].

Навколо курортів передбачаються округи санітарної охорони курортів [5].

Проаналізуємо зони санітарної охорони у м. Миргород.

Режим першої зони (зони суворого режиму):

1. Перша зона (зона суворого режиму) встановлюється для захисту свердловин мінеральних вод № 1, 2, 9, 10, 16, 1-Е, 2-РЕ, 350 В, 2-е та лікувального пляжу курорту, що охоплює територію пляжу та дзеркало води р. Хорол до іншого берега, складається з восьми ділянок, а також прилеглої до пляжу території завширшки не менш як 100 метрів відповідно до меж округу і зон санітарної охорони курорту Миргород, затверджених Законом України "Про оголошення природних територій міста Миргорода Полтавської області курортом державного значення" [6].

2. Територія лікувальних пляжів в межах першої зони (зони суворого режиму) забезпечується централізованими системами водопостачання та водовідведення й утримується згідно з вимогами санітарного законодавства.

3. Благоустрій пляжу, регулярне планове очищення його від твердих відходів з подальшим вивезенням їх на міський полігон, озеленення та упорядкування території здійснюється санаторно-курортними закладами, що розташовані на території курорту.

4. У межах першої зони (зони суворого режиму) забороняється проведення певних видів господарської діяльності відповідно до статті 3.1 Закону України "Про курорти" [5].

Режим другої зони (зони обмежень):

5. Дія режиму другої зони (зони обмежень) поширюється на територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовищ лікувальних грязей, а також територію, на якій розміщені санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку, і територію, призначену для їх будівництва згідно з генеральним планом міста та існуючою містобудівною документацією.

6. У межах другої зони (зони обмежень) забороняється проведення певних видів господарської діяльності згідно зі статтею 32 Закону України "Про курорти" [5].

Режим третьої зони (зони спостережень):

7. Дія режиму третьої зони (зони спостережень) поширюється на територію формування, живлення і використання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони правил може несприятливо впливати на гідрологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних торфових грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, його природні та лікувальні ресурси.

8. У межах третьої зони (зони спостережень) забороняється проведення певних видів господарської діяльності згідно зі статтею 33 Закону України "Про курорти".

Перша зона санітарної охорони курорту Миргород складається з тринадцяти окремих ділянок. Загальна довжина меж першої зони становить 3350 метрів.

Друга зона складається з трьох ділянок. Загальна довжина меж другої зони сягає 12888 метрів.

Загальна довжина меж третьої зони становить 30930 метрів.

Межі округу санітарної охорони співпадають з межами третьої зони.

Зонування міста — це розподіл території міста за характером переважаючого використання, тобто за типом функціонального призначення тієї чи іншої території.

Виділення зон дозволяє створити найкращі умови для праці, побуту та відпочинку міського населення.

Чітке розмежування на зони не завжди було характерним для організації міських поселень. Допромислове місто мало в своїй основі просторове суміщення функцій праці, побуту і відпочинку жильців.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

1. Раціональне використання та охорона земель населених пунктів має регулюватися державою через здійснення комплексу землепорядних робіт, а саме: визначення цільового призначення земель, проведення зонування території населених пунктів і встановлення меж зон з особливим режимом використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, впровадження єдиних вимог до власників землі та землекористувачів і забезпечення їх виконання.

2. Дослідження щодо встановлення (зміни) меж міста Миргород Полтавської області з урахуванням санітарних охоронних зон свідчать, що зміни у Генеральний план міста запропоновані з урахуванням інтересів територіальної громади і містять принципові рішення щодо функціонального зонування території міста, розміщення об'єктів державного, загальноміського значення, організації вулично-дорожньої мережі, інженерного обладнання, інженерної підготовки та захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони природи та історико-культурної спадщини.

Такі зміни забезпечать реалізацію прав Миргородської міської ради по регулюванню земельних відносин в її адміністративних межах та ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів, історико-культурної цінності, врахування інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів і затверджені містобудівної документації, створення повноцінного життєвого середовища і сприятливих умов територіального розвитку міста Миргород.

3. Запропоновані зміни меж міста-курорту зумовлять такі наслідки: площа міста додатково збільшиться на 6,96 га. Загальна площа території м. Миргород Полтавської області згідно з цим проектом землеустрою, складатиме 4265,0495 га, в тому числі ділянка № 1 — 4263,1495 га, ділянка № 2 — 1,9000 га.

4. Станом на проектний період відбудуться позитивні зміни у використанні території міста, а саме:

збільшиться площа території установ відпочинку і туризму з 2,2% до 5,1%;

збільшиться площа зелених насаджень загального користування з 60,0 га до 286,0 га;

зменшиться площа земель/г призначення з 19,4% до 7,0%;

покращиться екологічний стан міста взагалі та об'єктів санітарної охорони курорту зокрема.

## Література:

1. Закон України "Про оголошення природних територій міста Миргорода Полтавської області курортом державного значення" [Електронний ресурс]. — 2012р. — Верховна Рада України. — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3699-vi>

2. Водний кодекс України [Електронний ресурс]. — 1995 р. / Верховна Рада України. — Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80>

3. Закон України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення" [Електронний ресурс]. — 1994 р. — Верховна Рада України — Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4004-12>

4. Закон України "Про питну воду та питне водопостачання" [Електронний ресурс]. — 2002р. / Верховна Рада України — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2918-14>

5. Закон України "Про курорти" [Електронний ресурс]. — 2000 р. / Верховна Рада України — Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>.

6. Козаченко Т.І., Пархоменко Г.О., Молочко А.М. Картографічне моделювання: навч. посібник. — К., 1999. — 320 с.

7. Краснолуцький О. Встановлення меж населених пунктів: сучасні проблеми та шляхи їх вирішення / О. Краснолуцький, Т. Євсюков // Землепорядний вісник. — 2012.

8. Офіційний сайт м. Миргород [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://myrhorod.pl.ua>

9. Осипчук С.Ю., Ісаченко Н.В. "Теоретико-методологічні підходи до зонування земель України // Землеустрій і кадастр. — № 4. — (2009). — С. 44—56.

10. Лоїк Г.К. Планування території населених пунктів [Текст]: навчально-методичний посібник / Г.К. Лоїк, І.Г. Тарасюк, Д.І. Солярчук, Львівський державний аграрний університет (Львів). — Львів: [б.и.], 2002. — 52 с.

11. Третяк В.М., Гунько Л.А. Основні підходи до проектування землекористування структурних елементів місцевої екомережі // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. — № 3. — (2016). — С. 47—53.

## References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2012), Law of Ukraine "About announcement of natural areas of city Myrhorod of Poltava region resort of national importance", Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3699-vi> (Accessed 30 Aug 2017).

2. Verkhovna Rada of Ukraine (1995), "Water code of Ukraine", Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80> (Accessed 30 Aug 2017).

3. Verkhovna Rada of Ukraine (1994), Law of Ukraine "On ensuring sanitary and epidemiological public wellness", Available at: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4004-12> (Accessed 30 Aug 2017).

4. Verkhovna Rada of Ukraine (2002), Law of Ukraine "On drinking water and water supply", Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2918-14> (Accessed 30 Aug 2017).

5. Verkhovna Rada of Ukraine (2000), Law of Ukraine "On resorts", Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2026-14> (Accessed 30 Aug 2017).

6. Kozachenko, T.I. (1999), Kartografichne modeliuвання: navchalnyi posibnyk [Cartographic modeling: Tutorial], Kyiv, Ukraine.

7. Krasnolutskyi, O. and Ievsiukov, T. (2012), "Establishing of boundaries of settlements: current problems and solutions", Zemleporiadnyj visnyk, vol. 2.

8. The official site of city Myrhorod (2017), Available at: <http://myrhorod.pl.ua> (Accessed 30 Aug 2017).

9. Osypchuk, S.Iu. and Isachenko, N. V. (2009), "Theoretical and methodological approaches to land zoning of Ukraine", Land Management and Cadastre, vol. 4, pp. 44—56.

10. Loyik, H.K. Pozplanuvannia ta zabudova terytorii silskykh naselenykh punktiv i fermerskykh hospodapstv [Construction and planning of settlements area and farms], L'vivskiy derzhavnyy ahrarynyy universytet, Lviv, Ukraine.

11. Tretyak, V. and Gunko, L. (2016), "Main approaches to planning of land use of the local econet structural components", Zemleustrij, kadastr i monitorynh zemel', vol. 3, pp. 47—53.

Стаття надійшла до редакції 05.09.2017 р.