

ДВНЗ «Донецький національний технічний університет»

Гірничий факультет
(повне найменування інституту, назва факультету)
Кафедра геотехнічної інженерії
(повна назва кафедри)

«До захисту допущено»

В.о. завідувача кафедри

_____ В.І. Альохін
(підпис) (ініціали, прізвище)
«_____» _____ 20__ р.

ВИПУСКНА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

_____ Магістр
(освітній ступінь)

на тему: Кадастровий аналіз стану земельних ділянок в умовах міста Покровськ

Виконала: студентка II курсу, групи ГКЗм-22
(шифр групи)

спеціальності _____ 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва напряму підготовки, спеціальності)

_____ Пізняк Д. О.
(прізвище та ініціали) (підпис)

Керівник _____ доц. каф. ГТІ, к.т.н. Кодунов Б.О.
(посада, науковий ступінь, вчене звання, прізвище та ініціали) (підпис)

Рецензент _____ Начальник відділу з питань земельних відносин та агропромислового розвитку управління з питань забезпечення взаємодії з органами місцевого самоврядування райдержадміністрації Покровського району Донецької області Козинець І.В.
(посада, науковий ступінь, вчене звання, прізвище та ініціали.) (підпис)

Засвідчую, що у цій кваліфікаційній роботі немає запозичень з праць інших авторів без відповідних посилань.

_____ Студентка Пізняк Д.О.
(підпис)

Покровськ – Луцьк – 2023 р.

ДВНЗ «Донецький національний технічний університет»

Факультет Гірничий

Кафедра Геотехнічної інженерії

Освітній ступінь Магістр

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

В.о. завідувача кафедри

_____/В.І. Альохін/
(підпис) (ініціали, прізвище)

«____» _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ НА ВИПУСКНУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТА

Пізняк Дар'я Олександрівна
(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи Кадастровий аналіз стану земельних ділянок в умовах м.Покровськ

керівник роботи Кодунов Борис Олексійович, к.т.н., доц.
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом від «22» 09 _____ 2023 року № 479 _____

2. Строк подання студентом роботи 20 грудня 2023 року

3. Вихідні дані до роботи: Наявні у публічному доступі карти та плани місцевості в межах м. Покровськ та деяких старостинських округів Покровської міської територіальної громади для дослідження особливостей землеустрою на цих територіях

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити)

- аналіз законодавчої бази при проведенні кадастрового аналізу;
- аналіз картографічних матеріалів та додаткових даних до них стосовно м. Покровськ;
- аналіз картографічних матеріалів стосовно сільської місцевості та виявлення основних закономірностей;
- порівняння особливостей землеустрою в межах міста та села .

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1-4	Кодунов Б.О., доц., к.т.н.		
Нормоконтроль	Альошін В.І., доц., д.г.н.		

7. Дата видачі завдання 22 вересня 2023 року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
1	Аналіз наявних у публічному доступі даних	15.10. 23	
2	Отримання даних по землям в межах Покровського району	31.10.23	
3	Аналіз картографічних матеріалів стосовно м. Покровськ	15.11.23	
4	Аналіз складу земель в межах міста та села, їх порівняння та висновки	30.11.23	
5	Оформлення роботи та підготовка її до захисту	20.12.23	

Студентка

(підпис)

Пізняк Д. О.

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи

(підпис)

Кодунов Б. О.

(прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

Пізняк Д. О. Кадастровий аналіз стану земельних ділянок в умовах м. Покровськ / Випускна кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня «магістр» за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» – ДВНЗ ДонНТУ, Луцьк, 2023 р.

У роботі проведений кадастровий аналіз земельних ділянок в умовах міста Покровськ Донецької області. Проведений аналіз закономірностей розташування земель різних категорій в залежності від впливу навколишнього природного середовища та від історичних умов в даному регіоні. Визначені наявні категорії земель та їх кількісне відношення, пояснені закономірності розташування. Проаналізовано та пояснено розташування оціночних районів, закономірності визначення зональних коефіцієнтів для оцінки землі. Проаналізовано склад земель двох старостинських округів з цього адміністративного району. Побудовано колові діаграми для більш наочного зображення кількості земель, що віднесені до різних категорій. Проведено порівняння складу земель в межах міста та старостинських округів, пояснено закономірності розподілу в залежності від розміру та адміністративного статусу населеного пункту, а також особливостей його економіки.

В роботі застосовано методи аналізу картографічних планів, математичної обробки пов'язаних з ними даних для побудови діаграм, порівняльного аналізу для виявлення відмінностей у землеустрої. Матеріали для виконання роботи були взяті з публічного доступу.

Ключові слова: землеустрій, категорії земель, використання земельних ділянок, м. Покровськ, Покровський район.

ANNOTATION

Piznyak D. Cadastral analysis of the state of land plots in the city of Pokrovsk / Graduation qualification work for obtaining the educational degree "master" in specialty 193 "Geodesy and land management". – DVNZ DonNTU, Pokrovsk - Lutsk, 2023.

This work conducts a cadastral analysis of land plots in the conditions of the city of Pokrovsk, Donetsk oblast. An analysis of the regularities of the location of lands of different categories depending on the influence of the environment and on the historical conditions in this region is carried out. The existing categories of land and their quantitative ratio are determined, the regularities of location are explained. The location of appraisal areas, the regularities of determining zonal coefficients for land valuation are analyzed and explained. The composition of lands of two starosta districts from this administrative district is analyzed. Pie charts have been constructed for a more visual representation of the amount of land assigned to different categories. A comparison of the composition of land within the city and starosta districts is carried out, the regularities of distribution depending on the size and administrative status of the settlement, as well as the characteristics of its economy, are explained.

This work applies the methods of analysis of cartographic plans, mathematical processing of related data for constructing diagrams, comparative analysis to identify differences in land management. The materials for the work were taken from the public domain.

Keywords: land management, land categories, use of land plots, Pokrovsk, Pokrovsk district.

ЗМІСТ

ВСТУП	7
1 АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ	10
1.1 Законодавча база землеустрою.....	10
1.2 Аналіз стану земельних ділянок на основі статистичних даних	12
2 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО МІСТО ПОКРОВСЬК	14
2.1 Місцезнаходження та історія	14
2.2 Природні особливості місцевості	17
2.3 Інфраструктура міста	18
3 КАДАСТРОВИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬ В МЕЖАХ МІСТА ПОКРОВСЬК	28
3.1 Категорії земель в межах м. Покровськ	28
3.2 Економіко-планувальне зонування	29
3.3 Транспортна система	32
3.4 Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів	34
3.5 Склад земель в межах м. Покровськ	36
4 ПОРІВНЯННЯ СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬ В МЕЖАХ МІСТА ТА СЕЛА	41
4.1 Південна частина м. Покровськ	41
4.2 Срібненський старостинський округ	46
4.3 Лисівський старостинський округ	51
4.4 Порівняння складу земель в межах різних населених пунктів	55
4.5 Порівняння результатів аналізу земельних ділянок у місті та селі	59
4.6 Висновки з аналізу земельних угідь різних населених пунктів.....	64
ВИСНОВКИ	67
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	71
ДОДАТОК 1	73
ДОДАТОК 2	74
ДОДАТОК 3	75
ДОДАТОК 4	76

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми. Обрана тема представляє інтерес у містобудувальному плані та здійсненні землеустрою в межах типового міста Донецької області. Покровськ є шахтарським містом у степовій зоні, крізь нього проходять великі автошляхи, тут знаходиться важлива залізнична станція, поблизу є декілька досить великих гірничо-добувних підприємств. Через свої місцеположення та розміри Покровськ виконує роль центра громади. Використовуючи ці дані та наявні картографічні плани можна проаналізувати склад земель в межах міста, особливості використання земельних ділянок та методи їх оцінювання. Тому аналіз використання земель в межах обраної адміністративно-територіальної одиниці дозволить краще дослідити особливості землеустрою у даному регіоні та зробити деякі висновки стосовно місцевого земельно-ресурсного потенціалу.

Актуальність. У наш час досить часто відбуваються зміни у адміністративно-територіальному устрої областей, які неодмінно впливають на використання земель. Тому кадастровий аналіз стану земель у даній роботі є свого роду тренуванням, завдяки якому можна покращити власні навички з отримання якомога більшого об'єму інформації з картографічних планів різного типу. Також дослідження карт окремого населеного пункту дозволяє краще дізнатися про його природні та антропологічні умови, їх вплив на економічну та соціальну ситуації для населення міста, а вивчення історії допомагає дослідити передумови стану в землеустрої, який є сьогодні.

Дослідження категорій земель, їх призначення та використання дозволяє відстежувати тенденції землеустрою та його зв'язок із змінами у навколишньому середовищі. Це виражається у характері та призначенні наявної забудови, особливо це стосується транспортної системи та промисловості. Вони мають значення не тільки для Покровська як шахтного міста, що виникло із залізничної станції, а для будь-якого населеного пункту, оскільки власне виробництво та зв'язок з іншими містами та областями є показником статусу та

благоустрою. Житлова забудова здебільшого залежить саме від цих факторів, адже вони є питанням привабливості для проживання населення як гарантії доступності переміщення та наявності робочих місць. Ці умови можна назвати постійними, тому їх дослідження в межах певної території завжди будуть актуальними та корисними. А кращим методом зробити це є аналіз наявних картографічних планів та статистичних даних про земельні ділянки.

Мета роботи: проаналізувати наявні кадастрові дані про земельні ділянки в умовах м. Покровськ, дізнатися про їх склад, визначити основні закономірності у землекористуванні в межах даної території.

Задачі роботи:

- визначити історичні та природні передумови виникнення та розвитку самого м. Покровськ та територій, що підпорядковуються йому;
- роздивитися основні частини міста та важливі об'єкти міської інфраструктури в межах кожної з них;
- які великі підприємства розташовані в м. Покровськ та мають вплив на його розвиток;
- проаналізувати закономірності при розподілі міста на економіко-планувальні зони та визначити критерії оцінки;
- проаналізувати транспортну систему міста та її вплив на формування вартості земельних ділянок;
- проаналізувати розповсюдження агровиробничих груп та їх вплив на планування містобудівної діяльності;
- проаналізувати склад земель різних категорій в межах міста та їх залежність від місцезнаходження;
- проаналізувати склад земель в межах обраної частини міста та у сільській місцевості, зробити порівняння;
- проаналізувати земельні ділянки в межах обраної частини міста та села, зробити порівняння;

- на основі виконаних досліджень зробити висновки про склад земель в межах м. Покровськ та його відмінність від земель інших населених пунктів того ж регіону.

Об'єкт досліджень: земельні ділянки в межах м. Покровськ та їх стан.

Предмет досліджень: особливості землеустрою в межах м. Покровськ, основні фактори впливу на рішення при плануванні землеустрою в даній місцевості.

Теоретична значимість роботи. Отримана в ході аналізу інформація стосовно земельних ділянок та впливу на них різних факторів навколишнього середовища, а також особливості планування містобудівної діяльності представляє інтерес для дослідження закономірностей розвитку типового шахтарського міста Донецької області.

Практична значимість роботи. Отримані в ході аналізу дані можуть знадобитися при подальшому плануванні містобудівної діяльності в межах досліджуваної території, а також у навчальних цілях як приклад аналізу місцевості на основі вже існуючих карт та статистичних даних.

Методи дослідження. Для виконання завдань були використані методи статистичного збору даних для аналізу та подальша їх систематизація. За відсутності найактуальніших даних у публічному доступі був виконаний аналіз з вираховуванням змін у складі адміністративно-територіальних одиниць. Були проаналізовані наявні карти та плани, а також інформація про кількість земель до них, математично знайдено частку кожної з наявних категорій земель.

Об'єм та структура роботи. Випускна кваліфікаційна робота складається зі вступу, основної частини на 4 розділи, висновків, списку використаних джерел, 4 додатків, 24 рисунків, 5 таблиць.

1 АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВЧОЇ БАЗИ

1.1 Законодавча база землеустрою

У земельному законодавстві головну роль посідає Земельний кодекс України. Він містить у собі основні положення щодо використання земельних ділянок в межах країни та пов'язаних з ними природних ресурсів незалежно від їх форми власності. Тут розписані основні поняття, які зустрічаються у земельному законодавстві, та посилання на пов'язані з ним інші законодавчі акти – кодекси, закони та підзаконні нормативно-правові акти. Звідси можна прочитати інформацію щодо існуючих форм власності на землю, категорії земель, особливості земельних правовідносин та інше. З цього кодексу випливає, що земельні ділянки є особливою формою нерухомого майна; його положення схожі на положення інших кодексів про нерухоме майно, але тут є багато обмежень та більший контроль з боку держави.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» регулює діяльність у сфері Державного земельного кадастру (далі ДЗК). Відповідно до нього ДЗК є єдиною державною геоінформаційною системою, що містить усю інформацію про земельні ділянки, яка необхідна для вчинення землеустрою. Тут приведені правила реєстрації земельних ділянок у кадастрі та речових прав на них, оцінки земель, публічного доступ до цих даних та права й обмеження у їх використанні. Відповідно до цього закону працює система органів, яка здійснює ведення ДЗК та їх повноваження; ведеться збирання, обробка, зберігання та використання даних для вчинення землеустрою; правила складання земельної документації та пов'язані з нею права та обов'язки; взаємодія цього закону з іншими законами та кодексами тощо.

Закон України «Про землеустрій» – цей закон визначає основи діяльності в сфері землеустрою в Україні. Тут надаються роз'яснення щодо основних термінів земельних ділянок, їх використання, документацій щодо них та системи органів, що регулюють землеустрій. Його основною метою є

встановлення норм та правил, на яких базуються органи, що пов'язані із землеустроєм, та забезпечення сталого землекористування. В цьому законі досить детально розписані органи, що займаються регулюванням землеустрою на різних рівнях влади, правила створення документації щодо земельних ділянок різних форм власності, права землевласників та землекористувачів, а також зв'язок з іншими законами.

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади оцінювання земельних ділянок в Україні та захисту законних прав суб'єктів земельних правовідносин. Цей закон надає інформацію щодо визначення ціни на землю в грошовій формі, основні показники, що впливають на кінцеву ціну землі та ринок землі взагалі. Звідси можна дізнатися про органи, що регулюють оціночну діяльність у сфері землеустрою, повноваження цих органів та суб'єктів земельних правовідносин, документацію щодо оцінки земель, відповідальність за правопорушення у цій сфері та дає посилання на Методику нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок – в ній приведені методологічні засади проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок, яка по суті своїй визначає їх грошову цінність та привабливість на ринку землі. Ціна земельної ділянки складається з її площі та зональних факторів, які залежать в основному від її місцезоположення, розміру та статусів найближчих населених пунктів тощо. Коефіцієнти, які представляють ці фактори, вже порашовані та представлені у додатках до цієї методики.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» – встановлює основи планування та здійснення будівництва, реставрації або знищення об'єктів містобудування – будівлі різного призначення, міська інженерна інфраструктура та інше. Саме за цим законом визначаються об'єкти, що відносяться до об'єктів будівництва, їх правовий режим та речові права на них, класифікація будівель та споруд, відповідальні за організацію містобудівної діяльності органи, а також зв'язок цього закону з різними кодексами та іншими нормативно-правовими актами.

1.2 Аналіз стану земельних ділянок на основі статистичних даних

Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж. Він забезпечує необхідними даними про земельні ділянки суб'єктів земельних правовідносин при:

- регулюванні земельних відносин;
- управлінні земельними ресурсами;
- організації раціонального використання та охорони земель;
- здійсненні землеустрою;
- проведенні оцінки земель;
- формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
- справлянні плати за землю.

Державний земельний кадастр через особливість землі як природного ресурсу досить тісно пов'язаний з іншими кадастрами, кодексами та законами різних сфер. Тому зібрані в ньому дані мають бути актуальними, зібраними за правилами та доступними для власників та користувачів земельних ділянок. При дослідженні цих даних можна дізнатися про стан земель в межах певної території, їх форму власності, площу та функціональне призначення. Деяка інформація прихована від публічного доступу й отримати її можна лише за дозволом або подавши заяву до ДЗК (наприклад – ім'я власника та нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки). По своїй суті відомості ДЗК є зібраними та впорядкованими даними про земельні ділянки, які було зареєстровано в ньому, й на основі цих даних можна досліджувати землеустрій певних територій.

Аналіз статистичних даних при здійсненні землеустрою є дуже важливим етапом, завдяки якому можна виявити природні та антропологічні зміни у стані земельних ділянок, знайти закономірності у їх використанні в залежності від умов навколишнього середовища (місцезнаходження, кліматичні особливості, економічні та соціальні явища тощо). На основі висновків з цього аналізу можна робити планування подальшої долі земельних ділянок, умови їх використання, вартість та обмеження. Аналіз статистичних даних відбувається на основі результатів польових робіт на місцевості. Результатами цих робіт є карти, плани та зведення отриманих статистичних даних у сукупність для зручності аналізу.

У м. Покровськ за останнє десятиріччя проводилися перевірки стану ґрунтів та створення нових планів місцевості з метою проектування нової забудови та відстежування розростання міста на площі. Так деякі найближчі населені пункти стали частиною міста (наприклад – колишнє селище міського типу Шевченко). При плануванні нової забудови кадастровий аналіз статистичних даних та дослідження карт допомагає виявити найбільш зручні ділянки та навіть частини районів, адже треба враховувати економічні та соціальні умови для забезпечення зручної міської інженерної інфраструктури, а також не зашкодити вже існуючій забудові. Ще однією важливою функцією аналізу статистичних даних є виявлення порушень у використанні земельних ділянок та своєчасне вчинення заходів по збереженню та відновленню земель, адже завдяки таким даним це набагато легше дослідити.

Отже, аналіз отриманих статистичних даних та побудованих на їх основі карт є важливою частиною землеустрою, адже він забезпечує планування заходів зі збереження особливо цінних земель, а також створення нової та покращення вже існуючої інфраструктури населених пунктів. Він є обов'язковим етапом, який використовує отримані та вже систематизовані дані для вирішення питань землеустрою (які були до початку збирання інформації та/або виникли у процесі здійснення).

2 ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО МІСТО ПОКРОВСЬК

2.1 Місцезнаходження та історія

Місто Покровськ знаходиться у північно-західній частині Донецької області та є одним із найбільших міст західної сторони цієї області й носить звання «західних воріт Донбасу». Воно виконує важливу адміністративну та індустріальну роль серед найближчих населених пунктів, а також є центром Покровської міської територіальної громади. Координати міста 48° 16' 51" Північної широти і 37° 10' 46" Східної довготи. Поштові індекси 85300 – 85309, телефонний код +380-6239.

Покровськ є адміністративним центром Покровської міської територіальної громади, до складу якої входять інші населені пункти: місто Родинське, колишнє селище міського типу Щевченко (зараз воно є частиною Покровську), села Богданівка, Вовкове, Гнатівка, Горіхове, Гришине, Даченське, Жовте, Запоріжжя, Звірове, Зелене, Лисівка, Новий Труд, Новоандріївка, Нововасилівка, Новоєлизаветівка, Новоолександрівка, Новооленівка, Новопавлівка, Новотроїцьке, Новоукраїнка, Піщане, Преображенка, Ріг, Солоне, Срібне, Сухий Яр, Троїцьке, Троянда, Українка, Успенівка, Ясенове, а також селища Котлине, Котлярівка, Надеждинка, Новопустинка, Перше Травня, Пушкіне та Чунишине. Чисельність населення складає 82 388 осіб, а площа – 515,5 км² (дані 2020 року).

Історія міста починається з 1875 році, коли у Грішинської сільської общини було куплено земельну ділянку за 9 верст від села Грішине для будівництва залізничної станції. У той час на Донбасі був швидкий розвиток важкої промисловості, а саме вугільної, що викликало потребу в будіванні залізниці. Паровозне депо було зведено в 1881 році, приблизно з того року й почався швидкий розвиток населеного пункту. Вже до Жовтневої революції тут з'явилися 3 парових млини, олійниця, миловарний та цегляний заводи, майстерні ремісників, школа, ремісне залізничне училище, Свято-Миколаївська

церква. Після революції у 1934 році станцію Гришине було перейменовано у Постишеве, але вже у 1938 – у Красноармійськ (на той час це вже було місто). Потім почалась Друга світова війна й перед тим, як місто було визволене у 1943 році, нацистські війська перетворили його на руїни. У 1945 почалися роботи з відновлення населеного пункту; тоді окрім відбудовування зруйнованих домів та заводів велось зведення нових, а також відновлення шахт. Вже у 1959 році зі станції Красноармійськ відійшов перший електровоз. Від того аж до початку перебудови відбувався швидкий розвиток міста, зводилися більшість заводів, підприємств, районів та мікрорайонів, що існують і сьогодні. Останнє перейменування відбулося у 2016 році в рамках декомунізації, коли місто Красноармійськ було перейменовано у місто Покровськ.



Рис. 2.1.1 – Станція Гришине, приблизно до 1917 року

Покровська міська територіальна громада була утворена у 2020 році в рамках адміністративно-територіальної реформи.

У 2022 році згідно з Указом президента України «Про утворення військових адміністрацій населених пунктів у Донецькій області» було утворено Покровську міську військову адміністрацію, яка існує на момент написання цієї роботи.

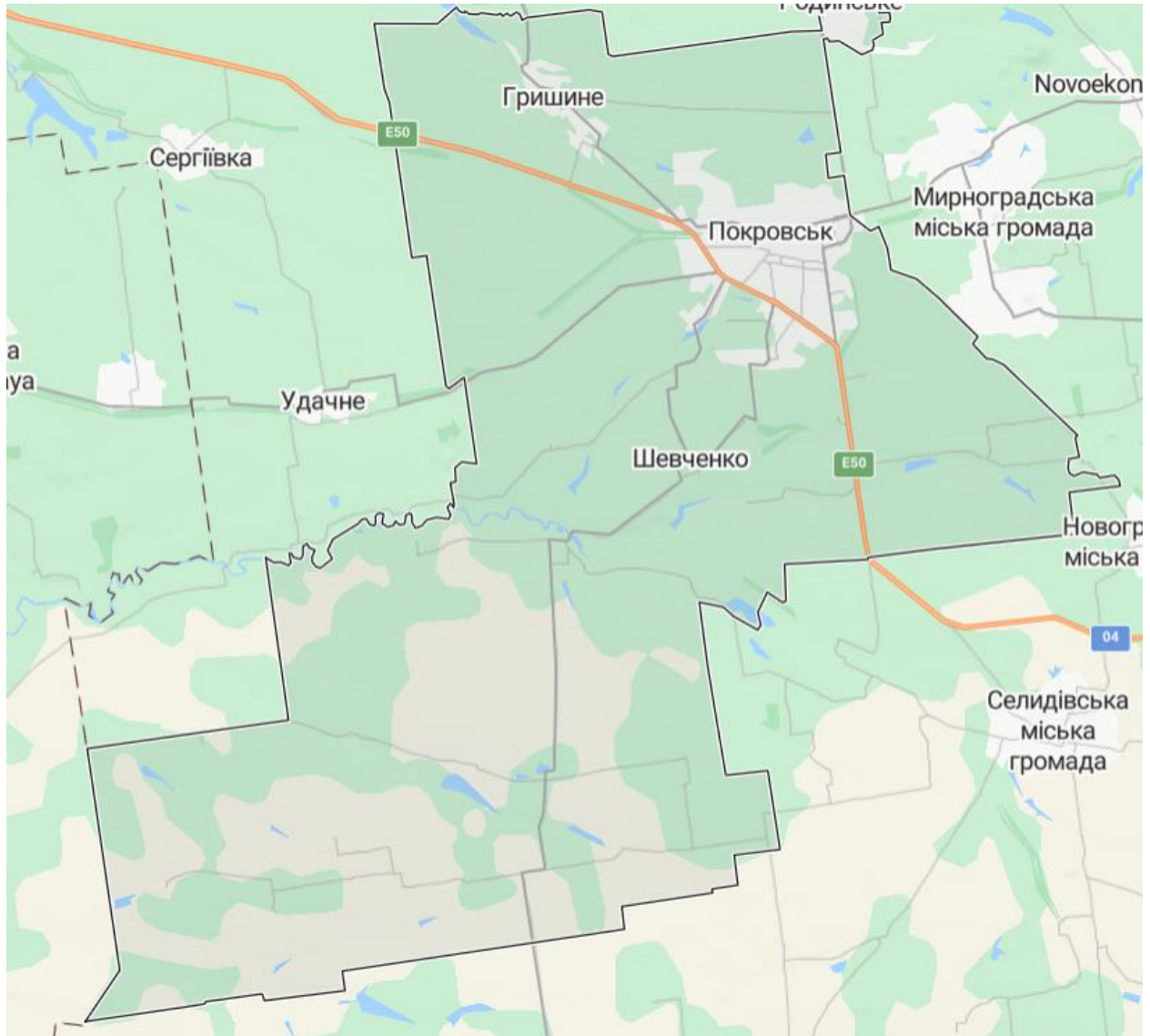


Рис. 2.1.2 – Географічне положення м. Покровськ та Покровської міської територіальної громади

Площа міста Покровськ становить 29,57 км², густота населення – 2130 осіб/км², за даними Державної служби статистики на 1 січня 2022 тут було зафіксовано 60127 осіб.

2.2 Природні особливості місцевості

Покровськ знаходиться у степовій зоні, де характерні чорноземи звичайні середньогумусні, місцями з балками та ярами. Через місто тече річка Грішинка, у межах Покровського району також є річка Солона та її права притока Сазонова. Клімат помірно континентальний, вологість недостатня, іноді має місце посушливість. Середньорічна температура повітря $+8...10^{\circ}\text{C}$, найтепліший місяць липень ($+21...23^{\circ}\text{C}$), найхолодніший – січень ($-5...8^{\circ}\text{C}$). Останні роки спостерігається здвиг сезонів – вони змінюють один одного все пізніше та пізніше порівняно з попередніми роками, що спричиняє менш теплий червень та більш жаркий вересень. Місто знаходиться на висоті 181 м над рівнем моря. У геоморфологічному плані Покровськ відноситься до Червоноармійсько-Західного вуглеводного району.

У 2020 році відповідно до Закону України «Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року» відбулася перевірка екологічного стану м. Покровськ й було виявлено, що екологічний стан атмосферного повітря не дуже хороший. Має місце висока забрудненість повітря, у тому числі радіоактивними речовинами й воно росте з кожним роком. Наприклад, у 2003 році викид у атмосферне повітря забруднюючих речовин становив 39300 тон. За даними Департаменту екології та природних ресурсів Донецької облдержадміністрації середньодобові викиди речовин в атмосферне повітря становлять:

- монооксиду вуглецю CO – $1239,5567 \text{ мкг/м}^3$;
- оксидів азоту NO – $3,77466 \text{ мкг/м}^3$;
- NO₂ – $65,39 \text{ мкг/м}^3$;
- діоксиду сірки SO₂ – $14,13463 \text{ мкг/м}^3$;
- озону O₃ – $5,07583 \text{ мкг/м}^3$.

Також є проблема у вигляді забруднення поверхневих вод стічними водами та існує досить високий ризик техногенних аварій, пов'язаний із застарілістю та зношеністю каналізаційної мережі. Даний регіон є одним із

найзабрудненіших у країні. Це спричиняє високий рівень смертності серед населення, низький рівень народжуваності та зменшення кількості населення взагалі.

Не дивлячись на це, в регіоні досить розвинуте сільське господарство. У 2021 році збільшилась кількість виробленої продукції рослинництва на 12,9% та зменшилась кількість виробленої продукції тваринництва на 11,3%. Це пов'язано з тим, що у Донецькій області сприятливі для цього природні умови та існує попит на продукцію різних галузей виробництва. Покровськ вважається центром значного сільськогосподарського регіону і тому тут є заводи та власні магазини найбільшого в Україні виробника м'яса – агрохолдинг АПК-ІНВЕСТ.

Однією з важливих умов розвитку регіону є видобуток корисних копалин та важка промисловість. Саме шахти та залізниця спричинили швидкий розвиток міста у минулому сторіччі та все ще залишаються важливою її частиною. Покровськ є старим центром вугільних шахт і видобуток триває до сьогодні. Це зумовлено знаходженням у межах кам'яновугільного басейну, тому шахти відіграють важливу соціально-економічну роль. У Покровському районі знаходяться державне підприємство «Вугільна компанія «Краснолиманська» та найбільша вугільна шахта України – приватне акціонерне товариство Шахтоуправління «Покровське», що займаються видобутком кам'яного вугілля.

Можна сказати, що Покровськ знаходиться у регіоні з досить великим природно-ресурсним потенціалом, що дає непогані перспективи для подальшого розвитку міста.

2.3 Інфраструктура міста

Структура забудови міста

Покровськ поділяється на три масиви, що поділені між собою штучними мережами – залізничні колії від вокзалу та автомагістраль М-30 й Т-05-15.

У Покровську є райони як з багатоповерхівками, так і приватний сектор, а також декілька промислових зон без житлових будівель, де знаходяться великі промислові підприємства та зони транспорту. Між собою вони відрізняються як характером забудови, так і рівнем благоустрою в плані забезпеченості інженерною інфраструктурою. За історією виникнення та при поділі міста на частини за цими показниками можна виділити наступні райони: центральна частина міста, привокзальна частина, мікрорайони «Південний», «Шахтарський», «Лазурний» та «Сонячний», селище Динасового заводу, селища «Собачовка», «Дурняк», «Первомайка», «Караковське», 8-ма група та Зеленівка.

Багатоповерхівки знаходяться у центрі міста, в районах біля вокзалу, у селищі Динасового заводу, а також у мікрорайонах «Південний», «Шахтарський», «Лазурний» та «Сонячний». Здебільшого в цих районах багатоповерхівки на 5 та 9 поверхів. Це так звані типові «спальні» райони, вони будувалися здебільшого у період швидкого розвитку міста у 1960-ті роки. Тут розташовані саме багатоповерхівки та громадська забудова – школи, дитячі садочки, магазини, торгівельні центри, храми, спортивні майданчики, гаражі, ресторани та інше для задоволення потреб населення. Біля мікрорайону «Південний» знаходиться парк «Ювілейний», у самому мікрорайоні є Меморіал воїнів-визволителів, між «Південним» та «Лазурним» знаходиться гаражний кооператив «Южний», сам «Лазурний» має однойменний ринок та Покровський навчально-виховний комплекс. У мікрорайоні «Шахтарський» розташована амбулаторія №3 комунального підприємства «Центр первинної медико-санітарної допомоги» Покровської міської ради Донецької області. Між «Південним» та «Шахтарським» знаходиться ряд магазинів та торгівельних павільйонів. Вздовж мікрорайонів «Південний», «Шахтарський» та «Сонячний» проходять автошляхи М04 та Е50 по вулиці Захисників України, які відділяють південну частину міста від іншої.

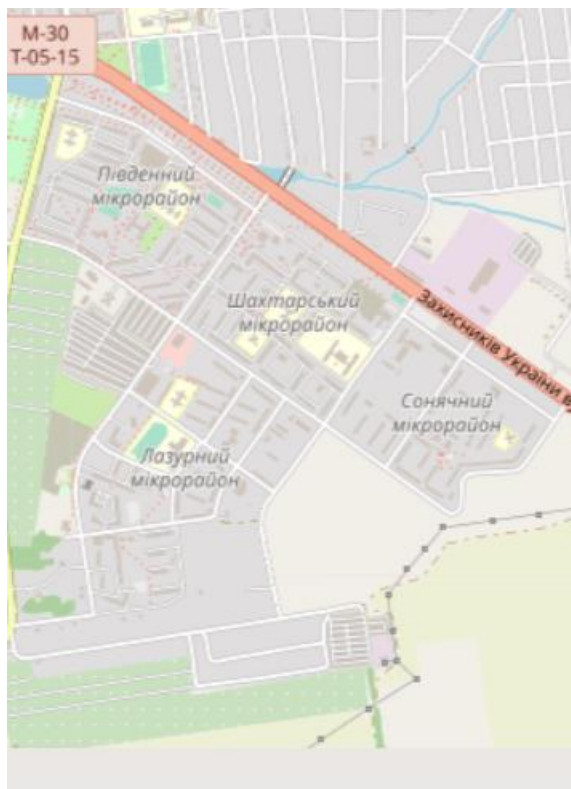


Рис. 2.3.1 – Місцезнаходження мікрорайонів «Південний», «Лазурний», «Шахтарський» та «Сонячний»

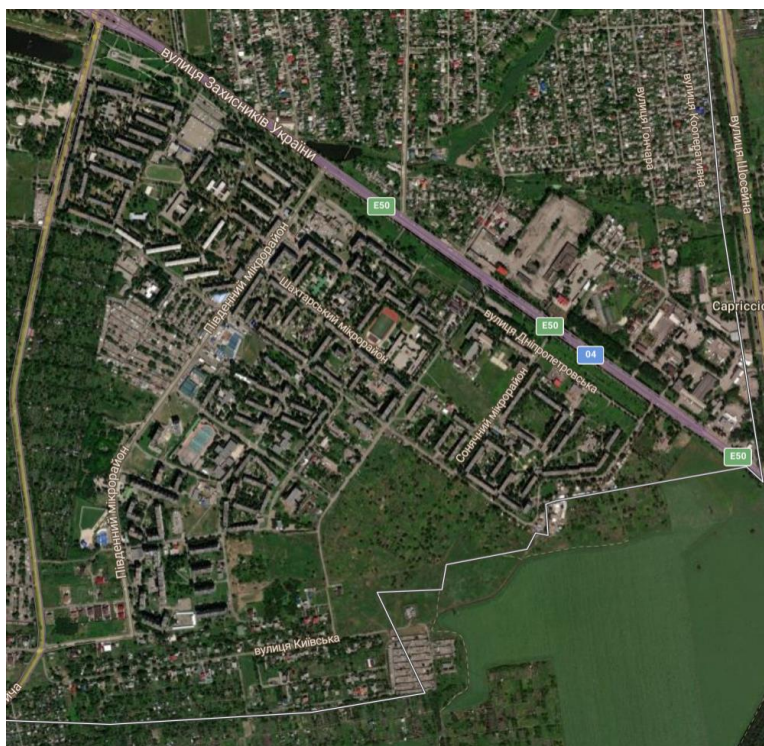


Рис. 2.3.2 – Місцезнаходження мікрорайонів «Південний», «Лазурний», «Шахтарський» та «Сонячний» (знімок з супутника)

До центру міста можна віднести площу Шибанкова, проспект Шахтобудівельників, вулицю Поштова, Центральний ринок, вулиці та провулки навколо. Окрім багатоповерхівок та приватних домівок тут розташовані будівлі Покровської державної районної адміністрації, Покровської міської ради, Донецького національного технічного університету (ДонНТУ), Палац культури, ПАТ Шахтоуправління «Покровське», пам'ятники, храми, Центральна міська бібліотека імені Т. Г. Шевченка, Покровський історичний музей, ліцей «Надія», лікарні, магазини та ринок, торгівельні центри, Покровський міськрайонний суд, дитячі садочки, гуртожитки ДонНТУ, ресторани, готелі, КПСМНЗ «Покровська музична школа ім. М. Д. Леонтовича» та інше.



Рис. 2.3.3 – Центральна частина міста Покровськ

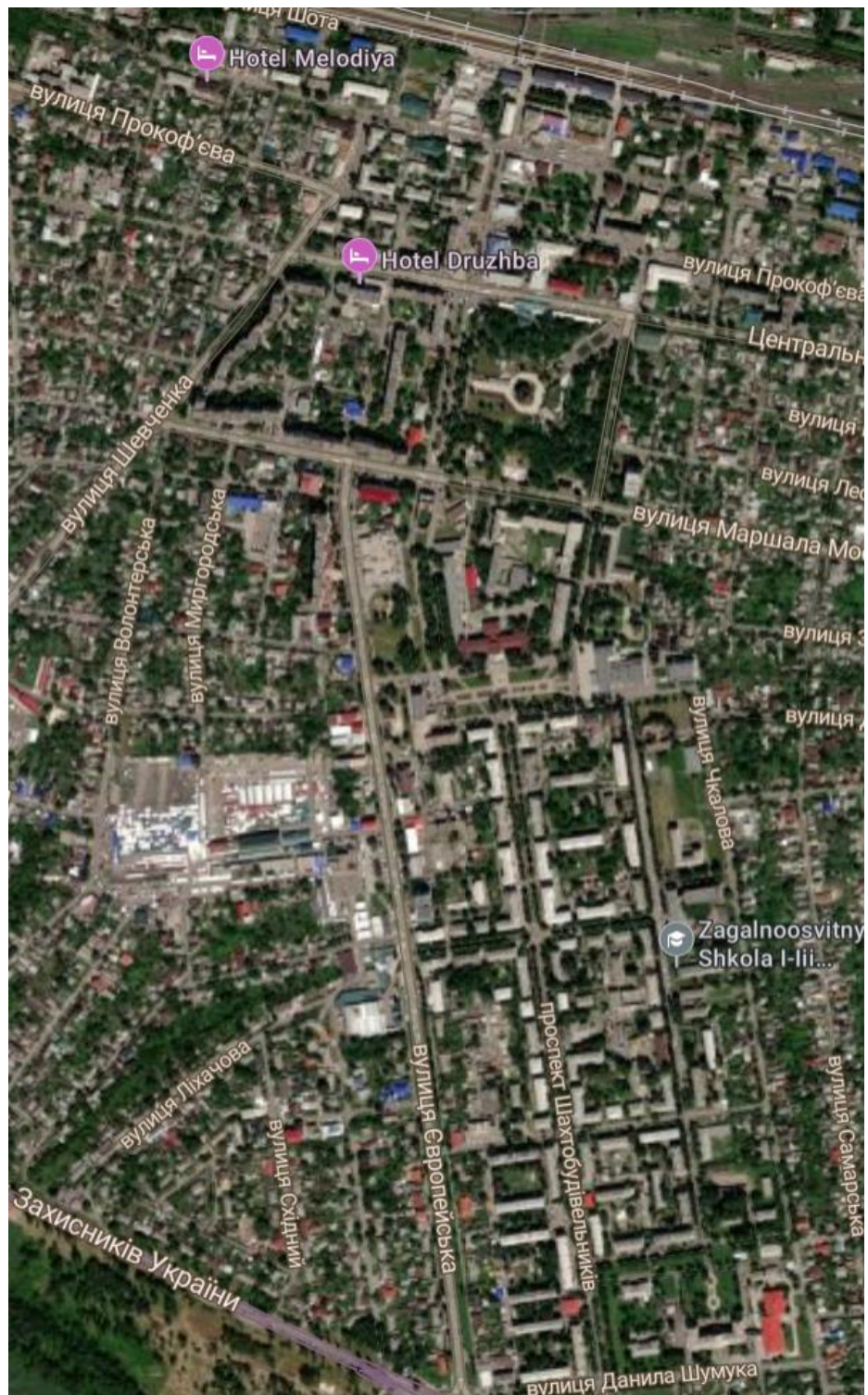


Рис. 2.3.4 – Центральна частина міста Покровськ (знімок з супутника)

Селище Динасовського Заводу («Динас») – виникло поблизу динасовського заводу як робітниче селище. Зараз є частиною Покровську. У цьому районі знаходяться багатоповерхівки та приватні будинки, Покровський динасовий завод, а також ринок, школа, лікарня та сервісний центр МВС.



Рис. 2.3.5 – Селище Динасового Заводу

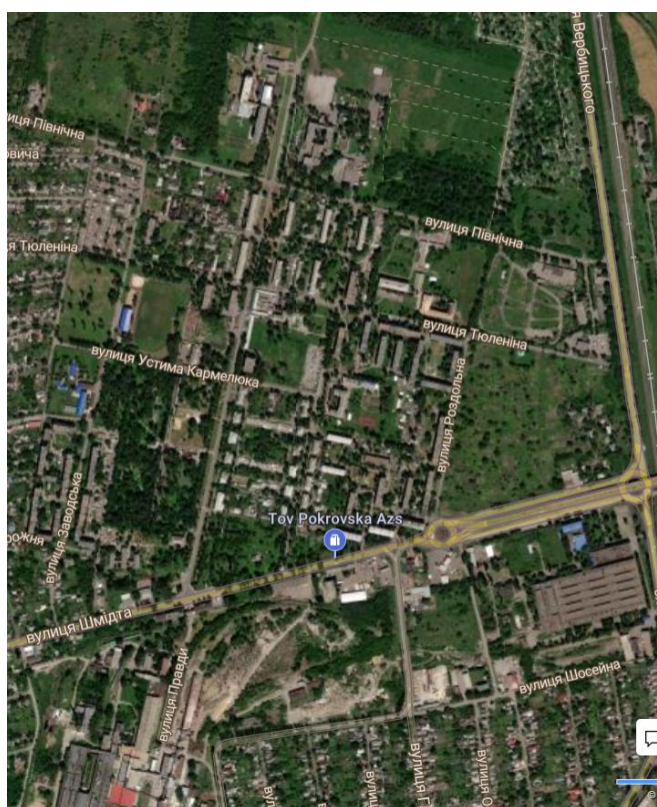


Рис. 2.3.6 – Селище Динасового Заводу (знімок з супутника)

Інші частини міста Покровськ є здебільшого приватним сектором, а саме селища «Дурняк», «Собачовка», «Первомайка», «Караковське», 8-ма група та Зеленівка. Ці райони здебільшого раніше були окремими населеними пунктами, але у процесі розростання міста стали його частинами, зберігши свої назви.

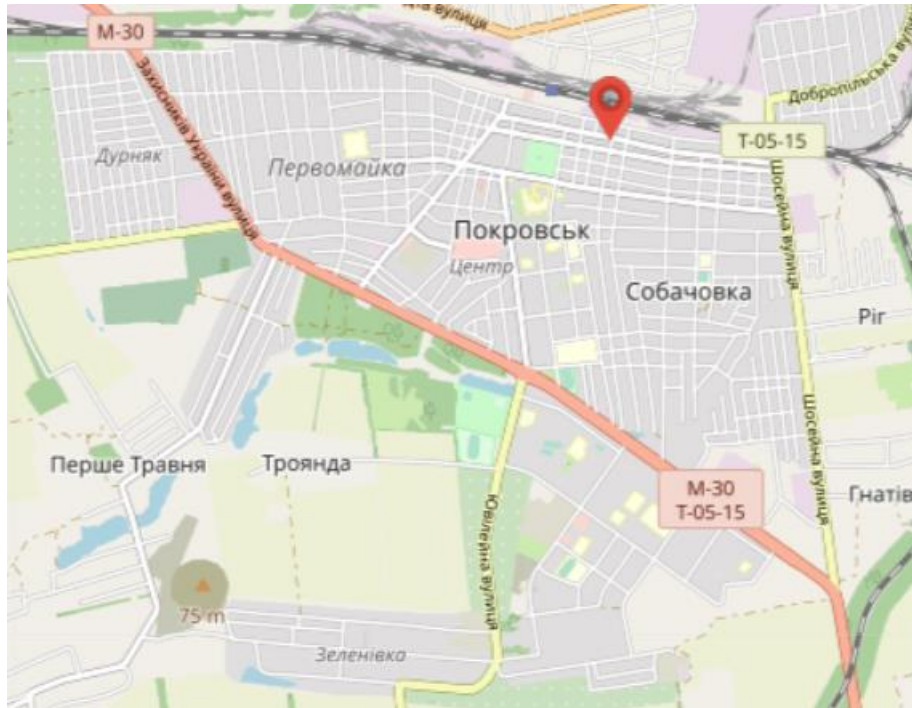


Рис. 2.3.7 – Райони приватного сектору у Покровську

Транспорт

Покровськ починав свою історію як залізнична станція і тому сьогодні він все ще є важливим пунктом в цій сфері. Тут знаходиться вузлова станція Покровськ (перетин ліній Дніпро – Ясинувата та Лозова – Рутченкове). Залізничні шляхи слугують як для пасажирських перевезень, так й для вантажних, особливо це зручно для перевезення вугілля з шахт.

Крізь місто проходять два великих автомобільних шляхи М04 та європейський Е50. В межах міста більшість доріг асфальтовано. Між районами міста та до сусідніх міст та сіл їздить громадський транспорт, до сусідніх населених пунктів та інших областей можна дістатися залізницею, що робить місто зручним у плані перевезень та переміщень.

Соціальна та культурна сфера

У місті є 10 загальноосвітніх шкіл (№№ 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 14, 15), багатoproфільна гімназія №1, Донецький національний технічний університет, СПТУ № 38, Покровське педагогічне училище, ПТУ №38, КПСМНЗ «Покровська музична школа ім. М. Д. Леонтовича», Покровський міський ліцей «Надія», Покровський навчально-виховний комплекс, Палац культури ПАТ Шахтоуправління «Покровське», Центр творчості та дозвілля. Також у Покровську є 11 палаців культури, 6 лікарень, музеї, бібліотеки, бульвари, парки та пам'ятники. У соціальну та культурну сферу великий внесок робить компанія Metinvest B. V.

Інженерно-комунальна обладнання міста

Місто повністю електрифіковане, більша частина електропостачання здійснюється компанією ДТЕК «Донецькобленерго».

Водопостачання у 2016 році складало 110 тис. м³/добу. Централізоване гаряче водопостачання у місті відсутнє.

Охоплення центральною каналізацією складає, окрім громадської, промислових підприємств, будівель культури та багатоповерхової житлової забудови, лише 30% одноповерхової житлової забудови (приватний сектор), що вважається достатньо мало. Очисні споруди знаходяться у сусідньому м. Мирнограді.

Газифіковано далеко не всі житлові будівлі.

Для теплопостачання працюють 13 газових котелень та 1 вугільна, стосується більше районів багатоповерхової забудови.

Тверді відходи вивозяться за межі міста.

Великі підприємства

Основою господарства м. Покровськ є вугільна промисловість та машинобудування. Вони з самого початку формування населеного пункту були

основною частиною економіки міста й все ще залишаються нею. Окрім цього, в межах міста знаходяться декілька підприємств з виготовлення будматеріалів.

Приватне акціонерне товариство Шахтоуправління «Покровське» - найбільша вугільна шахта України. Займається підземним видобуванням кам'яного вугілля. Була здана у експлуатацію у 1990 році, з 2021 року контрольний пакет акцій належить компанії Metinvest B. V. (міжнародна гірничо-металургійна група компаній), зараз є одним із найбільших у Східній Європі виробників коксівного вугілля. У 2021 році тут було вироблено 6,2 млн тон вугілля. ПАТ Шахтоуправління «Покровське» постійно виділяє десятки мільйонів гривень на розвиток соціальної сфери міста Покровськ, тому багато культурних та освітніх закладів мають його у своїй назві.

Шахта «Краснолиманська». Разом із збагачувальною фабрикою «Краснолиманська» знаходиться у власності державного підприємства «Вугільна компанія «Краснолиманська». Відкрита у 1958 році, займається видобутком вугілля, зараз віднесена до категорії небезпечних за раптовими викидами вугілля та газу, а також за вибуховістю вугільного пилу.

Відкрите акціонерне товариство «Красноармійський динасовий завод» - завод з виготовлення вогнетривких матеріалів. Знаходиться у Покровську у районі колишнього селища Динасовського заводу, що виникло саме завдяки цьому заводу. Виробляє вогнетривкі динасові вироби, матеріали для зведення коксових батарей та інше.

АПК-ІНВЕСТ – приватне акціонерне товариство, що займається виробленням продукції сільського господарства. Найбільший в Україні виробник м'яса, також серед напрямків виробництва є насінництво, рослинництво, зберігання зерна, виготовлення кормів, тваринництво та м'ясопереробка. Компанії належить торгівельна марка «М'ясна весна», що входить в топ-50 найпопулярніших брендів країни. Потужність м'ясопереробки складає 200 тон на добу, що й робить компанію національним лідером з виробництва свинини. Біля Покровська знаходиться комбікормовий завод та велика елеваторна група, продуктивність яких складає 200 тис. тон комбікормів

на рік, які окрім вітчизняних користувачів купляють також іноземні компанії. Така ефективність виробництва досягається завдяки великій комп'ютеризації виробництва.

Завод «Буддеталь» – розташований у промзоні завод з виготовлення бетону й розчинів, залізобетонних виробів, будівельних матеріалів, конструктиву та декоративних елементів, необхідних для будівництва.

Покровський машинобудівний завод спеціалізується на ремонті та технічному обслуговуванні машин та устаткувань промислового призначення.

Окрім цих виробництв у місті також діють менші компанії з виробництва будматеріалів, електродвигунів, хлібозавод, молокозавод та інше. Можна сказати, що у Покровську є достатньо великий виробничий потенціал, що служить для розвитку міста, дає робочі місця та викликає увагу інвесторів, що виділяють кошти на розвиток соціальної сфери. Саме завдяки цим факторам Покровськ є центром територіальної громади.

З КАДАСТРОВИЙ АНАЛІЗ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ МІСТА ПОКРОВСЬК

3.1 Категорії земель в межах м. Покровськ

Для дослідження земельних ділянок міста важливо враховувати їх категорії – призначення, на основі якого будується землекористування цих ділянок. Згідно статті 19 Земельного кодексу земельні ділянки бувають наступних категорій:

- сільськогосподарського призначення;
- житлової та громадської;
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- оздоровчого призначення;
- рекреаційного призначення;
- історико-культурного призначення;
- лісгосподарського призначення;
- водного фонду;
- промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Якщо земельна ділянка не знаходиться у власності або користуванні, вона відходить до земель запасу, при цьому зберігаючи своє призначення та пов'язані з використанням обмеження.

У Покровську є багато земель різних категорій, більшість з яких складає житлова забудова. У додатку 4 можна побачити, що землі в межах районів приватного сектору – «Собачовка», «Дурняк», «Первомайка», «Караковське», 8-ма група, Зеленівка – здебільшого складаються з житлової садибної забудови, місцями із землями комунального призначення. Землі комунального призначення представлені громадською забудовою – школи, дитячі садки, кладовища та інше. У мікрорайонах («Південний», «Лазурний», «Шахтарський», «Сонячний»), центральній частині, селищі Динасовського заводу та районах біля вокзалу є житлова багатоповерхова забудова, житлова

садибна забудова, землі громадської забудови, землі комунального призначення та інше. В кожному районі можна побачити виробничі та складські зони, що здебільшого відносяться до земель промисловості, землі транспорту, а також на окраїнах міста – садибні ділянки.

3.2 Економіко-планувальне зонування

Нормативна грошова оцінка являє собою інформативний показник стану земельних ділянок в межах району. Вона розраховується на основі декількох факторів – категорія та місцезорозташування земельної ділянки, якість ґрунтів, тощо, тому можна сказати, що нормативна грошова оцінка є розрахунком потенціалу використання земельної ділянки. На основі цих факторів виконується економіко-планувальне районування міста, від результатів якого залежить ринкова ціна земельних ділянок в межах кожного з цих районів. Для її розрахунку створена Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок, затверджена постановою Кабінету міністрів України від 03 листопада 2021 року № 1147 (далі в цьому розділі – Методика).

Розраховується нормативна грошова оцінка – Ц_н – за формулою:

$$Ц_n = П_d * Н_{рд} * К_{м1} * К_{м2} * К_{м3} * К_{м4} * К_{цп} * К_{мц} * К_{ні}$$

де П_д – площа земельної ділянки, квадратні метри;

Н_{рд} – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі, береться з додатку 1 Методики;

К_{м1} – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

К_{м2} – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

К_{м3} – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кпц – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Для знаходження Нрд та коефіцієнтів достатньо звернутися до додатків до Методики, де вони вже вираховані у таблицях.

Варто вказати, що наведена у додатку 1 цієї роботи карта створена до 03 листопада 2021 року, тому на ній використовується показник базової вартості Цнм та зональний коефіцієнт Км2, що відповідно означають вартість 1 квадратного метру землі в межах певного оціночного району та коефіцієнт, який характеризує зональні фактори розташування земельної ділянки в межах населених пунктів. Після затвердження цієї Методики використовуються відповідно Нрд та Км4. Згідно Методики землі в межах Покровська були розподілені на оціночні райони за якістю земель, розвиненістю інфраструктури, близькістю до центру міста, доступністю міського транспорту.

Чим вищий у додатку 1 добуток Цнм на Км2, тим вища буде ціна на земельну ділянку в цьому районі. Найвищий він у зонах з I по IV:

I – мікрорайони «Південний», «Шахтарський», «Сонячний», «Лазурний»;

II – центр міста;

III – Дінас (частина з багатоповерховими будинками);

IV – ближча до центру частина Собачовки.

Отже, ці райони за зональними факторами віднесли до найрозвиненіших у місті через зручну міську інфраструктуру – доступність місць концентрації трудової діяльності, обслуговування населення та масового відпочинку, а також інженерного забезпечення та благоустрою територій. Ці фактори роблять

земельні ділянки у даних районах найбільш привабливими для населення (як для проживання, так й для ведення підприємницької діяльності), що пояснює високу ціну на ці ділянки.

Далі можна виділити райони з V по X:

V – території Покровського динасового заводу та ПрАТ «Покровський машинобудівний завод»;

VI – друга частина Собачовки з автопарком та складськими приміщеннями;

VII – Парковий мікрорайон, гаражні кооперативи «Південний» та «Лада», території колективних садів та комунального призначення;

VIII – Первомайка;

IX – район парку «Ювілейний», балки Сазонова та ставків;

X – район комбікормового заводу та м'ясокомбінату.

Ці райони вважаються не такими близькими до центру міста та вже не з такою розвиненою інфраструктурою, тому вони вже не такі привабливі для проживання як попередні, але місцезположення робить їх зручними для розташування великих підприємств, що потребують значних площ й вони при цьому залишаються достатньо близькими до центральної частини міста.

Наступна група районів з XI по XVII:

XI – промислова зона міста, де знаходяться нафтобаза, заводи «Електродвигун» та «Буддеталь»;

XII – частина приватного сектору біля Дінасу;

XIII – частина приватного сектору між Покровським динасовським заводом та м'ясокомбінатом;

XIV – селище «Зеленівка»;

XV – селище «Дурняк»;

XVI – частина приватного сектору біля вулиці Шмідта;

XVII – район Центрального кладовища.

На карті можна побачити, що це здебільшого окраїни міста. Тут майже всюди приватний сектор, що раніше був окремими селами, та промислова зона,

де виробляються будівельні матеріали. Ці райони у економічному зонуванні вважаються одними з найменш привабливих, бо вони віддалені від центру міста та знаходяться поруч із забруднюючими навколишнє середовище виробництвами.

Остання група районів з XVIII по XXII:

XVIII – складські приміщення, будівлі залізниці, залізничні колії та декілька невеликих вулиць;

XIX – колективні сади, ставок 8-ї групи та ріка Гришинка, приватний сектор 8-ма група;

XX – хутір Запорізький, колективні сади, кладовище та поле;

XXI – сільськогосподарські поля;

XXII – Залізнична вулиця, колективні сади та залізничні колії.

Це найвіддаленіші частини міста, де знаходяться лише невеликі вулиці. Зональний коефіцієнт в цих районах найнижчий.

Таким чином місто поділене на економіко-планувальні зони за грошовою оцінкою, яка базується на привабливості земельних ділянок в межах цих зон для проживання та ведення бізнесу. Цей поділ є логічним й добре відображає стан земельних ділянок з економічного боку, але для кращого аналізу можна подивитись також на деякі складові нормативної грошової оцінки – види ґрунтів та транспортну систему в межах Покровську.

3.3 Транспортна система

Міський транспорт та його доступність є важливим фактором, що впливає на вартість земельної ділянки, оскільки він забезпечує населенню можливість дістатися таких важливих місць як місця концентрації робочої діяльності, центри громадського обслуговування, місця масового відпочинку та просто швидко дібратися до іншого району міста.

Законодавством визначено, що до земель транспорту відносяться землі, надані підприємством та організаціям для експлуатації, розвитку, ремонту та

вдосконалення об'єктів транспорту. Сюди відносяться дороги та площі для обслуговування транспорту (місця для паркування, гаражі, ремонтні споруди та інше). Варто зазначити, що гаражні кооперативи не відносяться безпосередньо до земель транспорту. Це комунально-складські зони 5 класу санітарної класифікації, що вимагають встановлення санітарно-захисної зони 50 м.

На додатку 2 показано доступність різного виду громадського транспорту для кожного району. Ті райони, що отримали найвищий зональний коефіцієнт, знаходяться у зонах кращої пішохідної доступності до зупинок міського транспорту. Найбільшу роль тут відіграють маршрутні автобуси, оскільки вони є основним видом громадського транспорту у Покровську, на якому можна дістатися до найвіддаленіших районів міста. 2 найбільші зупинки міського та міжміського транспорту знаходяться у зонах IV (автопарк) та II (у центральній частині міста біля Центрального ринку та авторинку, а також біля залізничного вокзалу). Фактично з цих зупинок можна на транспорті дістатися будь-якого району, оскільки автобуси їздять звідси в усіх напрямках, для більшості районів навіть без пересадок. Тому пішохідна доступність автовокзалу набагато більше впливає на зональний коефіцієнт, ніж просто радіус пішохідної доступності до зупинок. Радіус автовокзалів окрім районів де вони знаходяться охоплює також сусідні – зони IV, VI, VIII, IX, XI, XII, XV, XVI, XVII.

Залізничні вокзал та платформи відіграють роль як засіб переміщення у інші населені пункти та області для населення та промисловості. Саме завдяки залізниці виник та розвинувся до масштабів міста Покровськ, тому вузлова станція все ще має велике значення у транспортній системі й відстань до платформ також відображається у зональному коефіцієнті. Вони впливають на багато зон, оскільки залізничні шляхи практично проходять місто наскрізь. У радіус пішохідної доступності залізничного вокзалу та платформ віднесено зони II, III, IV, V, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XVI, XVIII, XX, XXII.



Рис. 3.3.1 – Станція Покровськ 2013 рік, фото Pavlo Belytsky

Зона найвищого зонального коефіцієнту здебільшого там, де перетинаються радіуси пішохідної доступності різних видів транспорту. Наприклад, вони всі перетинаються у центральних зонах, тому й ціна на земельні ділянки буде вища як за місцезнаходження у зоні транспортної доступності. У мікрорайонах відсутній пішохідний радіус до залізниці, але тут проходить досить багато міських маршрутів, тому дістатися залізниці нескладно. А райони з найнижчим коефіцієнтом мають в основному у доступі лише один вид міського транспорту й у невеликій своїй частині.

3.4 Розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів

Ґрунти та їх якість є одною з головних складових нормативної грошової оцінки, адже саме вони найбільше впливають на категорію та призначення земельної ділянки, а також іноді накладають обмеження у її використанні.

Покровськ знаходиться у типовій для степової зони місцевості. Територія здебільшого рівна, місцями є уклін у бік водних об'єктів. Тут переважають

чорноземи різних типів в залежності від ландшафту. В межах міста родючість ґрунтів не має такого великого значення, як поза його межами та у селах, але тут приділяється увага їх стійкості до ерозії різних видів, оскільки від цього залежить надійність та безпечність будівництва.

На додатку 3 видно, що на забудованій під житлові будинки території переважають чорноземи звичайні слабоеродовані легкосуглинкові важкосуглиністі, чорноземи звичайні середньоеродовані легкосуглинкові важкосуглиністі, чорноземи звичайні середньо- і сильноеродовані легкосуглинкові, чорноземи на щільних глинах не солонцюваті середньоеродовані та чорноземи на щільних глинах несолонцюваті і слабосолонцюваті. У деяких місцях під впливом наземних та підземних вод знаходяться лучні, чорноземно-лучні важкосуглиністі, лучно-болотні важкосуглиністі, а також розмиті ґрунти і виходи пухких, піщаних і лісовидних порід.

На карті додатку 3 можна побачити, що на землях з ґрунтами груп 134 є, 143 є та 215 майже або зовсім немає забудови. Це пояснюється тим, що через наявність наземних та підземних вод у зонах водних об'єктів рельєф є дуже незручним для ведення діяльності, а ґрунти ненадійні й становлять загрозу підтоплення та/або провалу. Тому будівлі можна побачити дуже близько до місць розповсюдження цих груп, але не безпосередньо на них.



Рис. 3.4.1 – Балка Сазонова, знімок із супутника

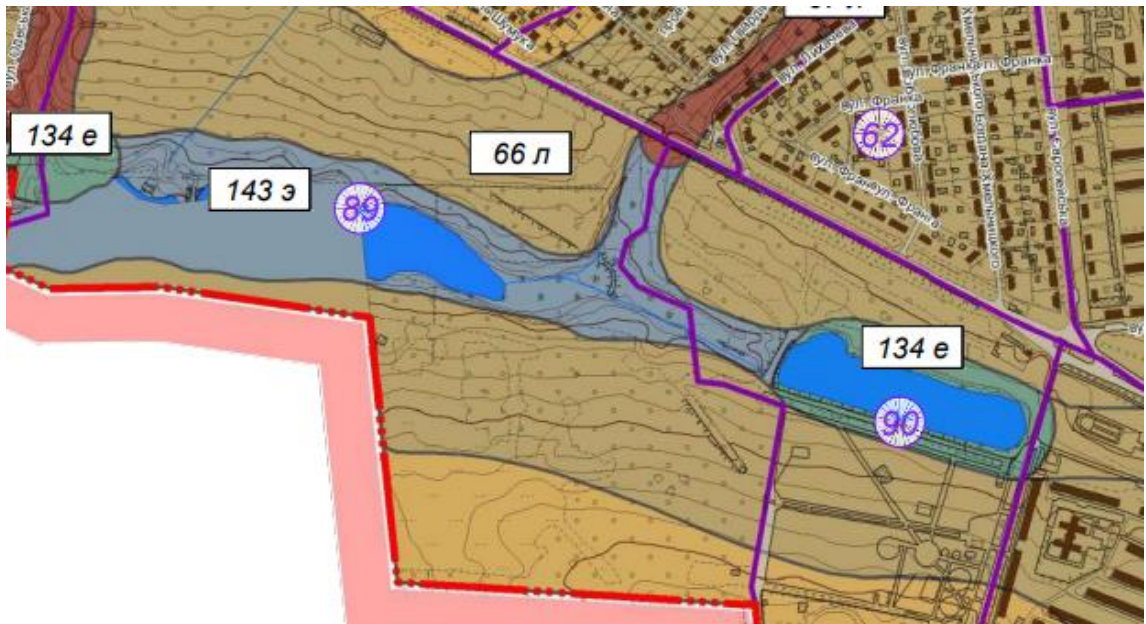


Рис. 3.4.2 – Балка Сазонова, агро виробничі групи ґрунтів (з дод. 3)

Отже, рельєф здебільшого підходить для зведення житлових, громадських, комунікаційних та інших споруд, ґрунти здебільшого підходять для вирощування культур в межах приватного сектору міста, тому з точки зору агро виробничих груп зональний коефіцієнт у даній території здебільшого достатньо високий.

3.5 Склад земель в межах м. Покровськ

В межах Покровську є багато земель різного призначення, серед яких переважають сільськогосподарські угіддя, землі під житлову забудову, промисловості та транспорту. Житлова забудова представлена багатоповерховими будинками та приватним сектором, де здебільшого одноповерхові будинки. Землі промисловості це заводи та великі підприємства, що створюють промзону міста. Землі транспорту розповсюджені по всіх районах, з'єднуючи їх (сюди відносяться не тільки самі дороги та залізничні колії, а ще будівлі та споруди для паркування та обслуговування транспорту). Сільськогосподарські ж землі це в основному рілля між містом та найближчими селами, а також колективні сади, що віднесені до озелених територій.

Таблиця 1 – Склад земель

Категорія земель	Площа в межах міста, га
Сільськогосподарського призначення	1125,1236
Рілля	871,4872
Пасовища	-
Сіножаті	-
Багаторічні насадження	253,6364
Водного фонду	48,4910
Лісового фонду	97,0042
Відведені підприємцям, організаціям та установам для ведення несільськогосподарського призначення	57,5530
Транспорту	267,5040
Промисловості	223,5773
Житлової забудови	523,9038
Природоохоронного призначення	-
Оздоровчого призначення	-
Інше	613,6372
ВСЬОГО	2956,7941

Для наочності можна побудувати кругову діаграму з відображенням відсоткового значення, аби краще побачити кількісне відношення площ категорій земель в межах Покровську. Так буде краще видно розподіл земель та можна буде проаналізувати землеустрій на території міста, враховуючи інформацію з карти у додатку 4, де більш детально вказано про використання окремих зон.

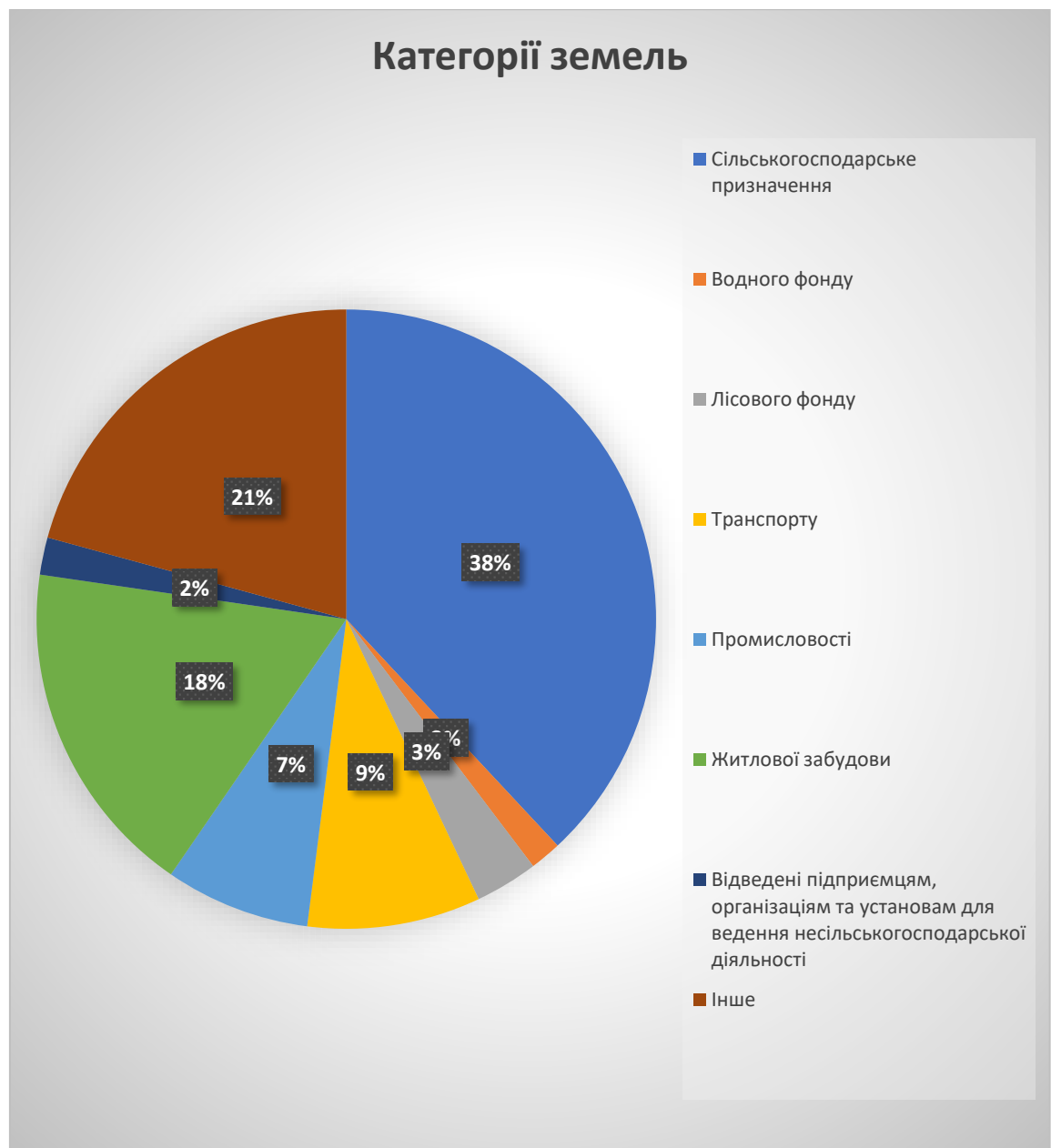


Рис. 3.5.1 – Категорії земель в межах м. Покровськ

Як видно на діаграмі, в межах міста найбільше всього земель сільськогосподарського призначення, які складаються з ріллі та багаторічних насаджень. Їх можна побачити на картах та знімках з супутника як поля і лісосмуги між ними на окраїнах міста та колективні сади, що знаходяться у різних районах. На відміну від сільськогосподарських полів та лісосмуг сади відіграють роль громадської території. Їх призначення насамперед в тому, щоб створювати озеленену зону для відпочинку населення, тому здебільшого розташовані поблизу районів з житловою забудовою. Деякі з них, як парки, призначені для загального користування, деякі – для обмеженого. Багато власне сільськогосподарських угідь під ріллю та тваринництво знаходиться одразу поза межами міста.

Далі йде житлова багатоповерхова та садибна житлова забудова. Зазвичай саме на неї йде орієнтування при плануванні громадської забудови та міської інженерної інфраструктури. Тут прослідковується така тенденція, що чим більше у районі багатоповерхових житлових будинків, тим більше поблизу громадських установ, організацій та підприємств для обслуговування населення, а також вищий рівень благоустрою у вигляді забезпеченості його благами – водопостачання, каналізація, тепlopостачання та інше. У межах міста саме це є головним фактором при визначенні цін на земельні ділянки, отже цю категорію земель можна назвати більш важливою, ніж інші.

Як вже говорилося раніше, м. Покровськ виникло при будівництві залізничної станції, тому землі транспорту займають 9% від загальної площі й у цій сфері працює більше 20% від загальної кількості зайнятого населення. Сюди відносяться залізничні колії, вокзал, платформи та місця для обслуговування залізничного транспорту, а також землі, що надані під міський транспорт та його обслуговування.

Землі промисловості це заводи та території навколо них. Покровськ є шахтарським та промисловим містом, тому ці заводи у більшості своїй мають зв'язок з гірничою промисловістю. Це видно у наявності в межах населеного пункту декількох заводів з виробництва будматеріалів, а також інвестування у

благоустрій міста коштів від підприємств гірничої та металургійної промисловості. Одна з головних ролей цих підприємств є у наданні населенню робочих місць й можна сказати, що це явище склалося історично. Зараз у промисловості працює більше 50% зайнятих.

Отже, Покровськ можна назвати типовим шахтарським містом Донецької області, що виникло та розвинулося завдяки шахтам, залізниці та важкій промисловості, у тому числі пов'язаною із видобутком корисних копалин. Сільськогосподарське виробництво відіграє важливу роль у місцевій економіці, тому що тут є достатньо родючі землі для вирощування культур та тваринництва, не зважаючи на те, що екологічна ситуація вимагає уваги на даній місцевості. Завдяки місцезнаходженню крізь Покровськ проходять важливі транспортні шляхи (автомобільні та залізничні), що й дає місту звання «західних воріт Донбасу».

4 ПОРІВНЯННЯ СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬ В МЕЖАХ МІСТА ТА СЕЛА

4.1 Південна частина м. Покровськ

Для кращого розуміння особливостей землеустрою у населених пунктах різного розміру та адміністративно-територіального значення можна порівняти склад земель в межах одного з районів міста Покровськ та сільської місцевості у Покровському районі. Для цього буде проведено аналіз категорій земельних угідь в Срібненській та Лисівській старостинських округах Покровської міської територіальної громади (колишні Срібненська та Лисівська сільські ради Покровського району).

Для порівняння обрано мікрорайони «Південний», «Шахтарський», «Сонячний», «Лазурний», пустирі біля них, а також приватний сектор «Зеленівка» (зони I, VII та XIV). Тут знаходяться багатоповерхові житлові будинки, землі промисловості та транспорту, ділянки для міської інфраструктури, приватний сектор, ділянки для садівництва, а також водний об'єкт та терикон, який відносяться до земель підприємств добувної промисловості. Аби краще дослідити обрані райони можна скористатися додатком 4.

Таблиця 2 – Типи територіальних зон (до додатку 4)

Кодові позначення територіальних зон	Найменування територіальних зон
Громадські зони Г	
Г-1	Зона загальноміського центру
Г-1*	Зона громадської забудови (підцентр)

Г-1*п	Зона громадської забудови (підцентр) (проектний період)
Г-1*пп	Зона громадської забудови (підцентр) (перспектива)
Г-2	Навчальна зона
Г-3	Культурна зона
Г-3п	Культурна зона (проектний період)
Г-3*	Спортивна зона
Г-4	Лікувальна зона
Г-5	Торговельна зона
Г-5п	Торговельна зона (проектний період)
Г-6	Зона розміщення об'єктів релігійного призначення
Г-6п	Зона розміщення об'єктів релігійного призначення (проектний період)
Житлова зона Ж	
Ж-1	Зона садибної житлової забудови
Ж-1п	Зона садибної житлової забудови (проектний період)
Ж-1пп	Зона садибної житлової забудови (перспектива)
Ж-3	Зона змішаної житлової забудови середньої поверховості (2-5 пов.) та громадської забудови
Ж-3п	Зона змішаної житлової забудови середньої поверховості (2-5 пов.) та громадської забудови (проектний період)
Ж-4	Зона змішаної багатоповерхової житлової (вище

	5 поверхів) та громадської забудови
Ж-4п	Зона змішаної багатоповерхової житлової (вище 5 поверхів) та громадської забудови (проектний період)
Ж-4пп	Зона змішаної багатоповерхової житлової (вище 5 поверхів) та громадської забудови (перспектива)
Рекреаційна зона Р	
Р-2	Рекреаційна зона активного відпочинку
Р-2п	Рекреаційна зона активного відпочинку (проектний період)
Р-3	Рекреаційна зона озеленених територій загального користування
Р-3п	Рекреаційна зона озеленених територій загального користування (проектний період)
Р-4	Рекреаційна зона озеленених територій обмеженого користування (дачі і колективні сади)
Зона транспортної інфраструктури ТР	
ТР-1	Території смуги відведення залізниці
ТР-2	Зона об'єктів транспортної інфраструктури (автовокзалів, автостанцій, залізничних станцій, залізничних зупиночних пунктів та інших)
ТР-3	Зона транспортної інфраструктури території вулиць, майданів (в межах червоних ліній)
Зона інженерної інфраструктури ІН	
ІН-1	Зона головних об'єктів електромережі
ІН-5	Зона об'єктів газопостачання
Комунально-складська зона КС	

КС-3	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації С33-300 метрів (кладовища)
КС-3п	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації С33-300 метрів (кладовища) (проектний період)
КС-3*	Зона розміщення закритих кладовищ С33-50 метрів
КС - 6	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації С33-100 метрів
КС – 6п	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації С33-100 метрів (проектний період)
КС-7	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації С33-35-50 метрів
КС-7п	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації С33-35-50 метрів (проектний період)
Виробнича зона В	
В-4	Зона підприємств IV класу шкідливості С33-100 м
В-4п	Зона підприємств IV класу шкідливості С33-100 м (проектний період)
В-5	Зона підприємств V класу шкідливості С33-50 м
В-5п	Зона підприємств V класу шкідливості С33-50 м (проектний період)
Спеціальні зони С	
С-1п	Зона зелених насаджень спеціального призначення (проектний період)
С-3	Зона режимних об'єктів зв'язку
Зона земель сільськогосподарського призначення СГ	
СГ-1п	Зона земель сільськогосподарського призначення (проектний період)

Інноваційні спеціалізовані зони ІСп	
Зона земель історико-культурного призначення ІК	
ІК-1	Зона охорони пам'ятників історії та монументального мистецтва



Рис. 4.1.1 – Місце розташування обраної частини м. Покровськ

Отже, за додатком 4 в цій області є зони типу:

- Ж-1 – житлової садибної забудови, включаючи земельні ділянки – «Зеленівка» та декілька вулиць поблизу;
- Ж-4 – змішаної багатоповерхової (вище 5 поверхів) та громадської забудови – мікрорайони «Південний», «Шахтарський», «Сонячний», «Лазурний»;
- Г-2 – громадська навчальна зона для розміщення навчальних закладів різного ступеня;
- Г-3 – громадська культурна зона для розміщення кінотеатрів, культурно-мистецьких комплексів та інше;

- Г-3* – громадська спортивна зона для розміщення спортивних комплексів, стадіонів та інше;
- Г-5 – громадські торговельні зони для розміщення ринків, магазинів, закладів громадського харчування тощо;
- Г-6 – громадська зона для розміщення об'єктів релігійного призначення;
- Р-3 – рекреаційні зони озеленених територій загального користування;
- Р-4 – рекреаційні зони озеленених територій обмеженого користування – дачі та сади;
- КС-3* – зона розміщення об'єктів 3-го класу санітарної класифікації – кладовище у районі «Зеленівка», що підлягає закриттю;
- КС-7 – комунально-складські зони розміщення об'єктів 5-го класу санітарної класифікації – у даній частині міста представлені здебільшого гаражними кооперативами;
- С-3 – зона режимного об'єкту зв'язку на окраїні міста;
- ІН-1 – зона розміщення об'єктів енергетичної інфраструктури.

Використовуючи наявні дані про площі територій різних категорій можна зробити наступну таблицю:

Таблиця 3 – Склад земель частини м. Покровськ

Категорії земель	Площа, га
Сільськогосподарські угіддя	43,0400
Сади	43,0400
Землі житлової та громадської забудови	206,8229
Ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку і господарських будівель (приватний	183,4829

сектор)	
Ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку і господарських будівель (багатоповерхова забудова)	23,3400
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення підприємства	8,9371
Промисловості (міська інфраструктура)	4,8000
Підприємства добувної промисловості	4,1371
Землі водного фонду	2,2000
Під водним об'єктом	2,2000
ВСЬОГО	261,0000

За цими даними, отриманими з аналізу наявних карт, можна зробити порівняння особливостей землекористування з землями в межах наступних старостинських округів.

4.2 Срібненський старостинський округ

Срібненський старостинський округ знаходиться у південній частині Покровського району. До 2021 року в Покровському районі існувала Срібненська сільська рада, якій підпорядковувалися села Богданівка, Запоріжжя, Новоандріївка, Петровського, Преображенка, Троїцьке, Українка, Ясенове. Тут проживало близько 1448 осіб, у селі Срібне – близько 2000 осіб. Через раду проходить автошлях територіального значення Т0515. Центр

сільської ради -село Срібне було засноване у 1922 році, координати села 48° 06' 14" Північної широти і 37° 01' 08" Східної довготи. Поштовий індекс 85373, телефонний код +380-6235.

Приведена у даній дипломній роботі інформація щодо цієї частини району є наявною у публічному доступі.

Красноармійський район

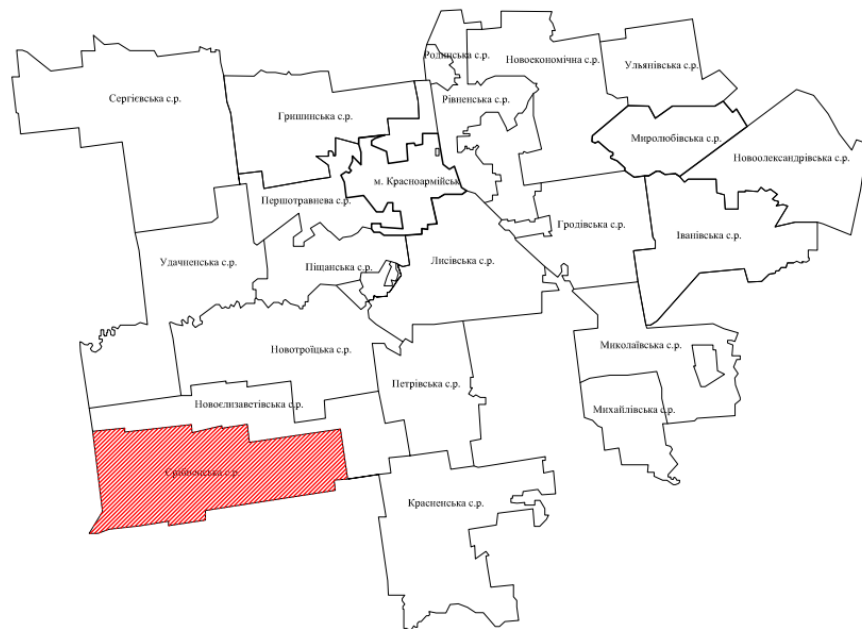


Рис. 4.2.1 – Місцезорешування колишньої Срібненської сільської ради в межах Покровського району

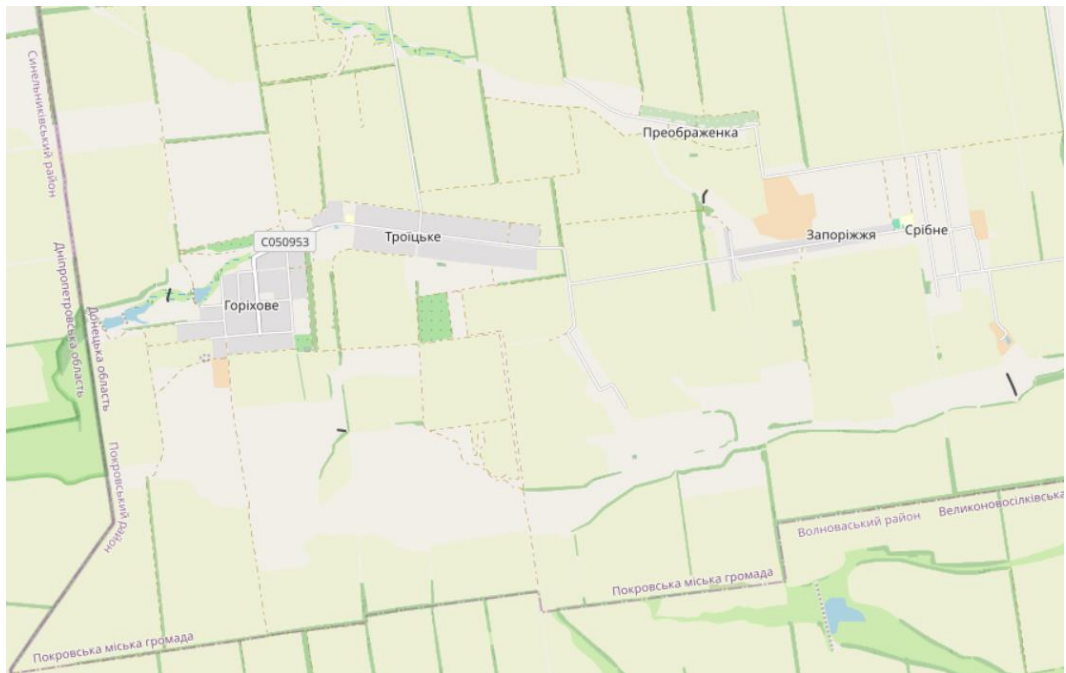


Рис. 4.2.2 – Срібненський старостинський округ (західна частина)

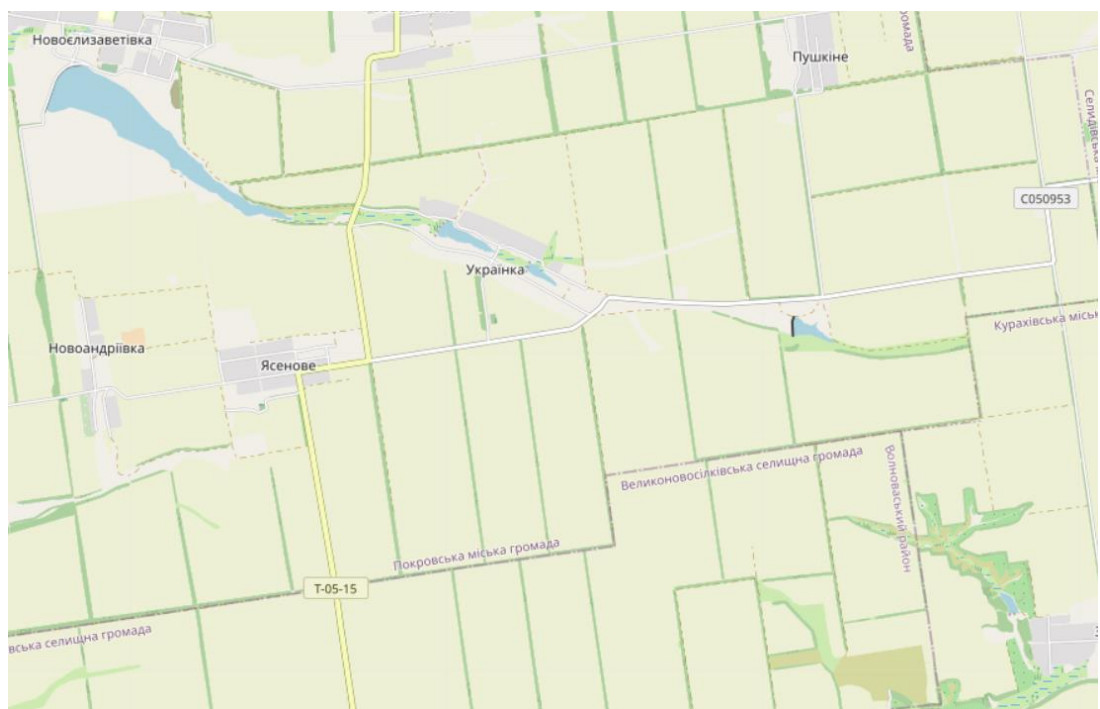


Рис. 4.2.3 – Срібненський старостинський округ (східна частина)

Переважну кількість земель населених пунктів та поза їх межами становлять сільськогосподарські угіддя, багато з яких знаходяться у оренді. Серед них є землі фермерських господарств, товариств, особистих підсобних господарств, землі для сінокошу та випасання худоби, городи. Цьому сприяє

наявність плодородних земель, завдяки яким у землевласників є заробіток з врожаю та здавання у оренду своїх паїв. В межах населених пунктів є землі житлової та громадської забудови, у самих селах та між ними також є землі історико-культурного, транспортного призначення, енергетики, а також лісового та водного фондів.

Таблиця 4 – Склад земель в межах колишньої Срібненської сільської ради

Категорії земель	Площа, га	В межах населених пунктів
Сільськогосподарські угіддя	9029,9867	424,0000
Сільськогосподарські товариства	5511,63	5,0000
Селянські (фермерські) господарства	235,7200	-
Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	1112,15	-
Особисті підсобні господарства	693,8600	350,0000
Ділянки для сінокосіння та випаса худоби	372,0000	44,0000
Ділянки для городництва	32,0000	21,0000
Землі запасу	1072,6267	4,0000
Землі житлової та громадської забудови	127,0000	127,0000
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель	66,0000	66,0000
Заклади освіти	5,0000	5,0000
Заклади культурно-просвітницького	1,0000	1,0000

обслуговування		
Заклади охорони здоров'я	1,0000	1,0000
Заклади торгівлі	1,0000	1,0000
Землі запасу	53,0000	53,0000
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення підприємства	46,0133	5,0000
Автомобільного транспорту	45,0000	5,0000
Енергетики	1,0133	-
Землі історико-культурного призначення	1,0000	-
Землі запасу	1,0000	-
Землі лісового фонду	271,0000	-
Лісове господарство	75,0000	-
Землі запасу	196,0000	-
Землі водного фонду	124,0000	-
Землі запасу	124,0000	-
ВСЬОГО ЗЕМЕЛЬ	9599,0000	556,0000

4.3 Лисівський старостинський округ

До 2021 року в Покровському районі існувала Лисівська сільська рада (на даний час Лисівський старостинський округ). Рада знаходилася у центральній частині Покровського району та межувала з південною частиною Покровську. Їй підпорядковувалися села Гнатівка, Даченське, Зелене, Новий Труд, Новопавлівка, Новоукраїнка, Ріг, Сухий Яр та селище Чунишине. В межах ради проживало 2507 осіб, у селі Лисівка – 799 осіб. Село Лисівка було засноване у 1885 році, координати населеного пункту 48° 13' 06" Північної широти і 37° 15' 54" Східної довготи. Поштовий індекс 85362, телефонний код +380623.

Приведена у даній дипломній роботі інформація щодо цієї частини району є наявною у публічному доступі.

Схема Красноармійського району

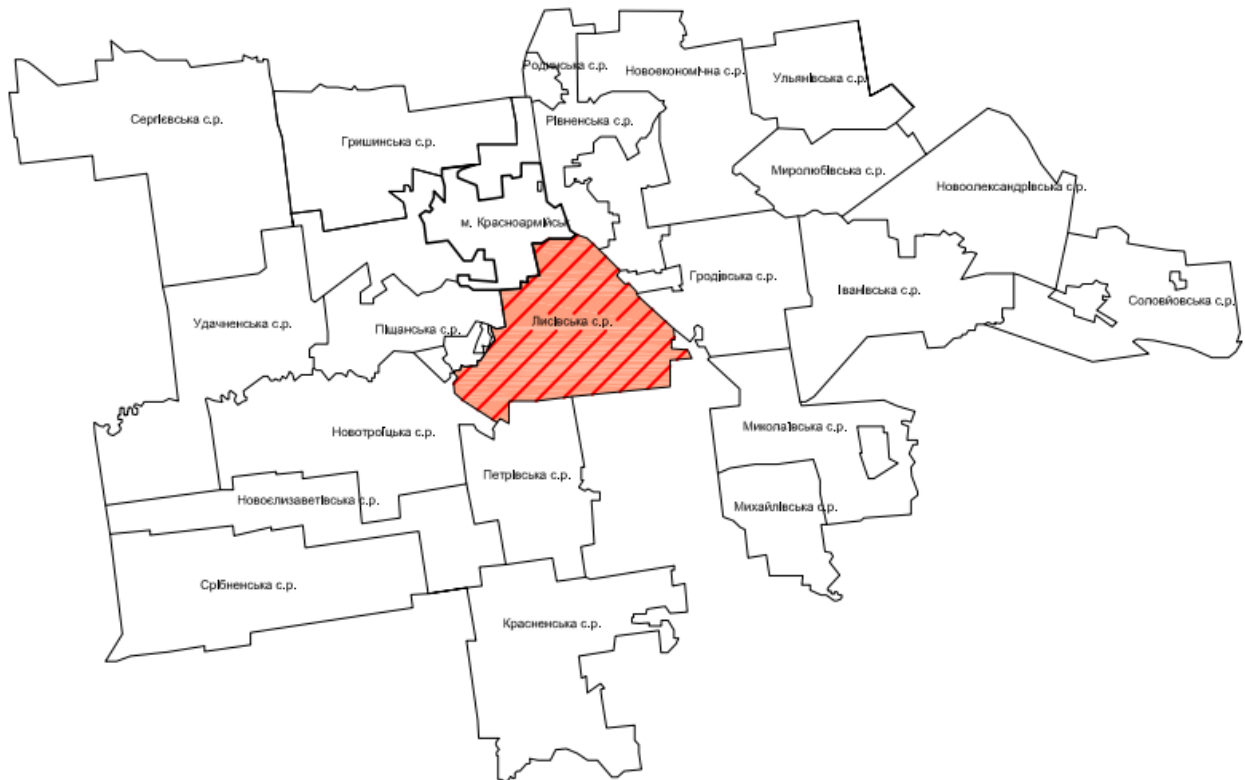


Рис. 4.3.1 – Місце розташування колишньої Лисівської сільської ради в межах Покровського району

Тут також переважають землі сільськогосподарського призначення, багато з яких знаходяться у оренді. Серед них є рілля, ділянки для тваринництва, садівництва, городництва, фермерського господарства, товариств та власного підсобного господарства. В межах населених пунктів є житлова та громадська забудова, а поза їх межами – землі лісового та водного господарства, а також історико-культурного призначення.

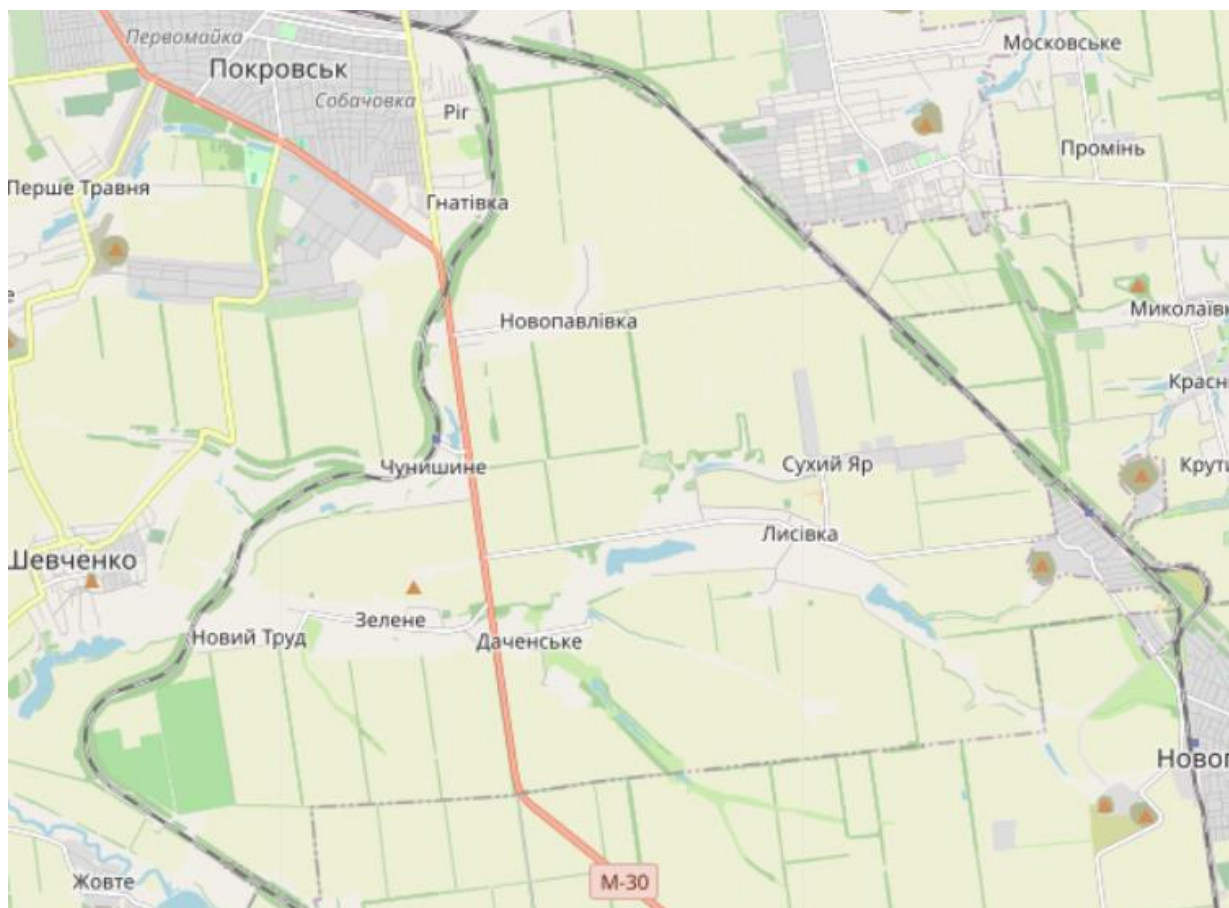


Рис. 4.3.2 – Лисівський старостинський округ

Таблиця 5 – Склад земель в межах колишньої Лисівської сільської ради

Категорії земель	Площа, га	В межах населених пунктів
Сільськогосподарськ і угіддя	6568,2400	499,0000
Сільськогосподарські товариства	4962,3467	-
Селянські (фермерські) господарства	10,0000	-

Ділянки для ведення товарного сільськогосподарськог о виробництва	178,4600	-
Особисті підсобні господарства	349,8691	254,0000
Ділянки для сінокосіння та випаса худоби	90,0000	90,0000
Ділянки для городництва	149,0000	149,0000
Сади	64,0000	-
Землі запасу	774,5642	6,0000
Землі житлової та громадської забудови	191,0000	191,0000
Ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель	126,0000	126,0000
Заклади, установи, організації	8,0000	8,0000
Землі запасу	57,0000	57,0000
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	402,0000	3,0000
Землі транспорту	373,0000	3,0000

Землі запасу	23,0000	-
Землі історико-культурного призначення	3,0000	-
Землі запасу	3,0000	-
Землі лісового фонду	37,0000	-
Лісове господарство	35,0000	-
Землі водного фонду	206,7600	4,0000
Землі запасу	124,0000	-
ВСЬОГО ЗЕМЕЛЬ	7408,0000	697,0000

4.4 Порівняння складу земель в межах різних населених пунктів

Південна частина м. Покровськ

Після аналізу наявних категорій земель в межах частини міста та двох колишніх сільських рад (старостинських округів) можна зробити порівняння їх кількісного відношення. За результатами порівняння можна буде зробити висновки щодо відмінностей особливостей землекористування у населених пунктах різного розміру та адміністративного значення, які знаходяться в межах одного адміністративного району.



Рис. 4.4.1 – Категорії земель в межах частини м. Покровськ

На діаграмі видно, що 79% земель складають ділянки під житлову та громадську забудову. Сюди входять землі під багатоповерхову житлову забудову, під садибну будинки, а також під громадські місця (заклади освіти, культури та інше).

Сільськогосподарські угіддя складають 17% – сюди відноситься частка земель рекреаційної зони, яка включає в себе колективні сади поблизу мікрорайонів та на півдні.

Землі промисловості, транспорту та іншого несільськогосподарського призначення займають 3% й представлені міською інженерною інфраструктурою й автомобільними дорогами, а також териконом біля селища «Зеленівка».

1% земель під водним об'єктом – ставок у селищі «Зеленівка».

Природоохоронні зони відсутні.

Срібненський старостинський округ

За наявними даними про площі земельних угідь старостинського округу (колишньої сільської ради) можна зробити наступну діаграму:



Рис. 4.4.2 – Категорії земель в межах колишньої Срібненської сільської ради

94% всіх земель складають сільськогосподарські угіддя різної форми власності, більшість з яких складає рілля. Ці землі обробляються як сільськогосподарськими товариствами та фермерами, так й особисто громадянами. Найменше всього тут ділянок для городництва, більшість з яких знаходиться у межах населених пунктів.

Лісовий фонд займає 3% й сюди відносяться невеликі ділянки лісу серед ріллі.

Водний фонд – 1%, тут знаходиться балка Широка.

Землі житлової та громадської забудови складають всього 1%, під житловими будинками та громадськими спорудами.

1% земель для промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення.

Менше 1% займають землі історико-культурного призначення.

Лисівський старостинський округ

За наявними даними про площі земельних угідь старостинського округу (колишньої сільської ради) можна зробити наступну діаграму:



Рис. 4.4.3 – Категорії земель в межах колишньої Лисівської сільської ради

89% всіх земель складають сільськогосподарські угіддя різної форми власності, більшість з яких складає рілля. Ці землі обробляються як

сільськогосподарськими товариствами та фермерами, так й особисто громадянами. Найменше всього тут ділянок для селянських (фермерських) господарств та садів.

5% земель для промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землі житлової та громадської забудови складають 3%, під житловими будинками та громадськими спорудами.

Водний фонд – 3%, тут знаходиться струмок Солоний та декілька ставків.

Лісовий фонд займає менше 1% й сюди відносяться невеликі ділянки лісу серед ріллі.

Менше 1% займають землі історико-культурного призначення.

4.5 Порівняння результатів аналізу земельних ділянок у місті та селі

Для кращого дослідження закономірностей у землеустрої населених пунктів різного розміру можна роздивитися детальні плани земельних ділянок у м. Покровськ та с. Гнатівка колишньої Лисівської сільської ради.

м. Покровськ

Обстежувана земельна ділянка площею 0,5 га знаходиться у мікрорайоні «Сонячний» біля телевежі. З усіх боків межує з землями Покровської міської ради, поруч знаходиться ряд гаражів, що йде від південної частини мікрорайону «Сонячний» та пустирю.



Рис. 4.5.1 – Район місцезнаходження обстежуваної земельної ділянки у м. Покровськ (знімок з супутника)

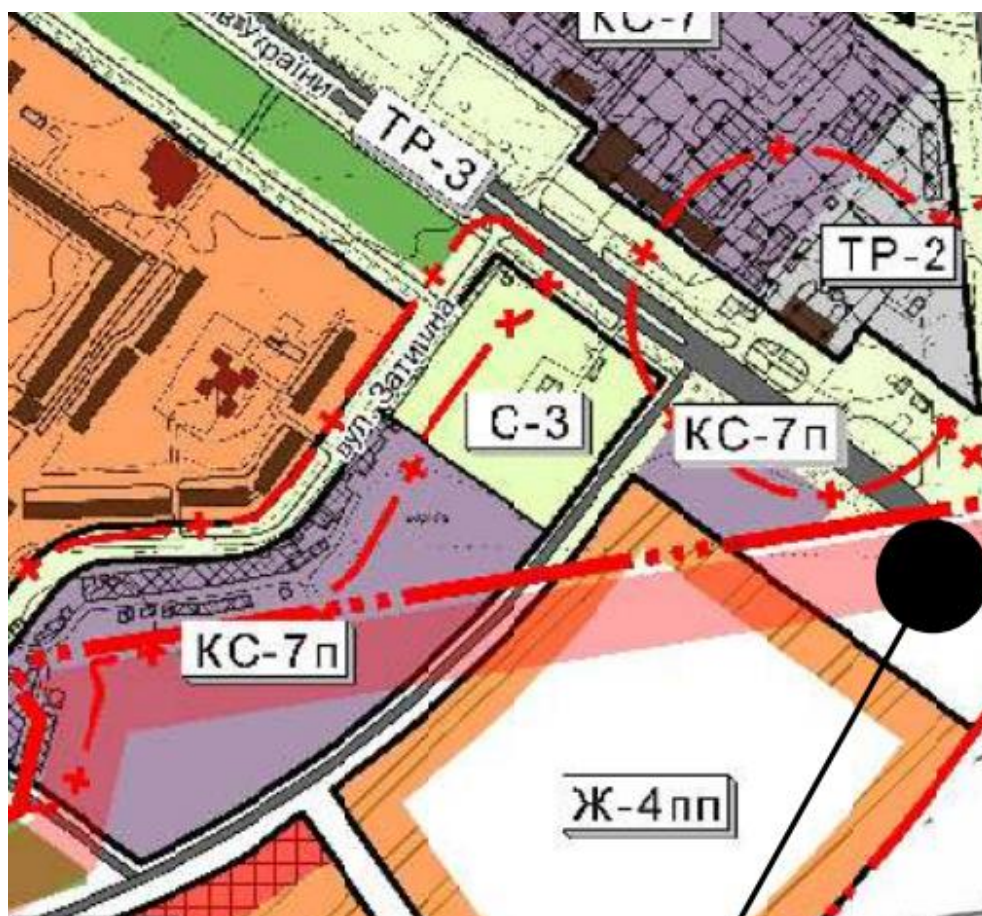


Рис. 4.5.2 – Район місцезнаходження обстежуваної земельної ділянки у м. Покровськ

Фактори навколишнього середовища, які враховуються при здійсненні містобудівної діяльності:

- кліматичний район – II;
- розрахункова зимова температура повітря – -23°C ;
- вітровий район – III;
- нормативно вітровий тиск – $0,30 \text{ кПа}$ (30 кгс/м^2);
- сніговий район – I;
- снігове навантаження – $0,49 \text{ кПа}$ (50 кгс/м^2);
- нормативна глибина промерзання ґрунту – $90\text{-}120 \text{ см}$;
- переважаюче напрямлення вітрів: влітку – південно-західне, південне; взимку – північно-західне і західне.

Клімат району помірно-континентальний з м'якою зимою та значною вологістю повітря.

Землі не підтоплювані.

Фізико-геологічні явища і процеси, несприятливі для будівництва, відсутні.

Категорія ґрунтів за сейсмічними властивостями – II.

На основі аналізу цих даних стан навколишнього природного середовища на земельній ділянці був оцінений як задовільний. Дана ділянка відноситься до земель житлової та громадської забудови, які не надані у власність або запас. За даними зонінгу вона віднесена до зони розміщення об'єктів 5го класу санітарної класифікації, а саме для будівництва гаражу – КС-7п.

Отже, на основі зібраних даних на земельній ділянці було запроєктовано будівництво гаражу для приватної особи (громадянина), оскільки не було виявлено можливих порушень земельного законодавства та загрози екологічного стану місцевості, адже при такій забудові викиди у атмосферне повітря забруднюючих речовин очікуються невеликі.

с. Гнатівка

Обстежувана земельна ділянка площею 0,15 га знаходиться у с. Гнатівка біля м. Покровськ на перетині вулиці Сагайдачного та провулку Східний.

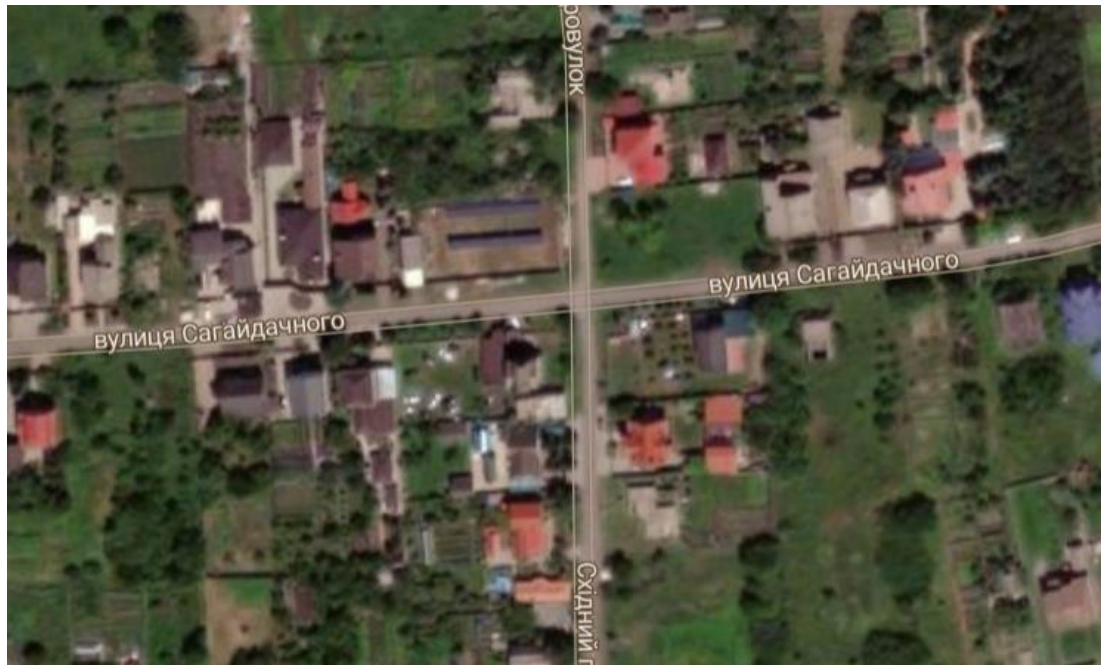


Рис. 4.5.3 – Приблизне місцезнаходження обстежуваної земельної ділянки у с. Гнатівка (знімок з супутника)



Рис. 4.5.4 – Приблизне місцезнаходження обстежуваної земельної ділянки у с. Гнатівка

Фактори навколишнього середовища, які враховуються при здійсненні містобудівної діяльності:

- кліматичний район – II;
- розрахункова зимова температура повітря – -23°C ;
- вітровий район – III;
- нормативно вітровий тиск – $0,30 \text{ кПа}$ (30 кгс/м^3);
- сніговий район – I;
- снігове навантаження – $0,49 \text{ кПа}$ (50 кгс/м^2);
- нормативна глибина промерзання ґрунту – $90\text{-}120 \text{ см}$;
- переважаюче напрямлення вітрів: влітку – південно-західне, південне; взимку – північно-західне і західне.

Клімат району помірно-континентальний з м'якою зимою та значною вологістю повітря.

Землі не підтоплювані.

Фізико-геологічні явища і процеси, несприятливі для будівництва, відсутні.

Категорія ґрунтів за сейсмічними властивостями – II.

Земельна ділянка межує з землями садибної заюудови.

На основі отриманих даних стан навколишнього середовища на обстежуваній земельній ділянці був оцінений як добрий. Дана ділянка відносилась до земель приватної та комунальної власності колишньої Лисівської сільської ради. За функціональністю – зона садибної житлової забудови, для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських споруд.

Отже, на основі зібраних даних було запроектовано переведення земельної ділянки під комерційне використання, оскільки при обстеженні не було виявлено можливих порушень земельного законодавства та загрози навколишньому середовищу.

4.6 Висновки з аналізу земельних угідь різних населених пунктів

На рис. 3.4.1, 3.4.2 та 3.4.3 одразу видно, що в межах міста переважають земельні ділянки під житлову та громадську забудову. Причиною цього є густота населення та концентрація робочих місць на підприємствах, що не потребують таких великих площ, як у сільському господарстві. Тут здебільшого будівлі різної поверховості та землі навколо них, а також площі під комунально-складські зони (гаражні кооперативи) та торгівельні зони. Обрана частина міста є меншою за площею, ніж старостинські округи, але за кількістю земель під житлову та громадську забудову вона перевищує будь-який з них. Не дуже велика частка сільськогосподарських угідь призначена для користування населенням, тому більшу частину складають землі громадської рекреаційної озелененої зони загального та обмеженого користування – сади, парки, сквери та інше. Вони призначені насамперед для відпочинку населення для відновлення його робочих можливостей, тому не відіграють такої великої ролі, як у сільській місцевості. Наявність таких зон при оцінці екологічного стану була названа добрим показником, адже дерева відіграють важливу роль у якості атмосферного повітря, ґрунтового покриву та стані здоров'я населення. У 2016 році площа зелених насаджень складала більше 63,2 га й бажано було б збільшити їх кількість. Землі під міську інженерну інфраструктуру у більшості своїй розповсюджені по всій території на невеликих земельних ділянках, тому їхня частка невелика.

У межах старостинських округів майже всі землі відведено під сільськогосподарські угіддя, особливо під рілля. Вона є головною частиною місцевої економіки та дає дохід населенню. Серед сільськогосподарських угідь багато особливо цінних земель, адже вони посідають особливе місце у земельному законодавстві. Родючість ґрунтів, їх придатність для використання у сільському господарстві та площа земельної ділянки є головним критерієм при встановленні ціни на неї. Тому сільськогосподарські землі займають такий великий відсоток серед площ у селах (94% та 89%). Густота населення тут

набагато нижча, ніж у місті, тому кількість земель під забудову невелика й серед них багато земельних ділянок під городництво. Основний вид заробітку у цих селах пов'язаний власне з виробленням сільськогосподарської продукції на цих ділянках з метою її продажу або зі здаванням їх у оренду сільськогосподарським підприємствам.

Помітно відмінність у кількості земель під громадську забудову в межах міста та села. Це пояснюється тим, що у місті вища густота населення, тому ту набагато вища потреба у громадських місцях для обслуговування, роботи та відпочинку. Це виражено навіть в наявності у південній частині Покровську трьох зон під гаражні кооперативи – біля багатоповерхових будинків недостатньо місця для зберігання та обслуговування власних транспортних засобів, тому існує потреба у окремих частинах площі для цього.

Наявність у місті та старостинських округах водних об'єктів є типовою для рівнинної степової місцевості Донецької області, тому вони тут зустрічаються досить часто.

При розгляданні детальних планів території окремих земельних ділянок біля мікрорайону «Сонячний» та у с. Гнатівка також помітно, що при здійсненні землеустрою у місті на невеликих земельних ділянках житлової та громадської забудови частіше мова йде про розміщення об'єктів підприємницької діяльності або для користування власне громадянами з навколишніх житлових будинків для власної користі, у той час як у селі мова йде про земельну ділянку для проживання та вчинення власної господарської діяльності, або ж для ведення бізнесу.

Можна сказати, основними причинами відмінностей у землеустрої міста та села є густота населення та наявність вільних від забудови придатних для ведення сільського господарства земельних площ. Якщо у місті головними критеріями є забудова самої ділянки та близькість до місць концентрації життєдіяльності населення, то на селі більшу увагу приділяють саме стану ґрунту в межах ділянки та її площі, адже це означає перспективи для власної господарської діяльності та бізнесу. Також помітним є те, що в межах міста на

обстежуваній його частині немає земель запасу, у той час як на сільській місцевості їх досить багато у кожній категорії. Це також говорить про вплив густоти населення на кількість земель запасу, адже чим більше осіб проживає на території, тим більший попит на земельні площі й тим менше буде земель, які по тій чи іншій причині не використовуються.

ВИСНОВКИ

Покровськ є містом обласного значення Донецької області, центром Покровського району та Покровської міської територіальної громади. Він знаходиться на рівнинній місцевості з балками та ярами, у зоні наявності підземних корисних копалин. Виник та розвинувся завдяки залізниці та шахтам, що й сьогодні відіграють важливу роль у розвитку міста. Одночасно ці сфери промисловості є причиною поганого екологічного стану регіону та однією з причин від'ємного приросту населення, зменшення його кількості взагалі.

Покровськ складається переважно із земель житлової та громадської забудови, більшу частку якої складає садибна житлова забудова. Вона займає майже повністю декілька районів, які зберегли свої старі народні назви. Рівень благоустрою найвищий у районах багатоповерхової житлової забудови, тут наявні комунальні системи – опалювання, водопостачання, каналізація тощо. Також у місті досить багато промислових підприємств у виробничих зонах підприємств різного класу шкідливості, більшість з яких пов'язана з добувною промисловістю. Крізь місто проходять великі транспортні автомобільні та залізничний шлях, що сполучають Покровськ з іншими регіонами та відіграють важливу роль у місцевій промисловості для перевезення продукції. Також в межах міста та поза ним багато земель, які віднесено до сільськогосподарських. В межах міста це здебільшого рекреаційні озеленені зони, які вважаються добрим чинником для екології місцевості. Поза межами міста рілля, адже Покровськ вважається центром сільськогосподарського району, біля міста знаходиться великий агрохолдинг. Можна сказати, що в даному місті головними є гірничо-промисловість, транспортна сфера та сільськогосподарська, що розташовані на землях відповідних категорій.

Серед закономірностей при плануванні містобудівної діяльності на протязі історії можна відмітити, що форми рельєфу та ґрунти здебільшого

підходять для забудови різної поверховості, а наявні труднощі місцями пов'язані із водними об'єктами, навколо яких зазвичай знаходяться ненадійні ґрунти та круті схили. Така ситуація є типовою для рівнинної степової зони з середньогумусними ґрунтами. Клімат помірний, трохи посушливий, спостерігається здвиг сезонів уперед, що вимагає адаптації к новим погодним умовам при виборі сільськогосподарських культур. Покровськ знаходиться в Червоноармійсько-Західному вуглеводному районі. Отже, природні умови досить сприятливі для ведення сільськогосподарського виробництва та видобутку підземних корисних копалин.

Основними чинниками при визначенні ціни на окрему земельну ділянку враховуються багато зональних коефіцієнтів, що включають в себе статус населеного пункту та наявність великих міст поблизу, пішохідну доступність міського транспорту, благоустрій території та близькість до центру населеного пункту. За цими критеріями у 2016 році був зроблений економіко-планувальний зонінг, в ході якого Покровськ був поділений на зони та райони з цими показниками. До найвищих коефіцієнтів були віднесені райони з найближчою пішохідною доступністю різних видів міського та міжміського транспорту – маршрутні автобуси та залізниця. Також помітно, що до районів з найвищим коефіцієнтом відійшли райони багатоповерхової житлової споруди та приватного сектору, які знаходяться ближче до центру та/або мають міські інженерні комунікації. При аналізі плану розповсюдження агровиробничих груп ґрунтів не було виявлено їх великого впливу на зональні коефіцієнти, адже в межах міста родючість ґрунтів має невелике значення (окрім деяких категорій земель).

При порівнянні розповсюдження категорій земель різного призначення в межах міста та села була виявлена досить велика різниця у землекористуванні. В сільській місцевості переважають землі сільськогосподарського призначення з дуже малою часткою земель інших категорій. Сільськогосподарське виробництво тут є основою економіки, тому якість та площі ґрунтів мають першочергове значення. Також помітна різниця у впливі різної густоти

населення. На селі проживає менше осіб, кожна з яких фактично займає більше землі – ділянка з житловим будинком та досить часто пай серед ріллі. Також в межах сільського району досить мало земель промисловості та транспорту. Все це впливає на те, що земельні ділянки тут оцінюються більше за спроможністю принести більше продукції сільськогосподарського виробництва, тому тут не дуже діють ті ж самі зональні коефіцієнти, що й у межах міста. При розгляді двох земельних ділянок в межах південної частини Покровську та у с. Гнатівка не під житлову забудову було виявлено, що у селі стан навколишнього середовища буд визнаний як кращий, ніж у місті. Варто відмітити, що ділянки знаходяться не дуже далеко одна від одної, адже с. Гнатівка межує з південною частиною Покровська. Більше деталей відсутні у наявності по цим проектам, але можна сказати, що навіть при невеликій відстані у селі навколишнє середовище здебільшого краще, ніж у місті.

Отже, Покровськ є типовим містом Донецької області, економічний розвиток якого залежить в шахт та пов'язаних з корисними копалинами напрямків промисловості, а також транспортної та аграрної сфери. У міста є великий природно-ресурсний потенціал, вигідне місце розташування та статус центру району. Водночас тут наявні екологічні проблеми у вигляді забруднення навколишнього середовища викидами шкідливих речовин з відходів місцевої промисловості та зношеність міської інженерної інфраструктури, що шкодить здоров'ю населення та створює ризик аварій. Склад земель в межах міста можна назвати закономірним, адже тут переважають землі житлової та громадської забудови, сільськогосподарські угіддя та промислові зони. Природо-охоронні зони відсутні, місцями зустрічаються землі лісового та водного господарства. Окрім того, є великі підприємства поза межами міста, особливо гірничої та важкої промисловості, які мають істотні економічний та екологічний впливи на Покровськ та його населення.

Підсумовуючи результати аналізу, можна запропонувати наступні дії для збереження та покращення стану земельних ділянок й взагалі стану навколишнього середовища:

- збільшити кількість та площу рекреаційних озелених зон, особливо у районах біля промислових підприємств, це зробить якість повітря та ґрунтів краще, що матиме добрий вплив на здоров'я населення міста;
- оновити міські інженерні системи – теплопостачання, водопостачання, електропостачання, газопостачання, каналізацію та інше, оскільки вони є досить застарілими та існує ризик аварій, тому ці системи вимагають оновлення;
- стан автомобільних доріг в межах міста є достатньо аварійним, не дивлячись на досить частий ремонт, тому варто перевірити якість виконання цього ремонту та матеріалів, що використовуються.

Впровадження цих заходів має покращити стан здоров'я населення в цілому, підвищити родючість та/або надійність ґрунтів, а також зробити проживання в даній місцевості більш безпечним.

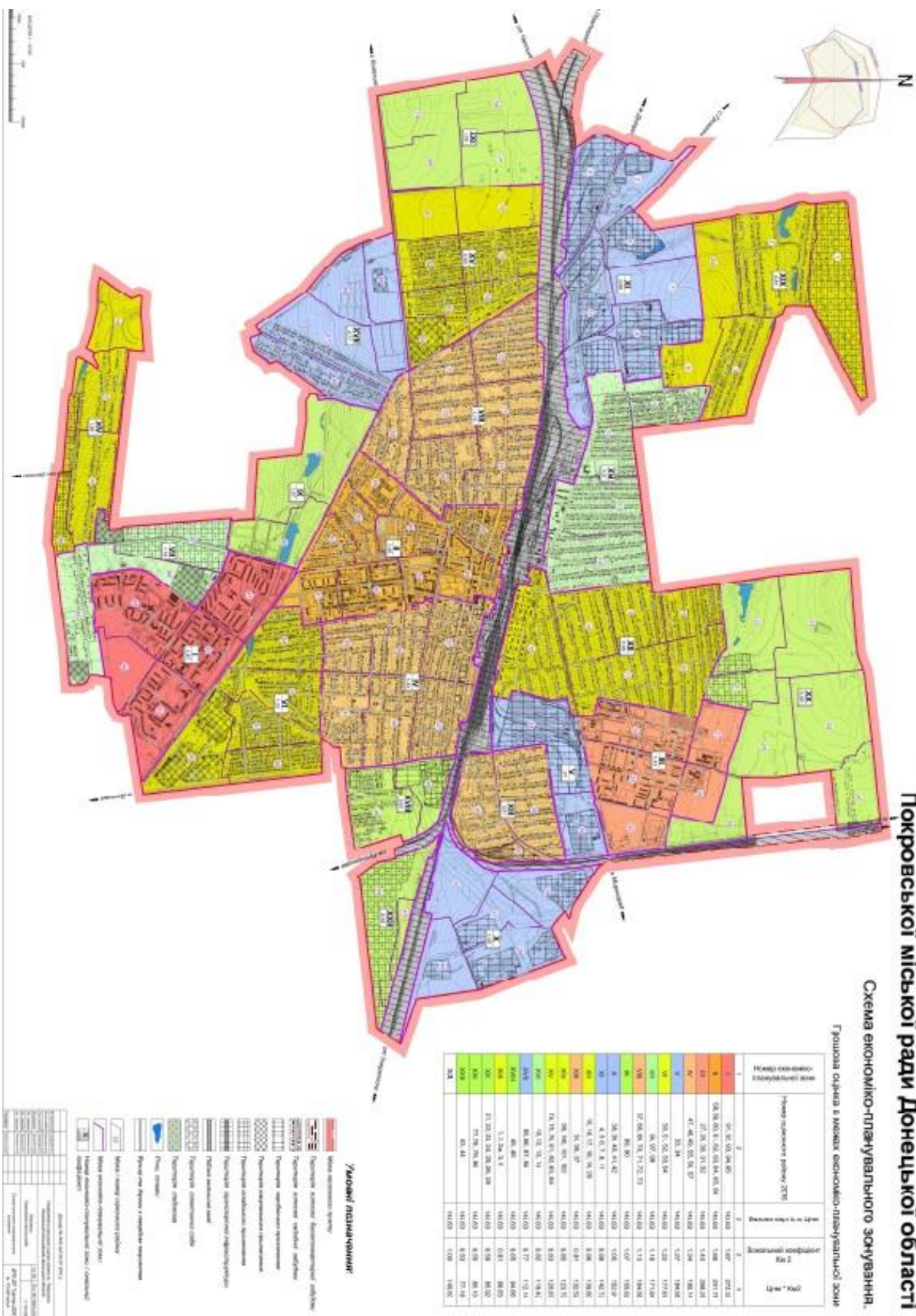
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

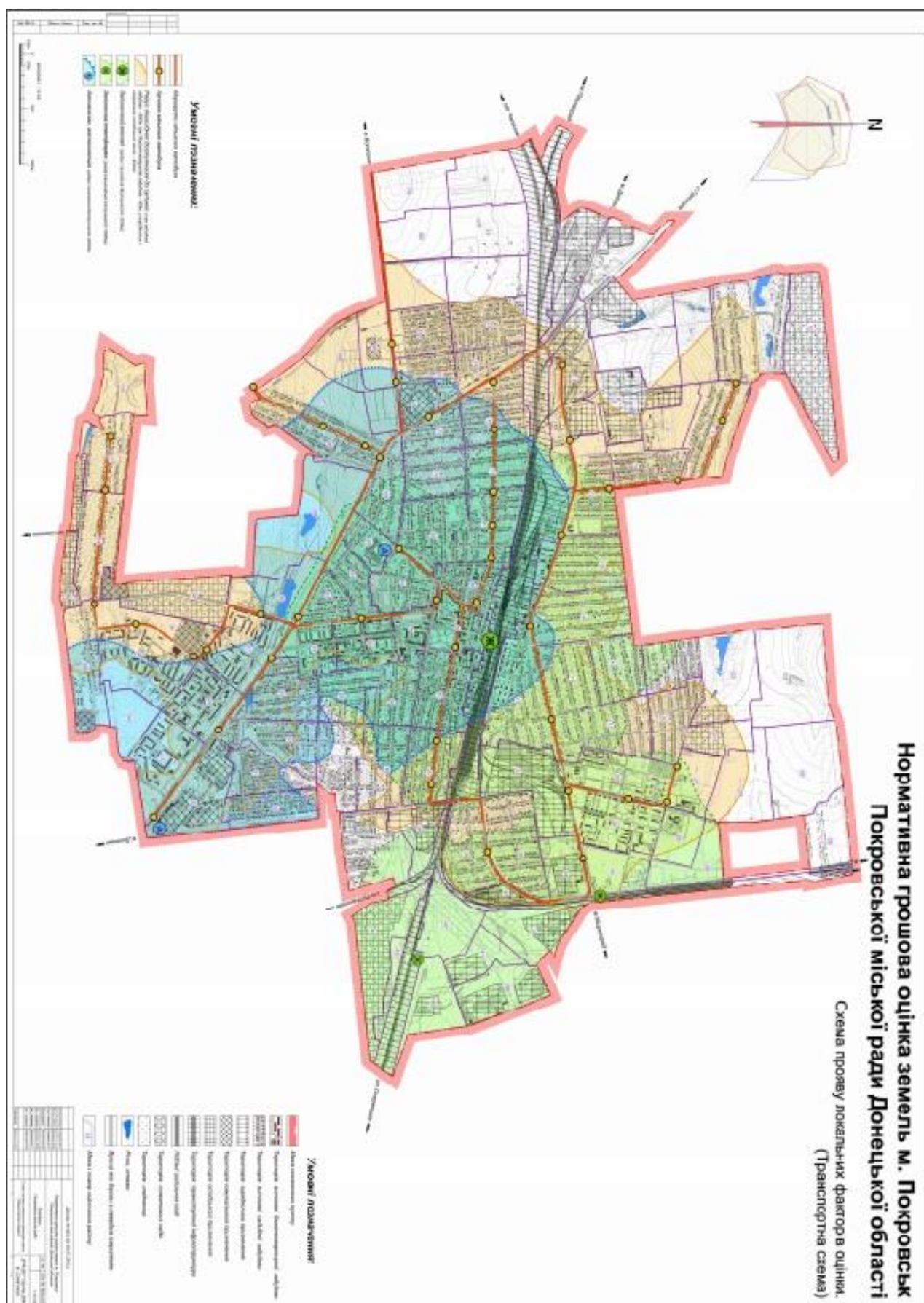
1. Земельний кодекс : Закон України від 06 травня 2023 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – №3-4. – С. 27 (дата звернення 15.12.2023).
2. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 18 травня 2023 року 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – ст. 61 (дата звернення 15.12.2023).
3. Про землеустрій : Закон України від 18 травня 2023 року 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – ст. 282 (дата звернення 15.12.2023).
4. Про оцінку земель : Закон України від 8 червня 2023 року 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – ст. 299 (дата звернення 15.12.2023).
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 1 жовтня 2023 року 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – ст. 343 (дата звернення 15.12.2023).
6. Про транспорт : Закон України від 28 квітня 2023 року 232/94-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 51. – ст. 446 (дата звернення 15.12.2023).
7. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року : Закон України від 28 лютого 2019 року 2697-VIII // Відомості Верховної Ради України. – 2019. – № 16. – ст.70 (дата звернення 15.12.2023).
8. Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Донецької області : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 12 червня 2020 року 710-2020-р // Київ. (дата звернення 15.12.2023).
9. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 6 липня 2022р. за

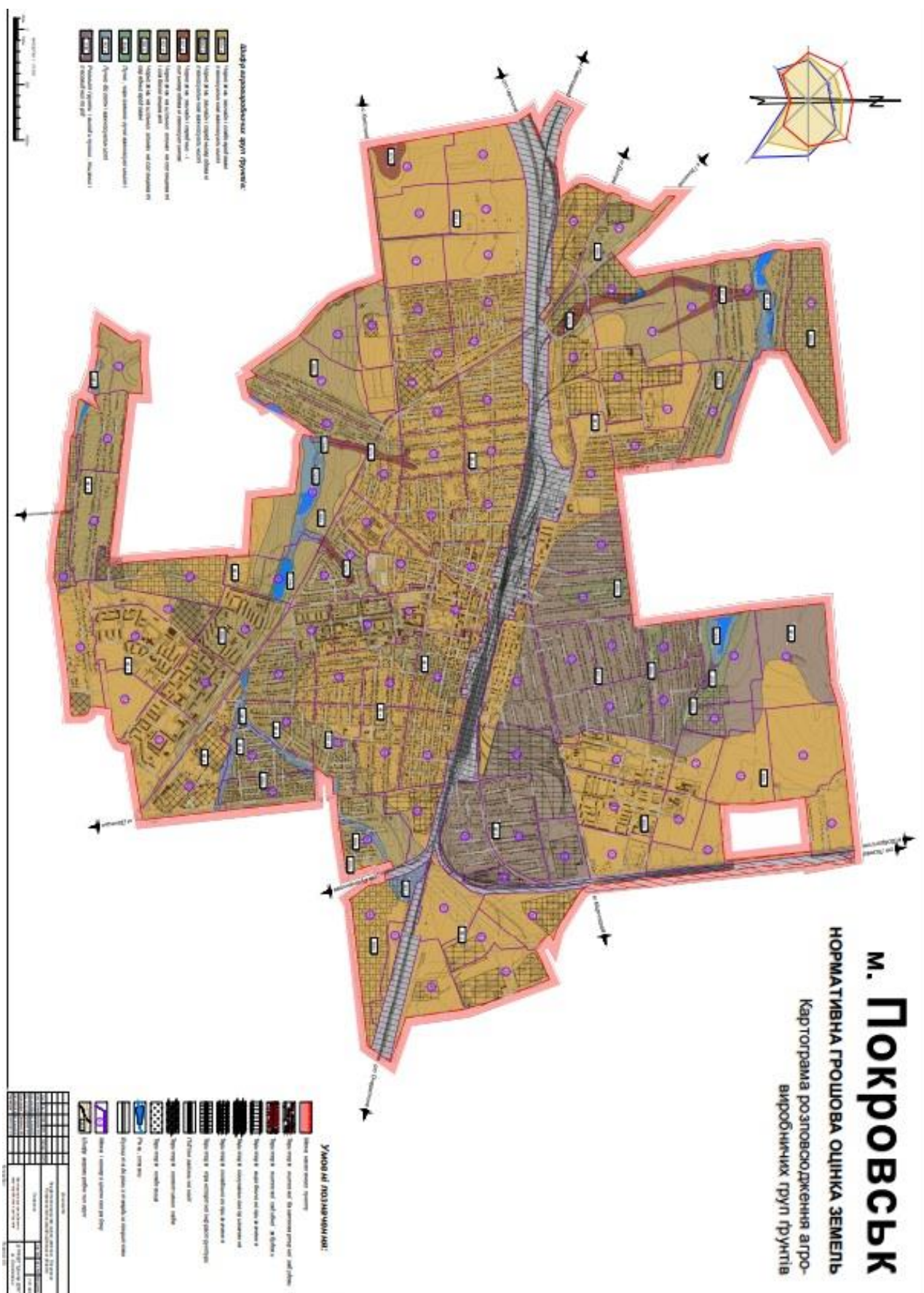
- № 1147-2021-п //Київ. – 03.11.2021. – № 1147 (дата звернення 15.12.2023).
- 10.Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 листопада 2021р. за № 213-95-п //Київ. – 23.03.1995. – № 213 (дата звернення 15.12.2023).
 - 11.Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 7 березня 2019р. за № z0379-96 // Міністерство юстиції України. –24.07.1996. – № 397/1404 (дата звернення 15.12.2023).
 - 12.Звіт про стратегічну екологічну оцінку Стратегії розвитку міста Покровська до 2030 року : Додаток №3 до Стратегії економічного розвитку міста Покровська Донецької області на період до 2030 року // Покровськ. – 2020.
 - 13.Русіна Н. Г., Суботинський В. П. Конспект лекцій з навчальної дисципліни «Земельний кадастр» : навчальний посібник. Рівненський державний аграрний коледж. 2014
 - 14.Пересоляк В. Ю., Марухнич Т. Б., Лахоцька Е. Я., Луцьо В. В. Конспект лекцій с дисципліни «Державний земельний кадастр» : навчальний посібник. Ужгородський національний університет. 2022
 - 15.Покровська міська військова адміністрація. Офіційний SMART-портал : веб-сайт. URL: [Покровська міська військова адміністрація \(pokrovsk-rada.gov.ua\)](http://pokrovsk-rada.gov.ua) (дата звернення 15.12.2023).
 - 16.Maptons – онлайн-калькулятор відстаней, який дозволяє розраховувати відстані між двома і більше містами, будувати дорожній маршрут, а також показує точний час і різницю в часі. URL: [Покровськ на карті України, розташування на карті, точний час \(maptons.com\)](http://maptons.com) (дата звернення 15.12.2023).

Схема економіко-планувального зонування.

Грошова сфера в межах економіко-позуванняї зони









1. Площа території розроблення ДПТ (га): 2,8288
2. Функціональне призначення території в межах розроблення ДПТ: не визначено

Зона розміщення об'єктів 5-класу
санітарної класифікації (розрахунковий період)

Ж-4п1
Зона змішаної багатоповерхової (5 пов.) житлової та промислової забудови (перспектива)

Матріральна вулиця (розрахунковий період)

Межа населеного пункту (існуюча)

Межа населеного пункту (перспективна)

[illegible]