

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до кваліфікаційної магістерської роботи
на тему:

**«ПРИНЦИПИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУВАННЯ
ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД»**

Розробив: **Кириленко Ігор Володимирович**
студент гр. 601-БЗ,
ОП спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588953
Керівник: **Корба Павло Степанович**
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою

Рецензент:
директор ПП «Форас-Ленд»
Пінчук А.Є. _____

Полтава 2024

Міністерство освіти і науки України
Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»
Навчально-науковий інститут архітектури, будівництва та землеустрою
Кафедра автомобільних доріг, геодезії та землеустрою

ЛИСТ ПОГОДЖЕННЯ
до кваліфікаційної магістерської роботи
на тему:

**«ПРИНЦИПИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУВАННЯ
ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ
ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД»**

Розробив: **Кириленко Ігор Володимирович**
студент гр. 601-БЗ,
ОП спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
№ з.к. 10588953
Керівник: **Корба Павло Степанович**
к.т.н., доцент кафедри автомобільних доріг,
геодезії та землеустрою

Консультанти:

із земельно-правових питань _____ **д.е.н., професор Шарий Г.І.**
із охорони навколишнього середовища _____ **к.т.н., доцент Щепак В.В.**
із просторового планування _____ **к.т.н., професор Литвиненко Т.П.**

Нормоконтроль _____ **к.т.н., доцент Щепак В.В.**

Допустити до захисту

зав. кафедри _____ **д.е.н., професор Шарий Г.І.**

ЗМІСТ

Вступ.....	Ошибка! Закладка не определена.
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД.....	7
РОЗДІЛ 2. ЗАКОРДОННИЙ ДОСВІД ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ГРОМАД.....	22
РОЗДІЛ 3. ПРИНЦИПИ ТА ОСНОВНІ АСПЕКТИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД	38
3.1. Створення структурно-логічної схеми розроблення містобудівної документації.....	39
3.2. Створення структурно-логічної схеми розроблення документації із землеустрою.....	47
3.3. Розроблення концепції створення та впровадження комплексного плану просторового розвитку ОТГ.....	52
РОЗДІЛ 4. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОПОЗИЦІЙ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ на прикладі Полтавської області	65
4.1 Аналіз просторового планування громад Полтавської області.....	65
4.2. Генеральний план та проєкт землеустрою.....	93
4.3. Завдання розроблення проєктних рішень комплексного планування просторового розвитку сільських територіальних громад в після воєнний період	112
ВИСНОВКИ.....	118
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	120

					<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>						
<i>Змн.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>							
<i>Розроб.</i>		<i>Кириленко І.В.</i>			Принципи комплексного планування просторового розвитку сільських територіальних громад						
<i>Перевір.</i>		<i>Корба П.С.</i>									
<i>Реценз.</i>											
<i>Н. Контр.</i>		<i>Щепак В.В.</i>									
<i>Затверд.</i>		<i>Шарий Г.І.</i>									
					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Літ.</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Арк.</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Акрушів</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">139</td> </tr> </table> НУ «Полтавська політехніка ім. Ю. Кондратюка», ННІАБГЗ, кафедра АДГЗ	<i>Літ.</i>	<i>Арк.</i>	<i>Акрушів</i>		4	139
<i>Літ.</i>	<i>Арк.</i>	<i>Акрушів</i>									
	4	139									

ВСТУП. Актуальність теми. В Україні процес децентралізації розпочався із 2014 року після прийняття Концепції реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні (01.04.2014), Законів України «Про співробітництво територіальних громад» (17.06.2014), «Про добровільне об'єднання територіальних громад» (05.02.2015) та змін до Бюджетного і Податкового кодексів – щодо фінансової децентралізації.

Цей процес дозволив формувати відповідно до положень Європейської хартії місцевого самоврядування значний дієвий та спроможний інститут місцевого самоврядування на базовому рівні – об'єднані територіальні громади (ОТГ).

За 6 років реформи утворені 1070 ОТГ, у які добровільно об'єдналися 4882 громади. Із них у 936 ОТГ відбулись перші місцеві вибори.

Урядом затверджені перспективні плани формування територій громад 24 областей, які 100% охоплюють територію областей.

**НОВА СИСТЕМА АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ
БАЗОВОГО РІВНЯ**



**НОВА СИСТЕМА АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНОГО УСТРОЮ
СУБРЕГІОНАЛЬНОГО (РАЙОННОГО) РІВНЯ**



Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Верховною Радою України 31 березня 2020 року у другому читанні Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» було прийняте рішення про скасування мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, що розпочав свою дію з 01 липня 2021 року. Даний Закон став відправною точкою в зміні господарського устрою управління земельними ресурсами країни. Але виходячи з того, що більша частина територій в межах адміністративних одиниць не інвентаризована та об'єднанні територіальні громади не можуть надати чітку інформацію про площі та склад земельних угідь в межах своїх громад, продаж землі унеможлиблюється.

Для вирішення визначених проблем, Асоціацією міст України були запропоновані можливі запровадження, що реалізують можливості розроблення схем просторового планування території громади і визначення їх, як інструменту комплексного управління у сфері використання земель громади, встановлення їх призначення, визначення напрямів її збалансованого розвитку та розбивку на територіальні зони. Саме ці запровадження спонукнули до створення нового виду містобудівної документації та документації із землеустрою – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади.

Мета і завдання. Метою даної роботи є аналіз вже визначених механізмів розробки принципів комплексного планування просторового розвитку сільських територіальних громад і впровадження нових на основі дослідження існуючого стану розвитку громад.

При цьому передбачається розв'язування наступних завдань:

- дослідити і проаналізувати нормативно-правову базу містобудівної та землепорядної документації;

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		5

- розглянути концепцію розробки комплексного плану та запропонувати більш оптимальні та ефективні способи проектування даної роботи;
- практично застосувати концепцію розробки даного виду містобудівної документації;
- зробити аналіз практичної діяльності, вказавши перешкоди в створенні документації.

Предмет і об'єкт дослідження. Предметом дослідження є містобудівна документація місцевого рівня – комплексний план просторового розвитку територій об'єднаних територіальних громад.

Методи дослідження. Метологічною базою магістерської роботи стали наукові праці вітчизняних та зарубіжних вчених з досліджуваної теми. Додатково були проаналізовані законодавчі та нормативні документи з питань містобудівного проектування, розвитку земельних відносин, екологічної безпеки навколишнього середовища, правового режиму використання земель лісового фонду та водного простору.

Інформаційною базою є законодавчі та нормативно-правові акти України, а також спеціалізовані видання, наукові бази даних та періодична література з теми дослідження.

Наукова новизна магістерської роботи полягає в вивченні та удосконаленні механізмів розробки принципів комплексного планування просторового розвитку сільських територіальних громад.

Структура та обсяг роботи. Магістерська кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел із 58 найменувань, містить 19 рисунків, 3 структурних схем та 11 таблиць. Повний обсяг магістерської роботи - 127 сторінок.

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		6

При цьому таке нововведення при умові надання користувачу земельної ділянки комунальної або державної властності без проведення земельних торгів для ведення певної діяльності, не повинно призводити до провадження на даній земельній ділянці іншої діяльності, окрім випадків коли на ділянці розташовані будівлі та споруди, які знаходяться у власності землекористувача.

Що стосується земельних ділянок, що були сформовані раніше, то згідно даної зміни, навіть якщо встановлення функціональна зона не буде відповідати вже присвоєному цільовому призначенню, то допускається продовження використання території відповідно до визначеному раніше призначенню.

Також, законом про планування не передбачено встановлення додаткових обмежень стосовно внесення відомостей при земельні ділянки, що були сформовані раніше до земельного кадастру. У зв'язку з такими рішеннями, виникає немалий ризик утворення непорозумінь під час внесення відомостей про несформовані ділянки, якщо цільове призначення передбачене в документах не буде відповідати зареєстрованій функціональній зоні у кадастрі.

Поки відомості про функціональні зони не будуть затверджені та внесенні до Державного земельного кадастру, зміна цільового призначення буде здійснюватися за проектами землеустрою по їх відведенню, як було раніше. Виходячи з цього, рішення органів державної влади або місцевого самоврядування залишаться необхідними.

Але, все ж таки це вагомий крок до передачі права розпоряджатися землями за межами населеного пункту місцевим громадам.

3.Впорядкування обмежень у використанні земель та встановлення пріоритету відомостей кадастру для визначення дії обмежень.

Закон про планування передбачає впорядкування встановлених обмежень у використанні земель.

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		9

Запроваджується новий принцип пріоритету відомостей кадастру для визначення дії обмежень у використанні земель. Обмеження земель, згідно нової редакції Земельного кодексу, затверджені містобудівної документацією місцевого рівня, набувають чинності з моменту внесення даних про них у Державний земельний кадастр.

Чинні обмеження можуть бути зареєстровані в кадастрі, або діяти на підставі законодавства.

У майбутньому визначати правовий режим ділянки та вибирати земельну ділянку під забудову повинно значно спроститися, завдяки пріоритету відомостей кадастру у встановленні дії обмежень.

Внесення даних про обмеження містобудівної документації до кадастру допоможе демаскувати поточні та виявити майбутні порушення у використанні територій історико-культурного та природоохоронного призначення, прибережних захистних смуг та водоохоронних зон, режим охорони яких не дотримуються.

Одночасно, закон створює проблему при встановленні нових обмежень на територію земельної ділянки приватної властності. Адже, можливість вільно вносити обмеження до Державного земельного кадастру у випадку розміщення поруч із ділянкою режимоутворюючого об'єкту, посягає на права власників та користувачів ділянок, що підпадають під дію обмежень.

У зв'язку із запропонованими, вищевикладеними змінами з'являється новий вид містобудівної та земельної документації – комплексний план просторового розвитку території населення.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією із землеустрою, яка визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, інженерно-транспортної інфраструктури, дорожньої мережі, інженерної

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		10

підготовки і благоустрою, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, формування екомережі, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. [1]

Отже, виходячи з поняття щодо комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, розглядаються законодавчі акти для містобудівної документації на місцевому рівні та документації із землеустрою.

Містобудівна документація повинна відповідати вимогам:

1. Конституції України, Законам України, указам Президента України, постановам Кабміну України, санітарного законодавства, державним нормативним документам, що регламентують будівельні, екологічні та інші аспекти містобудування;

2. Уповноважених на це законодавством органів державної виконавчої влади:

- стосовно врахування державних інтересів при плануванні території;
- щодо узгодження приватних, громадських та державних інтересів;
- стосовно забезпечення сталого розвитку населеного пункту;
- щодо охорони навколишнього природного середовища та ефективного ресурсу - користування;
- щодо збереження культурної спадщини.

Нормативна база виконання містобудівної документації місцевого рівня, зокрема генерального плану населеного пункту, включає пункти 4.2, 4.8 ДБН Б.2.2-12 : 2019 «Планування і забудова територій»[52], які стосуються розробки концепції проектування, а саме: рівень соціально - економічного

призначенням з врахуванням державних, громадських та приватних інтересів, організацію раціональної системи землекористування і землеволодіння, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо; б) забезпечення інформацією для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів впливів земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях через встановлення особливого режиму та умов використання та охорони земель; в) закріплення і встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, рекреаційного та історико-культурного призначення, оздоровчого, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, меж ділянок власників і землекористувачів; г) прогнозування, планування і організацію правильного використання та охорони земель на всіх рівнях; г) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, формування просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовище зміни; д) опрацювання і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, ущільнення, закислення, заболочення, забруднення хімічними речовинами та промисловими відходами тощо, консервації малопродуктивних і деградованих земель, запобіганням іншим негативним явищам; е) упорядкування території підприємств, організацій і установ з метою створення умов оптимального землекористування та встановлення обтяжень і обмежень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення; є) отримання відомостей стосовно

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		16

якості та кількості земель, їх стану та інших даних, необхідних для провадження державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.» [13];

- Закон України «Про Державний земельний кадастр» (чинний від 07.07.2011 р.): «Єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі, розміщені у межах державного кордону України, обмеження у їх використанні, їх цільове призначення, а також данні про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами на території України є Державний земельний кадастр.»;

- Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» (чинний з 17.06.2004 р.): «Державна експертиза документації із землеустрою - це діяльність, спрямована на дослідження, огляд, аналіз та оцінку об'єктів експертизи на відповідність вимогам законодавства, встановленим нормам та правилам, а також підготовка обґрунтованих висновків для прийняття рішень щодо об'єктів експертизи.», «Документація із землеустрою та документація з оцінки земель, види яких визначені законом та матеріали і документація державного земельного кадастру являють собою об'єкти державної експертизи.» [55];

- Закон України «Про охорону земель» (06.08.2003 р.): «Документацією із землеустрою в галузі охорони земель - схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання, охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та робочі проекти землеустрою.» [16];

- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553 «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою»: «Збирання, обробка, облік матеріалів в електронній формі, отриманих у результаті ведення землеустрою незалежно від форми властності та місця розміщення земельної ділянки, для потреб органів державної влади та органів місцевого самоврядування, а також

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		17

підприємствами, організаціями, установами і громадянами формує Державний фонд документації із землеустрою.» [17];

- Постанова КМУ від 4 березня 2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»[18];

- Постанова КМУ від 12 липня 2006 р. за № 974 «Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи землевпорядної документації та типової форми її висновку»: «Реєстрація об'єктів державної експертизи землевпорядної документації, які надаються для проведення державної експертизи землевпорядної документації, включно із електронною формою з використанням Єдиного державного веб-порталу електронних послуг та інтегрованих із ним інформаційних систем Держгеокадастру виконується на основі механізму, встановленого даним Порядком.» [19];

- Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010р. №548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»[20];

Загальна структура нормативно-правового забезпечення містобудівної документації та документації із землеустрою представлена на рис.1.1.

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		18

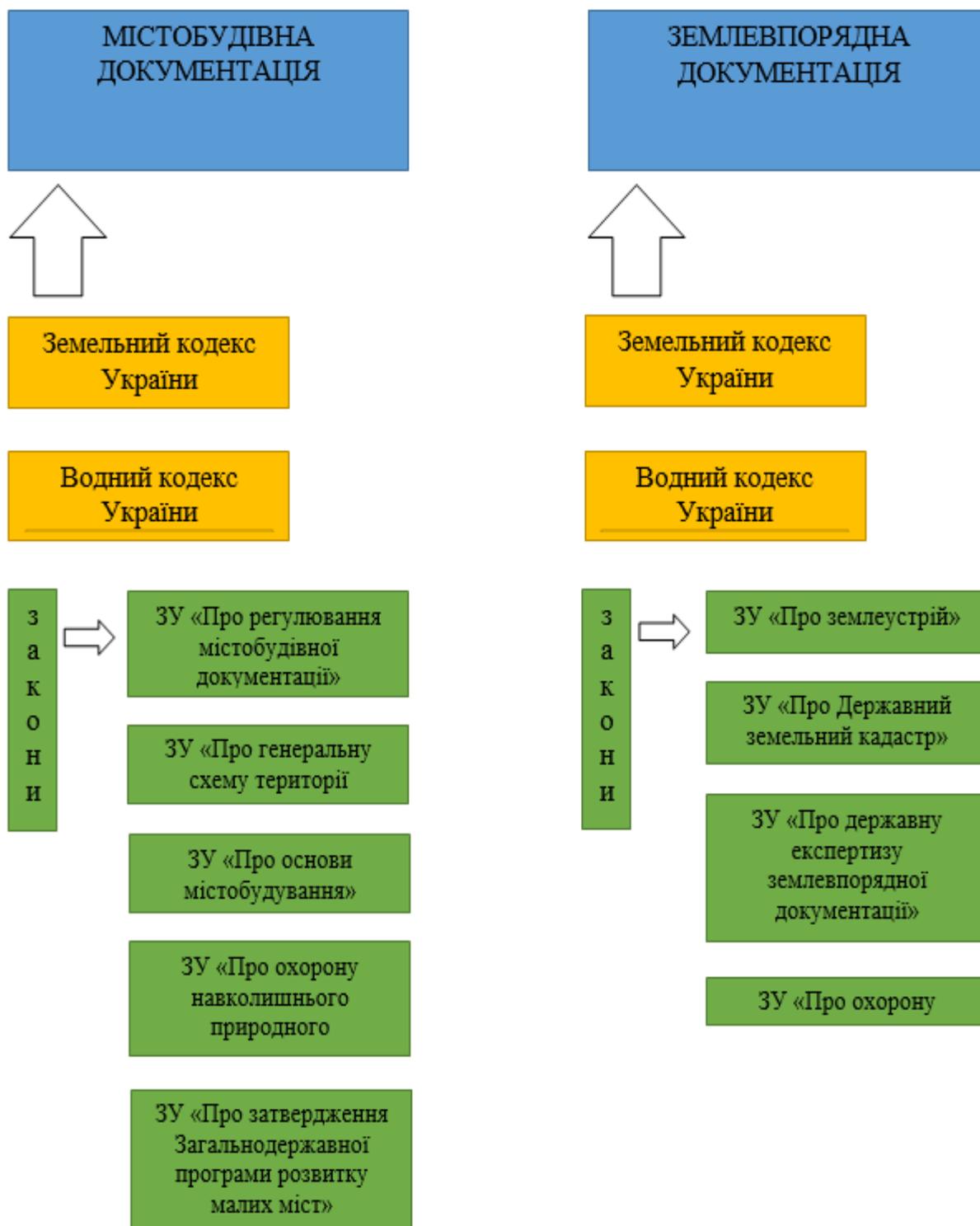


Рис.1.1. Структурована схема нормативно-правового забезпечення містобудівної документації та документації із землеустрою

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

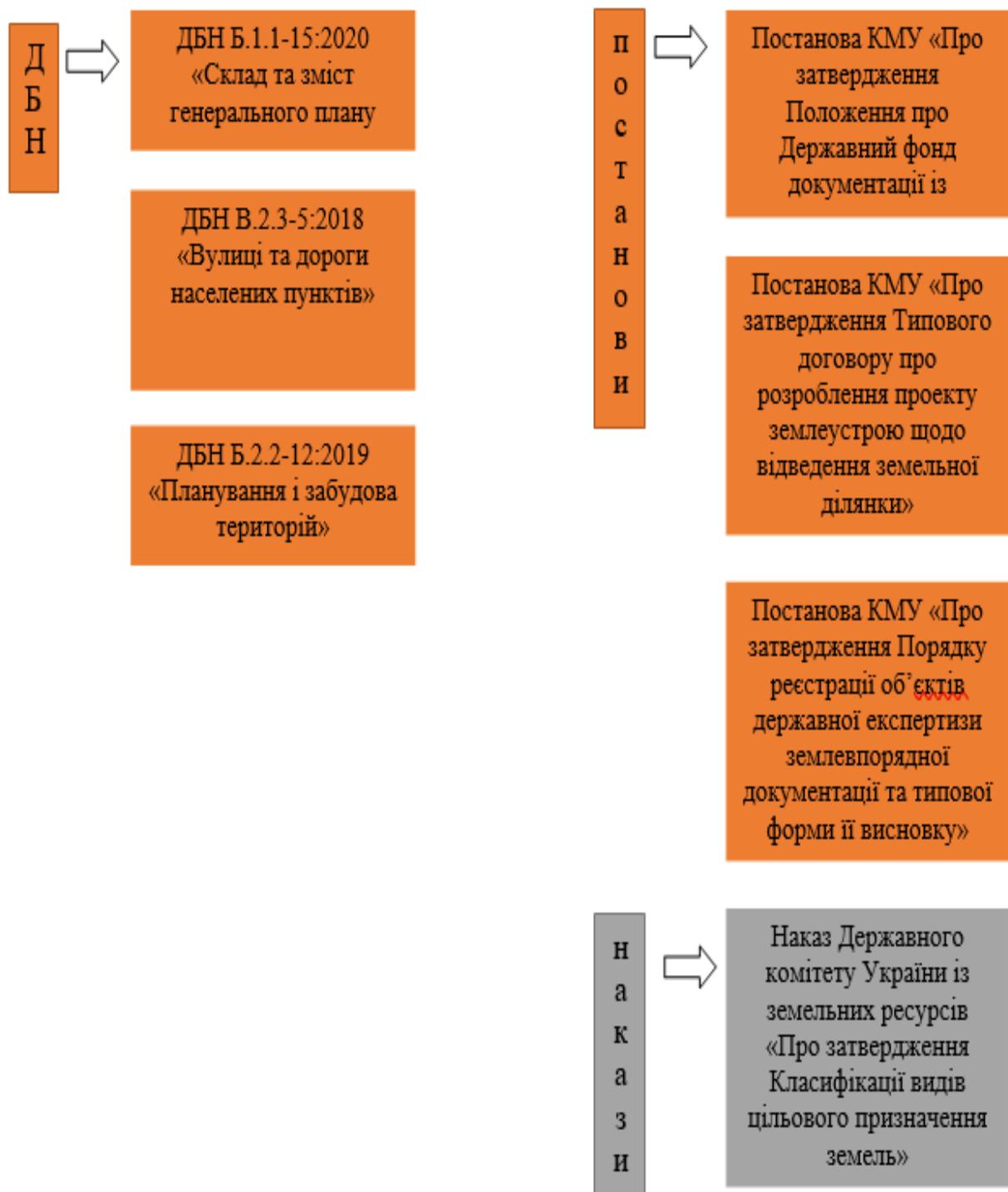


Рис.1.1. Структурована схема нормативно-правового забезпечення містобудівної документації та документації із землеустрою (продовження)

Проаналізувавши, нормативно-правову базу забезпечення містобудівної документації, документації із землеустрою та створенні законодавчі акти для впровадження нової документації місцевого рівня - комплексного плану просторового розвитку ОТГ, зроблено висновок, що існуюча нормативна база повністю не задовольняє всі новоутворені невідповідності при створення нового виду документації. В подальшому, необхідно приділити максимальну увагу та зусилля для правового забезпечення даного документу, адже він виступатиме основою планувальних можливостей території об'єднаних територіальних громад.

						КМР 601-БЗ №10588953	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		21

реформа, за правилом, виявлялася невдалою і не забезпечувала очікуваного результату. Успіх досягався за умови добровільного об'єднання суб'єктів місцевої влади, навіть якщо ініціатива належала державі, використання досвіду муніципальної кооперації, моніторингу суспільної думки, з метою виявлення уподобань та історичних, культурних, господарських зв'язків населення [5].

При цьому враховувалися національно-державні традиції, родинні зв'язки та інші аспекти. Початковою ланкою у більшості випадків були сільські та міські комуни, які мали різні назви. Саме так, у Данії вони зветься муніципалітетами, а у Франції – комунами. Маюючи на увазі, що йдеться про небажаність зміни навіть назви об'єднань, для того щоб не порушити звичні стереотипи свідомості пересічних громадян (рис.2.1) [6].

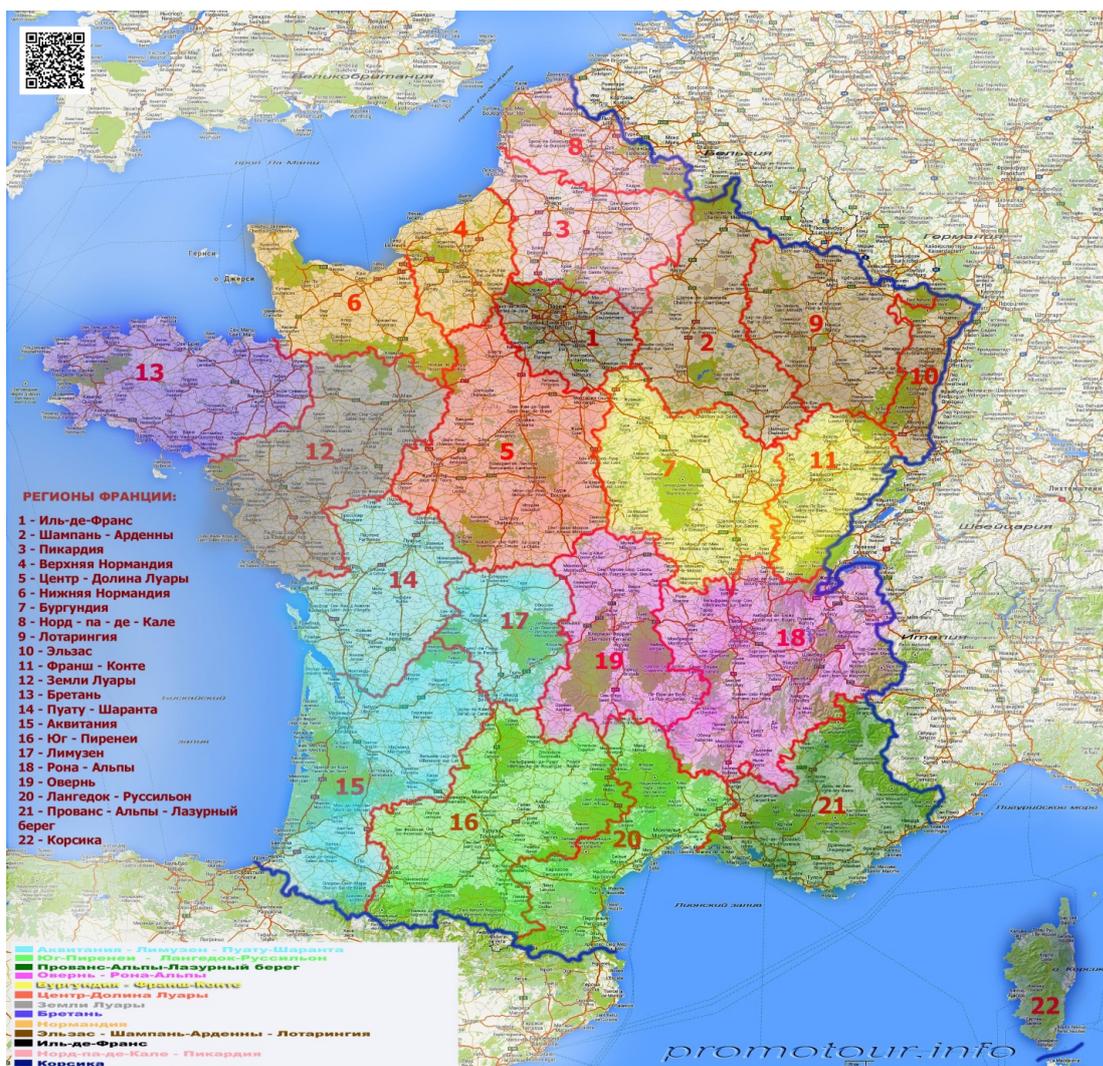


Рис.2.1. Схема регіонів Франції

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

законодавство, внесено пропозиції про створення округів, які було обговорено в муніципалітетах та узгоджено центральною владою тільки після затвердження рішень з тими, кому належало об'єднатися.

У Данії з 2007-го року було ще більше посилено систему місцевого самоврядування методом об'єднання територіальних громад та фіксації за ними надійних джерел надходжень (рис.2.2.). Крім того, кількість комун зменшилася з 270 до 98, а їх розмір помітно збільшився – майже 75% громад з чисельністю населення понад 30 тисяч, а середня чисельність якого перевищує 50 тисяч осіб. Окрім того, консолідація стосувалось і регіонів – з 14 до 5 із населенням 0,6-1,6 мільйонів осіб, що дозволило їм увійти до групи регіонів рівня NUTS-2 і таким чином стати об'єктами регіональної політики ЄС – політики згуртування Європейського Союзу.



Рис. 2.2. Схема адміністративного поділу Данії

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

26

не володіли достатніми фінансовими ресурсами для вирішення основних проблем (рис.1.3). Нові комуни, по вказаному Законом, можуть створюватися в Італії при наявності не менше 10 тис. жителів, провінції – не менше 200 тис. жителів. Законом було передбачено і фінансові стимули для об'єднання й подальшого злиття комун із чисельністю населення менше 5 тисяч жителів, чи для їх приєднання до більших комун. Схожа практика застосовувалася і в Естонії.



Рис. 2.3. Схема території сучасної Італії

У Латвії поступово застосовувалися оба принципи укрупнення – стимулювання добровільного об'єднання муніципалітетів та адміністративне

укрупнення. З початку реалізації реформи чотири роки надавалося на створення добровільних об'єднань муніципалітетів із фінансовим їх заохоченням методом надання разової дотації з державного бюджету розміром 1 – 5 % від загальної суми бюджету муніципалітету, після чого протягом наступного року після завершення цього періоду було поведене адміністративне укрупнення решти муніципалітетів (рис.2.4) [4].

LATVIJAS ADMINISTRATĪVI TERITORIĀLAIS IEDALĪJUMS



Рис.2.4. Схема поділу Латвії

Для України дуже корисним буде вивчення практики Польщі під час проведення місцевих реформ. Стартування реформи було ще у 1989 році, зразу після падіння комуністичного режиму. Для громадян Польщі та її політичного класу, ця реформа стала однією з найважливіших серед усіх інших. Поляки виправдано вважають, що неможливо побудувати демократичне та правове суспільство там, де не має для цього місця. Саме таким місцем може бути тільки територіальна громада аж ніяк, не парламент чи президентський палац (рис.2.4.) [9].

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

На даний час в Україні можна спостерігати зворотній процес з 480 існуючих районів планувалося залишити 120. Обґрунтування цієї кількості не оголошене, розрахунок проводився лише виходячи з Польського досвіду. У Польщі повіти та воєводства практично не відрізняються розмірами від українських районів та областей. Проте, якщо в Україні на одну сільську раду припадає 50 квадратних кілометрів території та 1,4 тис. населення, то в Польщі – відповідно 110 і 10,4. Та попри позитивні результати децентралізації в Польщі одним з пунктів критики стало неврахування різниці між сільськими та міськими гмінами і різними повітами, зокрема, різної кількості ресурсів, якими можуть розпоряджатися ці самоврядні одиниці.



Рис.2.4. Адміністративно-територіальний поділ Польщі

Для більшості слабо розвинутих регіонів Польщі, які знаходяться насамперед на сході країни, децентралізація означала збільшення розриву

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

екологічних та культурних даних, і, у зв'язку з цим, приділити особливу увагу тематичній картографії, регіональній статистиці і регіональним звітам та сприяти розвитку європейського співробітництва в цих областях.

Отже, ми бачимо, що кожна з провідних країн Європи обрали свою модель децентралізації, тому, Україні слід проаналізувати пройдений шлях розвитку, і зробити свої висновки залежно від особливостей нашої країни. Звично ж, слід прислуховуватись до рекомендацій Європейського Союзу, але Україна самостійна, с великим потенціалом держава. Тому, сподіваємось, що децентралізація в Україні увійде в історію, як гарний приклад для країн, які оберуть шлях децентралізації в майбутньому.

Ураховуючи досвід зарубіжних країн, можна стверджувати, що в сучасних умовах регулювання процесів суспільного розвитку оптимальною є така величина місцевої одиниці, яка спроможна задовольнити потреби населення і здатна функціонувати як достатня територіальна громада.

Закордонний досвід об'єднання адміністративно-територіальних одиниць говорить про те, що всі країни-реформатори здійснювали його вимушено. Однак вибір пріоритетних напрямів у проведення адміністративного реформування продовжує залежати від економічних, історичних, географічних, етнічних особливостей і традиції кожної держави, розвиненості системи місцевого управління, жорсткості зв'язків між рівнями управління. Можна виділити кілька загальних напрямків: перегляд кількості та розмірів адміністративно-територіальних одиниць, перерозподіл функцій та повноважень між рівнями управління, професіоналізація служб місцевого управління.

Якщо групування територіальних одиниць примусовим методом доцільно застосовувати заходи про пом'якшення реалізації реформи. В їх якості можуть передбачатися:

РОЗДІЛ 3. ПРИНЦИПИ ТА ОСНОВНІ АСПЕКТИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУВАННЯ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Одним із головних питань при розробці Комплексного плану просторового розвитку громади, стає питання про порядок розроблення даної містобудівної документації.

Виходячи з того, що дана документація є поєднанням містобудівної документації (генеральний план, план зонування, детальний план в межах населених пунктів, детальний план за межами населених пунктів) та документації із землеустрою (проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, проекти землеустрою про організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначень, земель водного фонду та водоохоронних зон, які обмежені у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проекти землеустрою про впорядкування території для містобудівних потреб, проекти землеустрою про впорядкування території населених пунктів)[13] (рис.3.1), пропонується розглянути порядок розроблення документації у вигляді структурно-логічних схем для кожного виду окремо.

Проект Закону про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель № 2280 від 17.10.2019р.

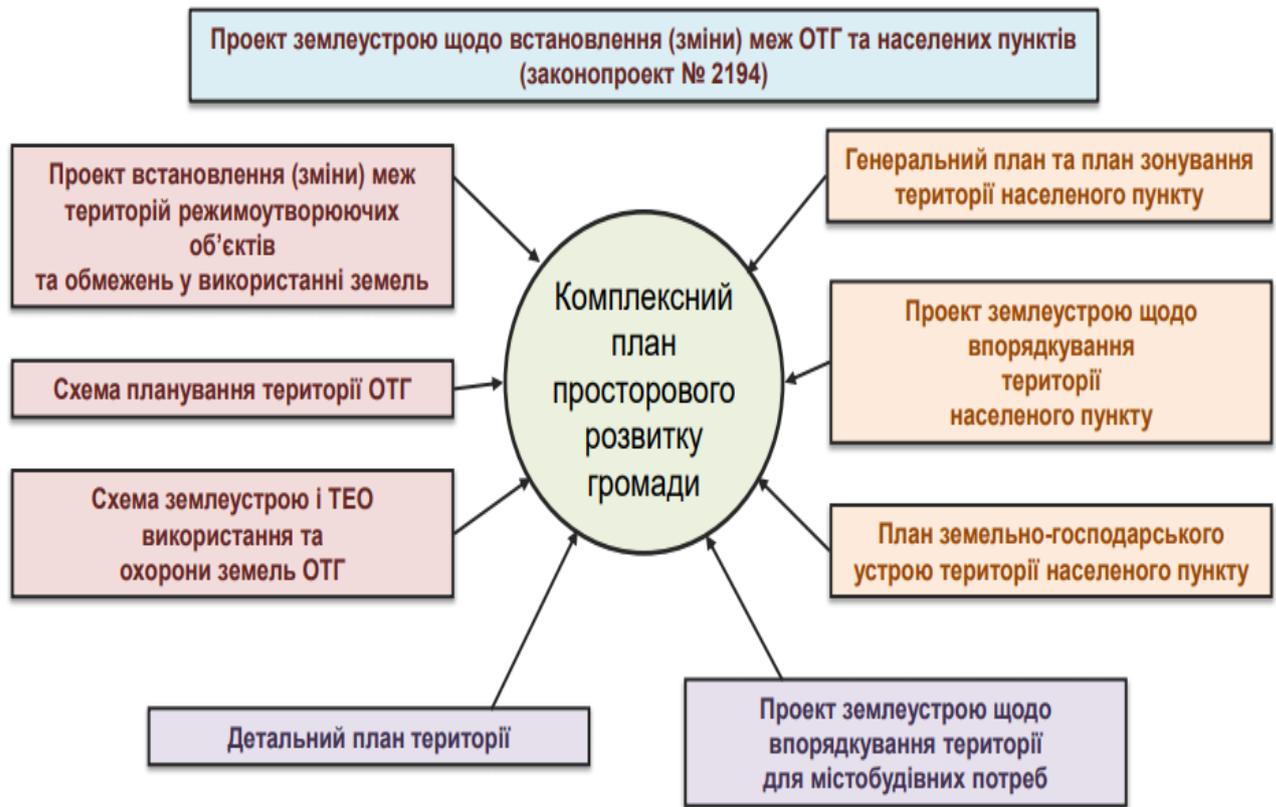


Рис.3.1. Поєднання документації в комплексний план просторового розвитку громади

3.1. Створення структурно-логічної схеми розроблення містобудівної документації

Порядок розроблення містобудівної документації, установлений Наказом Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 року №290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації» [21], виступатиме основою структурно-логічної схеми розроблення містобудівної документації (Схема №1) [24].

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

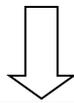
Структурно-логічна схема розроблення містобудівної документації

	Генеральний план	План зонування	Детальний план в межах населених пунктів	Детальний план за межами населених пунктів
Прийняття рішення щодо необхідності розроблення містобудівної документації ¹	Виконавчі органи сільської, селищної, міської ради спільно з уповноваженими органами містобудування та архітектури, інші органи державної влади.			Районна державна адміністрація



Прийняття рішення про розроблення містобудівної документації ²	Сільська, селищна, міська ради (рішення сесії)			Районна державна адміністрація (розпорядження голови)
---	--	--	--	---

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата



Визначення замовників містобудівної документації ³	Виконавчі органи сільської, селищної, міської ради (надалі – Замовник)	Уповноважені органи містобудування та архітектури районних державних адміністрацій (надалі – замовник)
---	--	--



Оприлюднення рішення про початок розроблення містобудівної документації або внесення змін до неї ⁴	Замовник	
---	----------	--



Визначення розробника містобудівної документації ⁵	Замовник	
---	----------	--



Складання завдання на розроблення містобудівної документації ⁶	Замовник, розробник, головний архітектор відповідної адміністративно-територіальної одиниці	Замовник, розробник, головний архітектор району
---	---	---



Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Надання розробнику оновленої картографіної основи, складеної відповідно до вимог законодавства ⁷	Замовник
---	----------



Звернення до облдержадміністрації щодо визначення державних інтересів ⁸	Замовник	-	-	Замовник – районна державна адміністрація
--	----------	---	---	---



Надання розробнику вихідних даних, а також вимог щодо розміщення об'єктів державного і регіонального значення або доручення щодо їх збирання ⁹	Замовник
---	----------



Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Забезпечення проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів у проекті містобудівної документації на місцевому рівні ¹⁰	Замовник
---	----------



Здійснення контролю за розробленням містобудівної документації ¹¹	Замовник
--	----------



Узгодження проекту містобудівної документації з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад, в частині врегулювання питань щодо	Замовник	-	-	Замовник
---	----------	---	---	----------

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

територій спільних інтересів ¹²				
--	--	--	--	--



Подання проекту містобудівної документації на розгляд архітектурно- містобудівною радою ¹³	Замовник			
--	----------	--	--	--



Подання містобудівної документації (тільки генплани міст) експертній організації для проведення експертизи ¹⁴	Замовник	-		
--	----------	---	--	--



Затвердження містобудівної документації	Сесія сільської, селищної, міської ради	Виконкомом сільської, селищної, міської ради, за відсутності плану зонування – сесія сільської, селищної, міської	Розпорядження районної державної адміністрації (протя- гом 30 днів з дня його подання)
---	--	---	---

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

ради(протяго
м 30 днів з
дня його
подання)



Оприлюднення містобудівної документації на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у загальнодоступному місці у приміщенні органу місцевого самоврядування¹⁵



Передача примірників (комплекту) містобудівної документації замовнику, відділу містобудування та архітектури облдержадміністрації¹⁶

Примітки:

1- Подають пропозиції до проєкту відповідного місцевого бюджету на наступний рік чи про внесення змін до бюджету на поточний рік про передбачення фінансування розроблення містобудівної документації (пп 1 п.7 ст.17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»[5], в тому числі – на розділ „Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)”, експертизу МБД (для міст) та підготовку рецензії.

2- ст. 17-19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Порядок розроблення містобудівної документації, затверджений наказом Мінрегіону України (зі змінами) від 16.11.2011 № 290 надалі – (Порядок 290)[21].

3- Замовники організовують розроблення містобудівної документації.

4- Повідомляють через місцеві засоби масової інформації щодо початку розроблення містобудівної документації та визначають порядок і

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

45

До клопотання, також додаються графічні матеріали, зазвичай викопіювання, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.

У разі отримання дозволу необхідно звернутися до Головного управління Держгеокадастру через територіальні органи Держгеокадастру на місцях за місцем розташування земельної ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, обробляє клопотання протягом одного місяця і дає рішення про дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.



РОЗРОБКА ТА ПОГОДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

Проект робиться за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій»[13], що мають відповідні сертифікати, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Проект проходить погодження в порядку, встановленому статтею 186¹ Земельного Кодексу України[3], окрім того підлягає погодженню територіальним органом Держгеокадастру за місцем розташування земельної ділянки та органами, що реалізують державну політику у сфері: охорони культурної спадщини, охорони навколишнього природного середовища, лісового господарства, водного господарства, містобудування та архітектури, у випадках передбачених зазначеною статтею.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Державна реєстрація земельної ділянки виконується за місцем їх розміщення відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що провадить державну політику у сфері земельних відносин, за заявою особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано рішення на розроблення документації із землеустрою, що є аргументом для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку видається, як підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається та який в подальшому буде підставою для реєстрації відповідного права на земельну ділянку.

При втілюванні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Для державної реєстрації земельної ділянки власник/користувач або його представник подає державному кадастровому реєстратору наступні документи:

-заяву встановленого зразка;

-погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

-спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл).

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата



ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТУ

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність чи користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу[3], протягом двох тижнів з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного такої експертизи) приймає рішення про затвердження Проекту та надання її у власність чи користування.

Рішення про затвердження Проекту є одночасно рішенням про передачу зазначеної земельної ділянки у власність чи у користування.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність чи на дання її у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.



РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В РЕЄСТРАЦІЙНІЙ СЛУЖБІ УКРДЕРЖРЕЄСТРУ

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

50

Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно проводять орган державної реєстрації прав та нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності (користування) на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної.

Відповідно, ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України про планування використання земель» [26] в тому випадку, якщо затвердження містобудівної документації на місцевому рівні згідно з вимог цього Закону не підлягають розробленню:

-проект землеустрою про організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного значення, оздоровчого, історико-культурного рекреаційного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

-схема землеустрою та техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці на території відповідної територіальної громади;

-проекти землеустрою про впорядкування території відповідних населених пунктів даної громади;

-плани земельно-господарського устрою території відповідних населених пунктів даної громади;

-проекти землеустрою про впорядкування території відповідних населених пунктів даної громади;

-проекти землеустрою про впорядкування територій для містобудівних потреб (для територій, для яких узгоджено детальні плани території чи для

Надання розробнику оновленої картографічної основи, складеної відповідно до вимог законодавства³



Звернення до обласної держадміністрації, центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізацію державної політики у сфері будівництва, містобудування та архітектури, щодо визначення державних інтересів для їх врахування



Надання розробнику вихідних даних, а також вимог щодо розміщення об'єктів державного і регіонального значення або доручення щодо їх збирання⁴



Повідомлення про початок розроблення комплексного плану через місцеві засоби масової інформації та визначання порядку і строку внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами



Організування формування завдання з розроблення комплексного плану шляхом проведення громадського обговорення



Організація проведення громадських обговорень проекту комплексного плану



Забезпечення попереднього розгляду проекту комплексного-плану архітектурно-містобудівною радою відповідного рівня



Узгодження проекту з органами місцевого самоврядування, що представляють інтереси суміжних територіальних громад



Забезпечення здійснення стратегічної екологічної оцінки (СЕО)



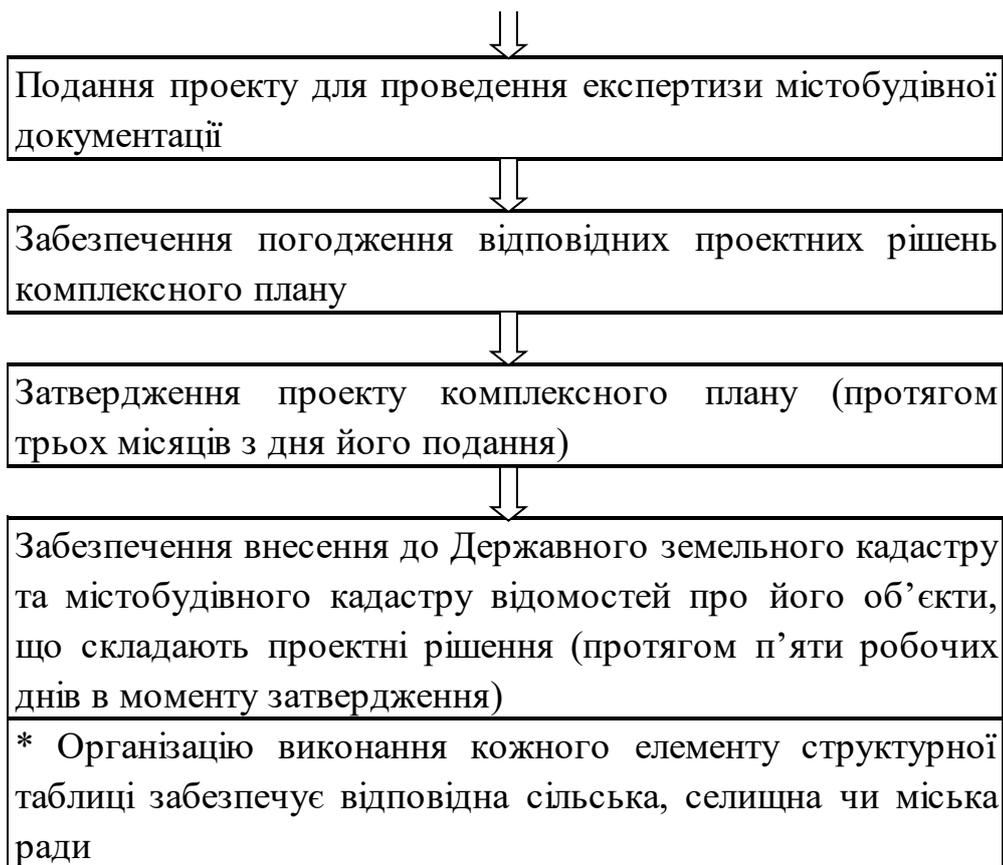
Ш

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

53



Примітка:

1- Розробником виступає особа, що є суб'єктом господарювання та яка має право на виконання містобудівної документації відповідно до ЗУ «Про архітектурну діяльність» [27] та документації із землеустрою згідно із ЗУ «Про землеустрій» [2].

2- Містобудівний моніторинг проводиться за рахунок коштів місцевих бюджетів, коштів міжнародної фінансової та/або технічної допомоги, включаючи гранти (територія областей, районів, ОТГ, кварталів та інше);

3- Картографічна основа повинна бути актуальною на момент складання комплексного плану, надаватися розробнику у формі електронного документу в державній системі координат (СК-63) та містити базові та тематичні ГЕО дані.

4- Вихідні дані, а саме об'єкти Державного земельного кадастру, нерухомого майна (крім земельних ділянок), водного фонду та водно-болотні угіддя, лісового фонду, Смарагдової мережі, природно-заповідного фонду, інженерної інфраструктури архітектурної та археологічної спадщин, невиробничого комплексу, виробничого комплексу, соціальної сфери, дорожньо-транспортної інфраструктури, природної та техногенної небезпек, цивільного захисту, мінерально-сировинні ресурси, речові права на нерухоме майно, обмеження у використанні земель, населення, стан навколишнього природного середовища, природно-кліматичні умови, розташування на території територіальної громади об'єктів, визначених Генеральною схемою планування території України, Державною стратегією регіонального розвитку, положення концепції інтегрованого розвитку території громади, Стратегією сталого розвитку України, положення затвердженої містобудівної документації регіонального та місцевого рівнів, галузей економіки, стратегічні та оперативні цілі, визначені регіональною стратегією розвитку, прогнози та програми економічно-соціального розвитку, прийняті на державному, обласному, районному та місцевому рівнях, що поширюються на території громади, формування екомережі, стратегії, програми та плани у сфері охорони навколишнього природного середовища і сталого використання вод, земель, ґрунтів, лісів та інших природних ресурсів, плани управління річковими басейнами, проєктів землеустрою про впорядкування територій для містобудівних потреб, положення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та проєктів землеустрою про впорядкування території населених пунктів, планів земельно-господарського устрою, проєктів землеустрою про організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		55

- визначення необхідностей у будівництві об'єктів житлової забудови, об'єктів громадського обслуговування, інженерно-транспортної та комунальної інфраструктури;
- можливості функціонально-планувальної структури;
- структура демографічного, економічного, екологічного, соціального та територіального розвитку територіальних громад;
- відомості територіального розвитку населених пунктів;
- розробка центрів для обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі для формування повноцінного життєвого середовища;
- визначення територій, які передбачені для здійснення заходів перспективного (довгострокового) та першочергового (короткострокового і середньострокового) будівництва та благоустрою; визначення правового режиму використання територій; формування мережі та визначенням доступності для населення закладів освіти, охорони здоров'я; земельний простір (території) загальнодоступного користування; території, що необхідні для розміщення об'єктів, про яких по закону може здійснюватися примусове відбирання земельних ділянок згідно суспільно необхідного мотиву та їх межі;
- території, які підлягають ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем, заповідання та заліснення;
- земельні ділянки, які підлягають передачі комунальній власності;
- землі (території) для безкоштовної передачі у власність із земель державної та комунальної власності;
- землі (території) для оплатної передачі земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних аукціонах;
- землі (території) для оплатної передачі у власність або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без

4) Плани зонування територій населених пунктів у границях територій ОТГ формується у складі генеральних планів та входять до комплексного плану разом із затвердженням відповідних генеральних планів.

5) Історико-архітектурні опорні плани історичних областей розповсюдження населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України входять у склад комплексного плану як одна із складової генеральних планів даних населених пунктів.



Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

KMP 601-БЗ №10588953

- положення концепції інтегрованого розвитку території ОТГ;
- розрахунки, щодо потреби у будівництві об'єктів житлової нерухомості, громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури;
- перспективу функціонально-планувальну структуру;
- можливості демографічного, економічного, екологічного, соціального і територіального розвитку;
- рішення щодо створення центрів обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі;
- території для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем;
- зміна форми власності земельних ділянок у комунальну;
- визначення території для безплатної передачі у приватну власність;
- розроблений звіт про стратегічну екологічну оцінку та затвержені заходи з охорони навколишнього природного середовища;
- ландшафтне планування;
- заходи з інженерної підготовки та захисту території.

- інформація щодо інженерних мереж (електро-, газо-, тепло-, водопостачання, водовідведення);
- відомості об'єктів дорожньо-транспортної мережі;
- інформація щодо природної та техногенної небезпеки на території ОТГ та суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- показники природно-кліматичних умов;
- відомості стану навколишнього природного середовища;
- положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;
- положення затвердженої містобудівної документації регіонального та місцевого рівнів, що стосується використання території;
- прогнози та програми економічного і соціального розвитку громади;
- стратегії, програми та плани у сфері охорони навколишнього природного середовища;

Рис. 3.2. Структурований висновок про основні моменти створення комплексного плану

Вихідні дані:

- картографічна основа (система координат – УСК-2000; М 1:5000; цифрова форма.);
- відомості ДЗК;
- обмеження та обтяження у використанні земель;
- відомості про лісовий фонд;
- інформація щодо території природно-заповідного фонду та іншої території екомережі;
- відомості водного фонду та водно-болотних угідь;
- відомості щодо об'єктів архітектурної та археологічної спадщини та зон їх охорони;
- дані про населення;
- дані про об'єкти виробничого комплексу, невиробничого комплексу, соціальної сфери, цивільного захисту;
- інформація щодо інженерних мереж (електро-, газопо-, тепло-, водопостачання, водовідведення);
- відомості об'єктів дорожньо-транспортної мережі;

Відомості, що входять до комплексного плану:

- визначений склад угідь;
- визначені категорії угідь;
- встановлені межі та правові режими всіх об'єктів, що потребують наявності буферної зони та всіх обмежень у використанні земель;
- установлені межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць;
- положення концепції інтегрованого розвитку території ОТГ;
- розрахунки, щодо потреби у будівництві об'єктів житлової нерухомості, громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури;
- перспективу функціонально-планувальну структуру;
- території для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем;
- зміна форми власності земельних ділянок у комунальну;

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

62

- інформація щодо природної та техногенної небезпеки на території ОТГ та суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- показники природно-кліматичних умов;
- відомості стану навколишнього природного середовища;
- положення затвердженої містобудівної документації регіонального та місцевого рівнів, що стосується використання території;
- прогнози та програми економічного і соціального розвитку громади;
- стратегії, програми та плани у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- відомості про об'єкти цивільного захисту (ПНО, ПРУ, ХНО);
- відомості про мінеральні сировини та документацію про них;
- інформацію про побажання органів виконавчої влади щодо проєктованих об'єктів.

- визначення території для безплатної передачі у приватну власність;
- розроблений звіт про стратегічну екологічну оцінку та затверджені заходи з охорони навколишнього природного середовища;
- ландшафтне планування;
- заходи з інженерної підготовки та захисту територій;
- розроблення звіту про інженерно-технічні заходи цивільного захисту населення;
- розрахунки щодо прогнозовано забезпечення населення мережами комунікацій;

Рис. 3.3. Пропозиції про спрощення та ефективності розробки комплексного плану

Запропоновані пропозиції, спростять збір вихідних матеріалів до комплексного плану, картографічна основа подана в геодезичній системі координат УСК-2000 полегшить побудову графічних матеріалів, що розроблені на її основі. Також, зазначається, що відомості, які заносяться до комплексного плану розширюються, але це не повинно створювати перешкоди в створенні даної містобудівної документації.

Аналізуючи вищевикладені матеріали, можна зазначити, що концепція створення нового виду містобудівної документації базується на науково-практичному підході. Але, враховуючи наявність документації в сільських радах, а в подальшому і в органах територіальної громади, можуть виникнути ускладнення у зборі вихідних даних при практичному застосуванні даної ідеї розробки комплексного плану просторого розвитку територіальної громади.

Наявні позитивні зміни в розробці комплексного плану, а саме:

- ▶ тепер просторове планування забезпечує прозорий та неконфліктний механізм врахування громадських та приватних інтересів через громадські обговорення у громаді;
- ▶ об'єднання містобудівної та землевпорядної документації, що спрощує управління ресурсами та планування території громади;
- ▶ врахування потреб мешканців завдяки розробці Концепції інтегрованого розвитку;
- ▶ формування земельних ділянок може здійснюватись за комплексними планами просторого розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території. Відомості про ці земельні ділянки підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Рис. 3.4. Позитивні зміни в розробці містобудівної документації

Область розміщена у відносній близькості до найбільших українських міст та регіональних ринків у помірному кліматі на перетині транспортних шляхів.



Рис.4.1. *Схема ТГ Полтавської області*

Земельний фонд Полтавської області складає 2875 тис. га, з з них – 1772,2 тис. га – рілля. Чорноземи складають понад 92% площі орних земель і 84% всіх сільськогосподарських угідь. чорноземні ґрунти у повній мірі забезпечені поживними речовинами, мікро- та мікроелементами, що визначають родючість ґрунту.

В територіальних громадах формуються значні по площі земельні ресурси і для раціонального управління ними потрібно провести землевпорядні та земельно-кадастрові роботи, за результатами яких частину земельних ділянок потрібно передавати в оренду через аукціони, а дуже обмежену частину передати у приватну власність. Розробка документації з

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

просторового планування – для громади важливе питання. З 2020 року територіальним громадам повинна виділятися субвенція на розробку містобудівної документації, і потрібно раціонально скористатися можливостями.

Ключовою ідеєю при створенні громад є ідея економічної спроможності. Але активно залучати інвесторів, можливо при умові наявності землевпорядної кадастрової та містобудівної документації. Це виступає головним інструментом, який робить залучення інвесторів прозорим і законним. Іноземні інвестори готові прийти і отримати земельну ділянку, але повинні бачити затверджену містобудівну документацію, і бути впевненими, що ділянка передається з повним правом користування за функцією, в яку вони інвестують.

Отже, опираючись розглянуті дані, можна дійти висновку, що поділ Полтавської області саме на 4 райони є достатньо оптимальним (рис. 4.2).

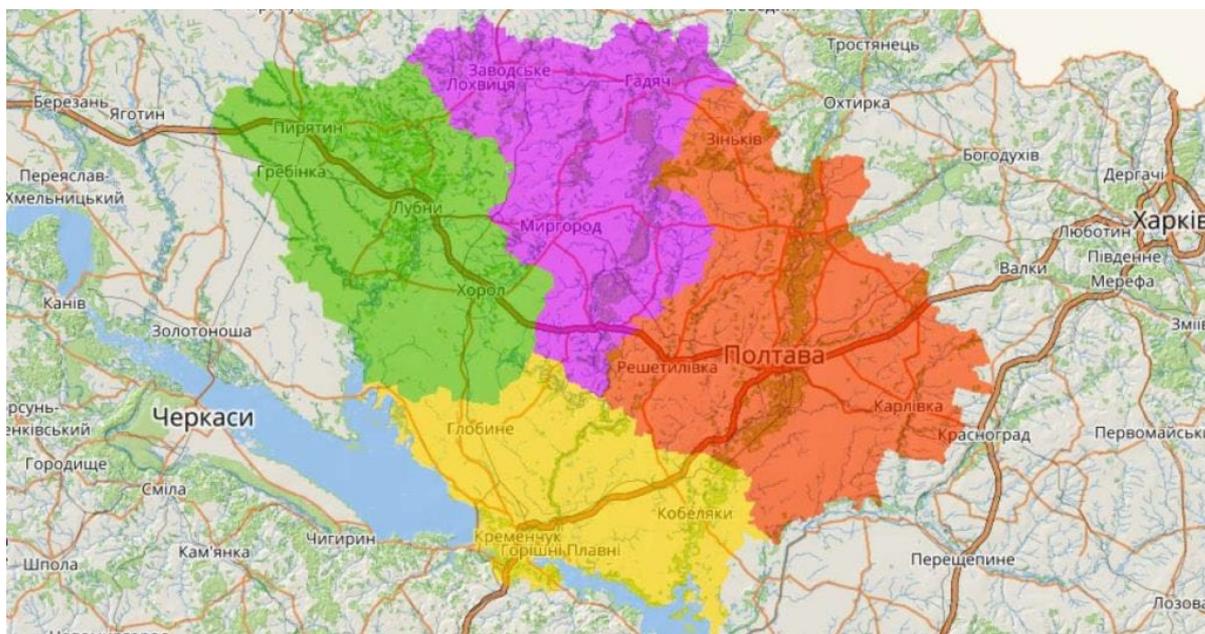


Рис. 4.2. Районний поділ Полтавської області

17 липня 2020 року Верховна Рада України прийняла Постанову №3650 «Про утворення та ліквідацію районів» [12]. Згідно з документом, тепер в Україні 136 районів.

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

У Полтавській області ліквідовано 25 районів та створено 4 нових – Полтавський, Миргородський, Лубенський та Кременчуцький райони (рис.4.3) [13].

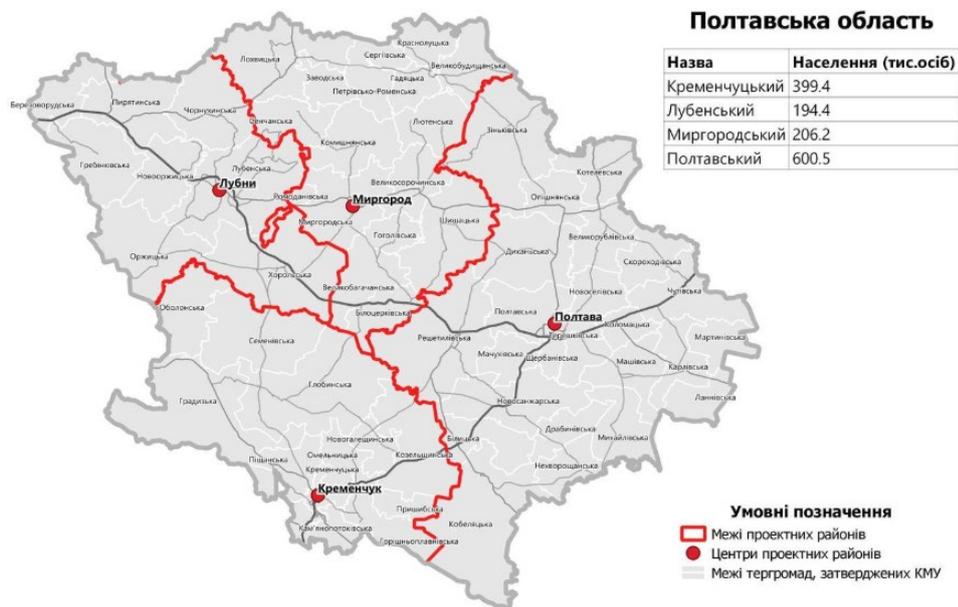


Рис.4.3. Полтавська область розділена межами нових проектних районів

Таблиця 4.1.

Характеристика Полтавської області

Площа області, км ²	28748
Кількість населення	1386079
Кількість територіальних громад	60
Площа об'єднаних територіальних громад	10051,4 (34,96%)

Просторове планування громад по районах Полтавської області представлено у таблицях 4.2. - 4.5.

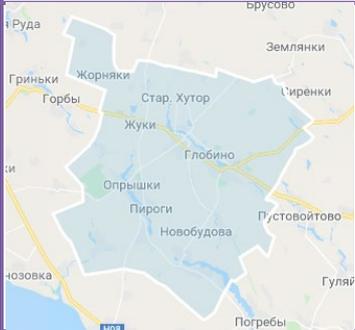
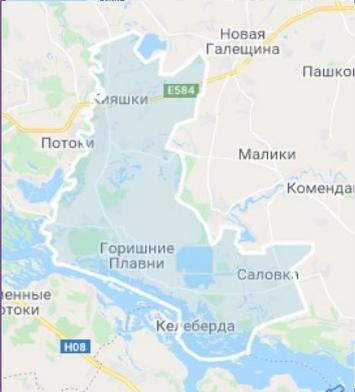
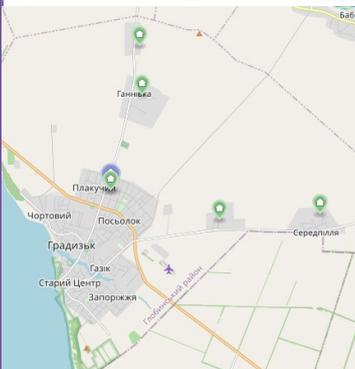
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

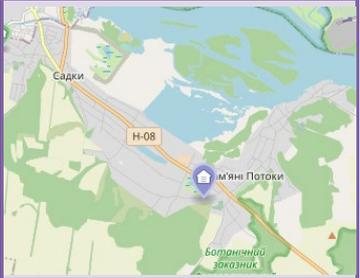
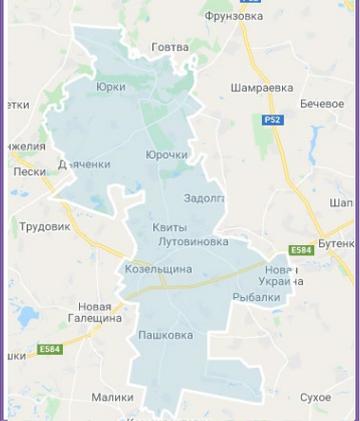
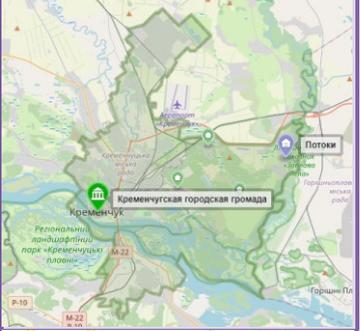
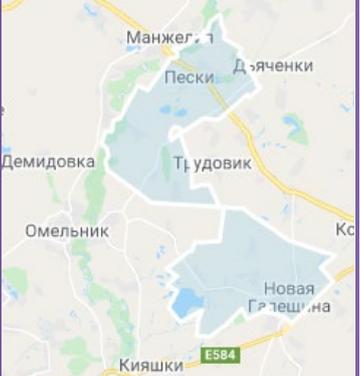
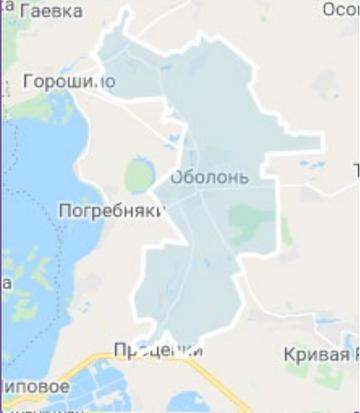
68

Схема складу територіальних громад Кременчуцького району

Кременчуцький район (з адміністративним центром у місті Кременчук)				
№ п/п	Назва територіальної громади	Рік створення	Площа, км ²	Розміщення
1	Глобинська міська	25 жовтня 2015 року	405,2	
2	Горішньоплавнівська міська	19 квітня 2019 року	174,58	
3	Градизька селищна		1259	

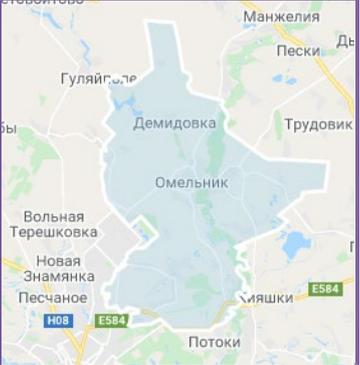
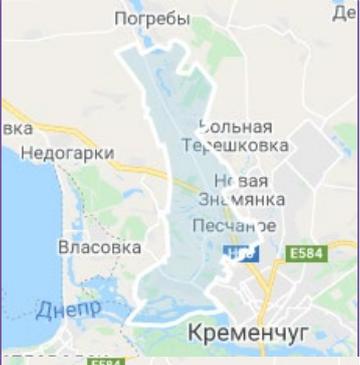
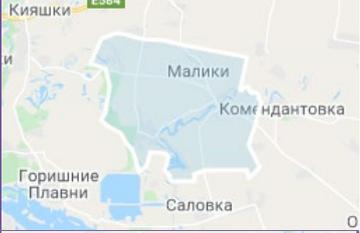
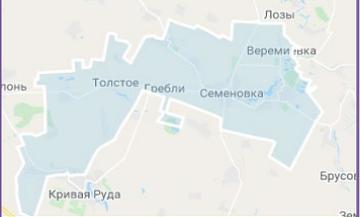
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

4	Кам'янопотоківська сільська			
5	Козельщинська селищна	24 грудня 2017 року	491,54	
6	Кременчуцька міська		135,9	
7	Новогалещинська селищна	29 жовтня 2017 року	123,61	
8	Оболонська сільська	24 грудня 2017 року	137,37	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

9	Омельницька сільська	25 жовтня 2015 року	224,82	
10	Піщанська сільська	25 жовтня 2015 року	78,03	
11	Пришибська сільська	25 жовтня 2015 року	91,91	
12	Семенівська селищна	25 жовтня 2015 року	272	

На території Кременчуцького району налічується 12 об'єднаних територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України.

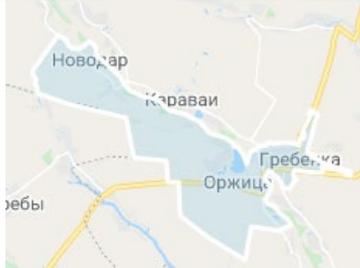
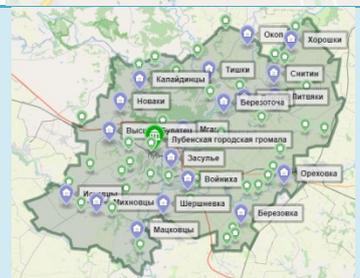
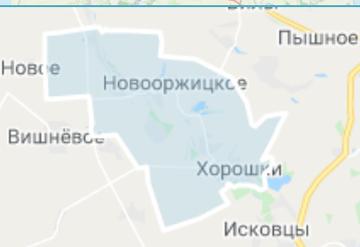
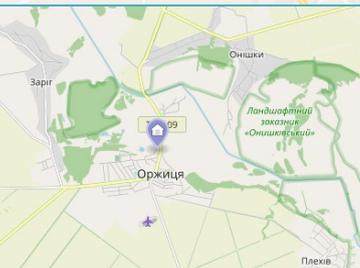
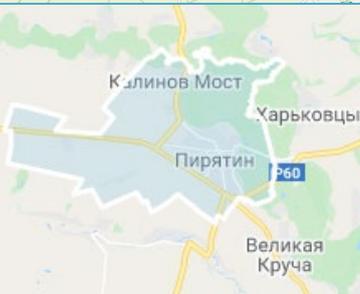
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

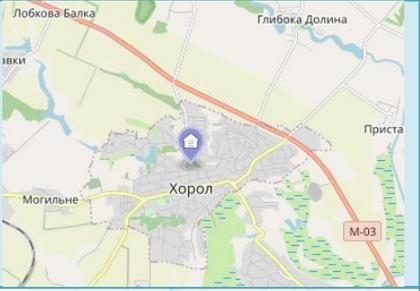
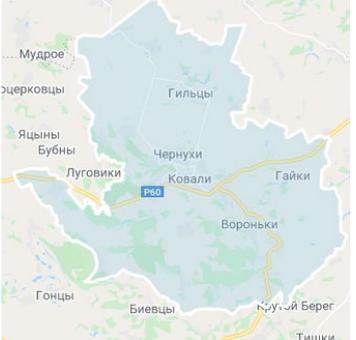
Аркуш

71

Схема складу територіальних громад Лубенського району

Лубенський район (з адміністративним центром у місті Лубни)				
№ п/п	Назва територіальної громади	Рік створення	Площа, км ²	Розміщення
1	Гребінківська міська	29 жовтня 2017 року	78,35	
2	Лубенська міська		604,30	
3	Новооржицька селищна	22 грудня 2019 року	89,84	
4	Оржицька селищна		752,60	
5	Пирятинська міська	25 жовтня 2015 року	97,62	

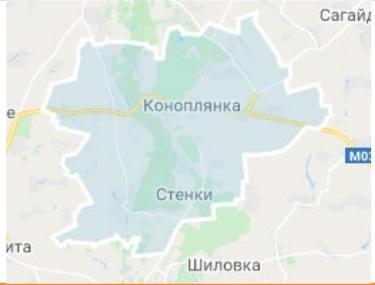
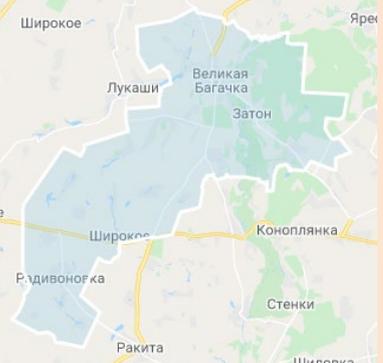
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

6	Хорольська міська		384,73	
7	Чорнухинська селищна	23 грудня 2018 року	512,40	

На території Лубенського району налічується 7 об'єднаних територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Таблиця 4.4

Схема складу територіальних громад Миргородського району

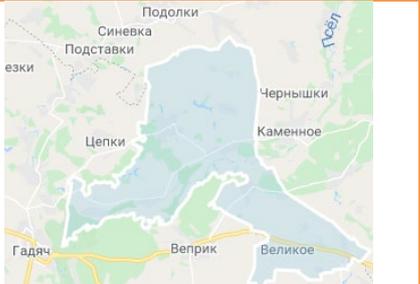
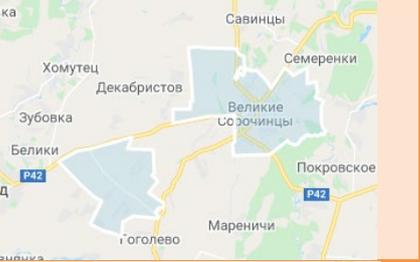
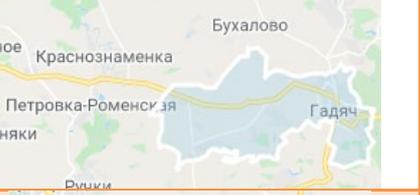
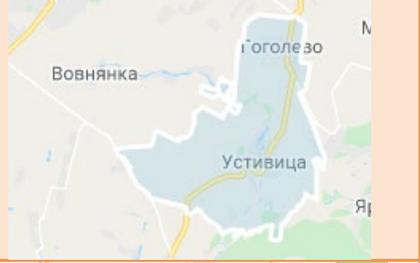
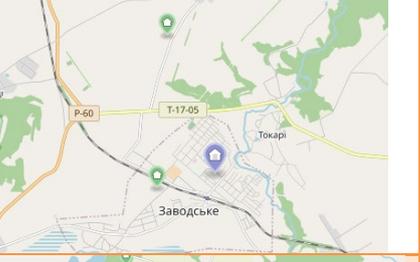
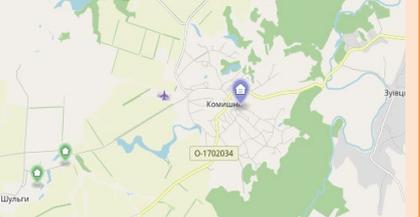
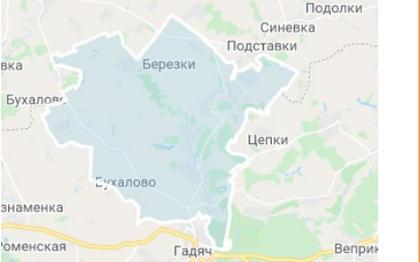
Миргородський район (з адміністративним центром у місті Миргород)				
№ п/п	Назва територіальної громади	Рік створення	Площа, км ²	Розміщення
1	Білоцерківська сільська	25 жовтня 2015 року	200,69	
2	Великобагачанська селищна	30 квітня 2017 року	332,63	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

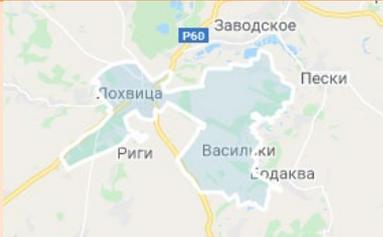
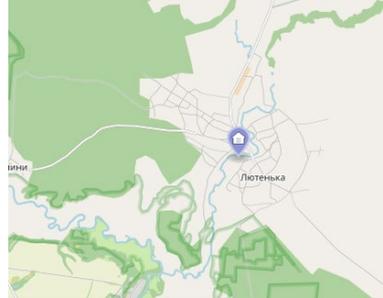
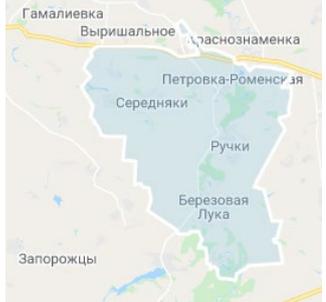
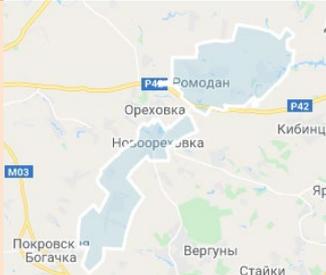
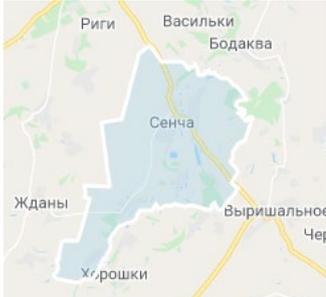
Аркуш

73

3	Великобудищанська сільська	22 грудня 2019 року	216,80	
4	Великосорочинська сільська	18 грудня 2016 року	130,76	
5	Гадяцька міська	19 вересня 2019 року	72,48	
6	Гоголівська селищна	22 грудня 2019 року	93,33	
7	Заводська міська			
8	Комишнянська селищна		293,00	
9	Краснолуцька сільська	23 грудня 2018 року	215,24	

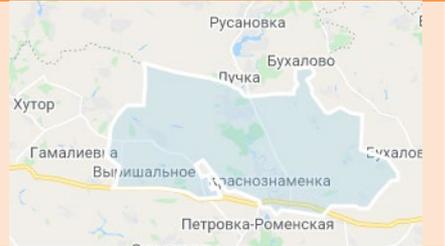
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

10	Лохвицька міська	29 жовтня 2017 року	81,67	
11	Лютенська сільська	25 жовтня 2020	373,80	
12	Миргородська міська		309,01	
13	Петрівсько-Роменська сільська	24 грудня 2017 року	210,07	
14	Ромоданівська селищна	22 грудня 2019 року	178,25	
15	Сенчанська сільська	29 жовтня 2017 року	125,07	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

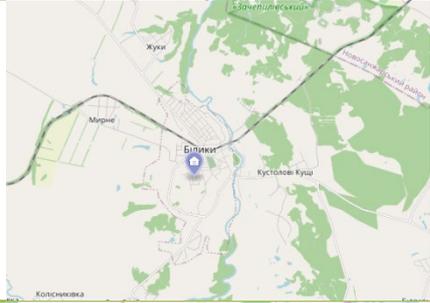
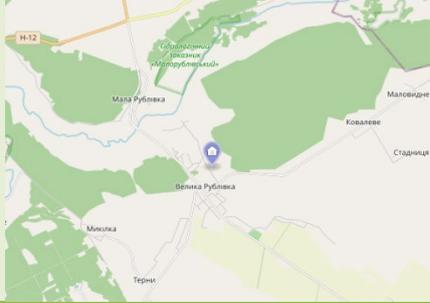
КМР 601-БЗ №10588953

16	Сергіївська сільська	11 грудня 2016 року	167,62	
17	Шишацька селищна	25 жовтня 2015 року	611,53	

На території Миргородського району налічується 17 об'єднаних територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України.

Таблиця 4.5

Схема складу територіальних громад Полтавського району

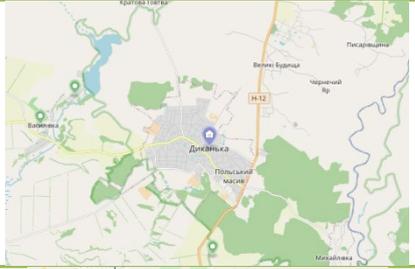
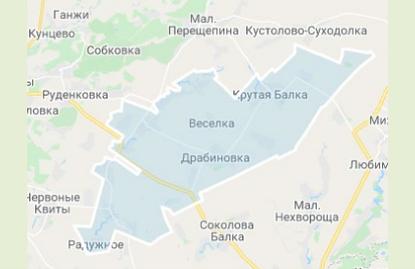
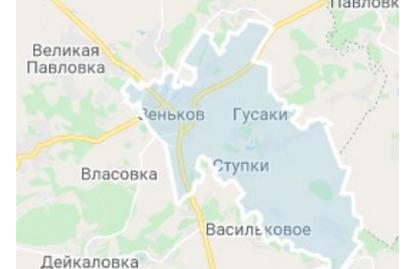
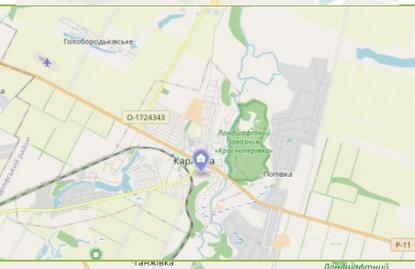
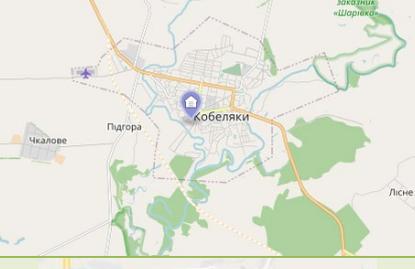
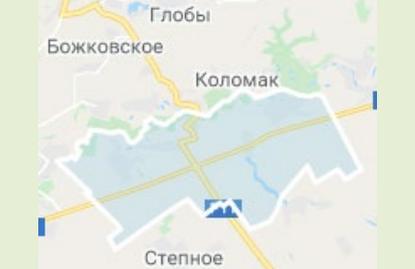
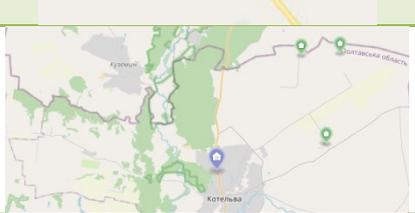
Полтавський район (з адміністративним центром у місті Полтава)				
№ п/п	Назва територіальної громади	Рік створення	Площа, км ²	Розміщення
1	Білицька селищна	25 жовтня 2020 року	388,30	
2	Великорублівська сільська	25 жовтня 2020 року	389,00	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

76

3	Диканська селищна			
4	Драбинівська сільська	29 жовтня 2017 року	245,78	
5	Зіньківська міська	22 грудня 2019 року	131,60	
6	Карлівська міська		350,33	
7	Кобеляцька міська		143,86	
8	Коломацька сільська	29 квітня 2018 року	90,20	
9	Котелевська селищна	25 жовтня 2020 року	403,90	

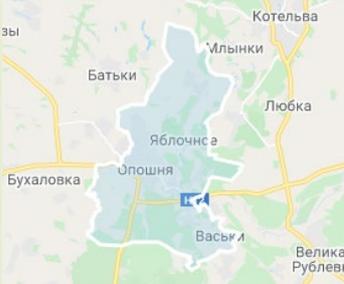
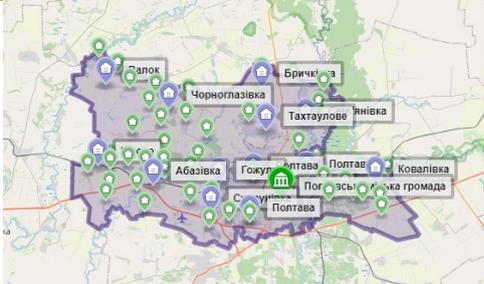
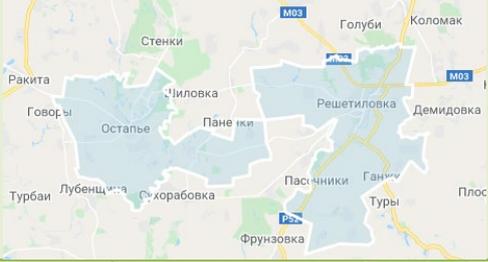
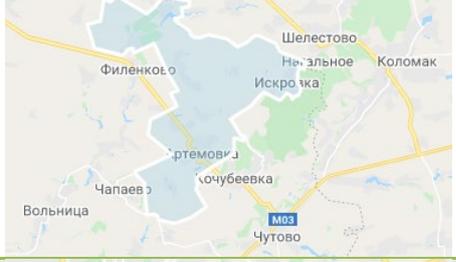
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

10	Ланнівська сільська	29 жовтня 2017 року	96,77	
11	Мартинівська сільська			
12	Мачухівська сільська	24 грудня 2017 року	247,08	
13	Машівська селищна	24 грудня 2017 року	136,46	
14	Михайлівська сільська	29 жовтня 2017 року	444,33	
15	Нехворощанська сільська	29 жовтня 2017 року	287,46	
16	Новосанжарська селищна	29 жовтня 2017 року	32,17	

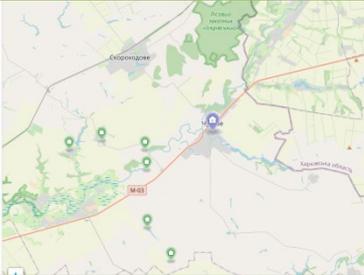
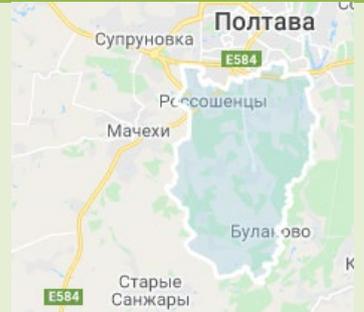
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

17	Новоселівська сільська	30 червня 2019 року	255,24	
18	Опішнянська селищна	23 грудня 2018 року	131,44	
19	Полтавська міська			
20	Решетилівська міська	18 грудня 2016 року	217,63	
21	Скороходівська селищна	27 березня 2016 року	135,64	
22	Терешківська сільська	29 квітня 2019 року	86,87	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

23	Чутівська селищна	25 жовтня 2020 року	533,60	
24	Щербанівська сільська	24 грудня 2017 року	98,77	

В територіальних громадах формуються значні по площі земельні ресурси, і для раціонального управління ними потрібно провести землевпорядні та земельно-кадастрові роботи, за результатами яких частину земельних ділянок потрібно передавати в оренду через аукціони, а дуже обмежену частину передати у приватну власність. Розробка документації з просторового планування – для громади важливе питання. З 2020 року територіальним громадам виділяється субвенція на розробку містобудівної документації, і потрібно раціонально скористатися можливостями.

Опираючись на дані попередніх таблиць досліджуємо конфігурацію та кількість ОТГ в кожному районі.

Кременчуцький буде другим за чисельністю населення складає 399,4 тисячі осіб. Для порівняння, наведемо кількість осіб, зазначених у Вікіпедії: 41,9 тис. осіб. Тобто, тепер район збільшиться у 9,5 разів (табл. 4.6).

На першому місці – Полтавський район (600,5 тис осіб), Кременчуцький – (399,4 тис осіб), Миргородський (206,2 тис осіб), Лубенський (194,4 тис осіб).



Кременчуцький район
населення - **399 400** осіб

Рис. 4.4. Кременчуцький район

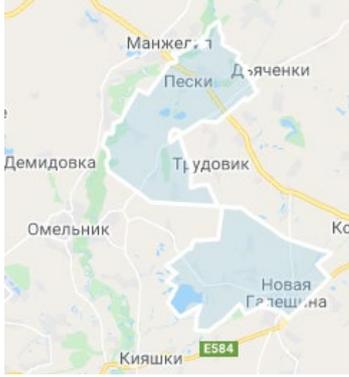
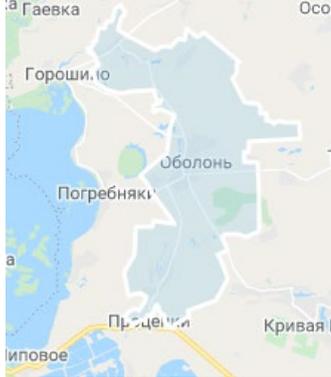
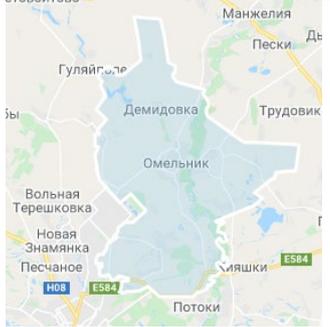
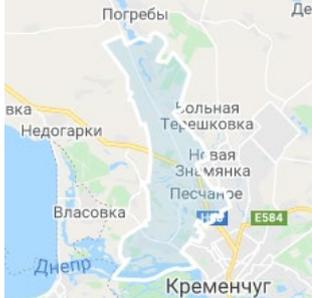
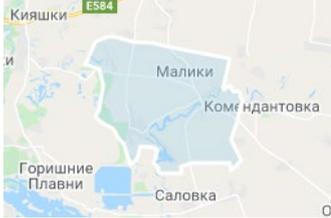
Таблиця 4.6

Конфігурація ОТГ Кременчуцького району

Глобинська міська	Горішньоплавнівська міська	Градизька селищна
Кам'янопотоківська сільська	Козельщинська селищна	Кременчуцька міська

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

<p align="center">Новогалещинська селищна</p>	<p align="center">Оболонська сільська</p>	<p align="center">Омельницька сільська</p>
		
<p align="center">Піщанська сільська</p>	<p align="center">Пришибська сільська</p>	<p align="center">Семенівська селищна</p>
		

На території Кременчуцького району налічується 12 об'єднаних територіальних громад, затверджених Кабінетом Міністрів України. З них правильної конфігурації (конфігурація, яка прямує до правильних геометричних форм) – Глобинська та Пришибська. Всі інші розтягнуті з півночі на південь, а Семенівська зі сходу на захід. Протяжність території впливає на нормативну забезпеченість населення об'єктами громадського обслуговування.

Наступним є Лубенський район (табл. 4.7) (рис. 4.5). Лубенський район утворили з 6 районів: Лубенського, Хорольського, Оржицького, Гребінківського, Чорнухинського та Пирятинського.



Рис. 4.5. Лубенський район

Таблиця 4.7

Конфігурація ОТГ Лубенського району

<p>Гребінківська міська</p>	<p>Лубенська міська</p>	<p>Новооржицька селищна</p>	
<p>Оржицька селищна</p>	<p>Пирятинська міська</p>	<p>Хорольська міська</p>	
<p>Чорнухинська селищна</p>			

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

За конфігурацією більшість об'єднаних територіальних громад Лубенського району мають задовільну геометричну форму, що дозволить рівномірно розділити час і якість маршруту до центрів громадського обслуговування.

Миргородський район (табл. 4.8), (рис. 4.6.). Адміністративний центр – у місті Миргород, складається із 17 територіальних громад.



Рис. 4.6. Миргородський район

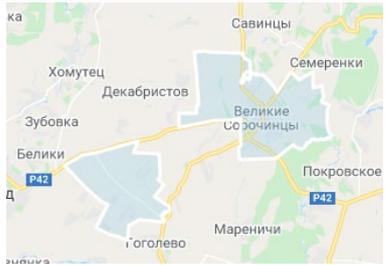
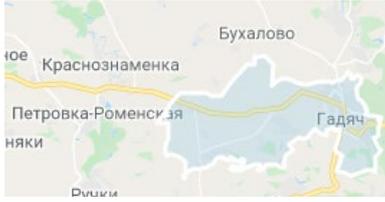
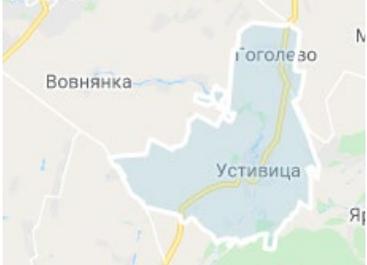
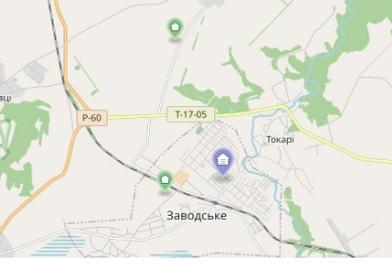
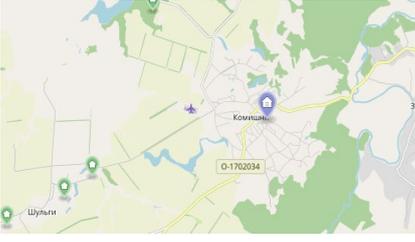
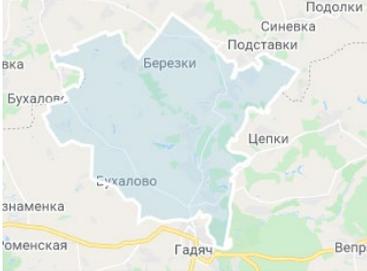
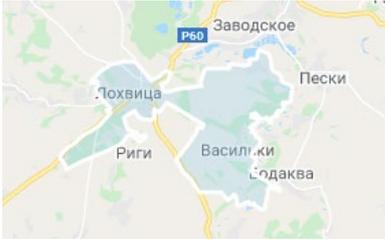
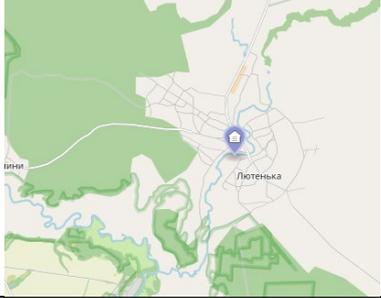
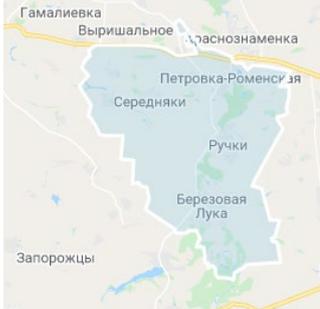
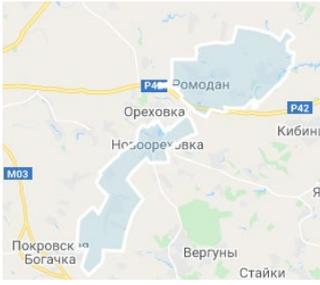
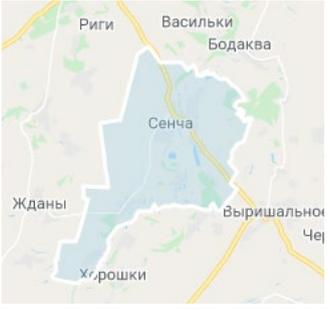
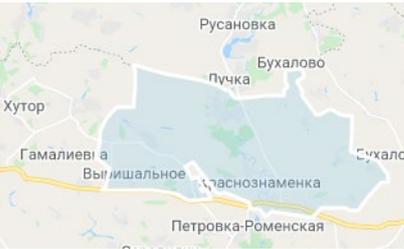
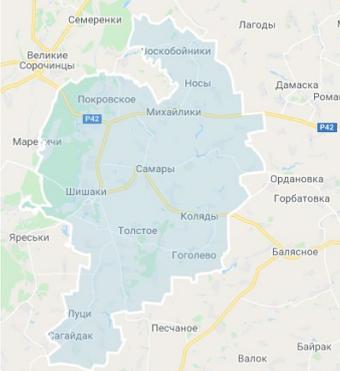
Таблиця 4.8

Конфігурація ОТГ Миргородського району

Білоцерківська сільська	Великобагачанська селищна	Великобудищанська сільська

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

<p>Великосорочинська сільська</p> 	<p>Гадяцька міська</p> 	<p>Гоголівська селищна</p> 
<p>Заводська міська</p> 	<p>Комишнлянська селищна</p> 	<p>Краснолуцька сільська</p> 
<p>Лохвицька міська</p> 	<p>Лютенська сільська</p> 	<p>Миргородська міська</p> 
<p>Петрівсько-Роменська сільська</p> 	<p>Ромоданівська селищна</p> 	<p>Сенчанська сільська</p> 
<p>Сергіївська сільська</p> 	<p>Шишацька селищна</p> 	

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата
-----	--------	------	-------	--------	------

КМР 601-БЗ №10588953

До ОТГ з правильною геометричною формою належать: Білоцерківська сільська рада, Краснолуцька сільська, більшість розтягнуті з півночі на південь, особливо: Великобагачанська селищна, Шишацька селищна, з заходу на схід розтягнуті: Гадяцька міська, Сергіївська сільська. Всі інші мають розриви, віддалені частини, негеометричну конфігурацію.

Полтавський район був утворений із 10 районів: Полтавського, Карлівського, Машівського, Новосанжарського, Кобеляцького, Решетилівського, Диканського, Зіньківського, Чутівського та Котелевського (табл. 4.9), (рис.4.7.) .

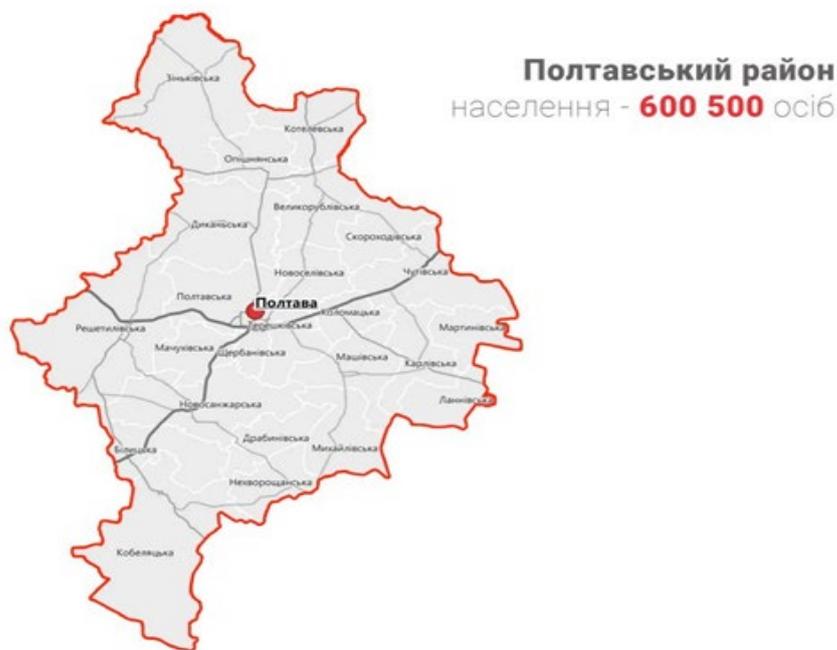


Рис.4.7. Полтавський район

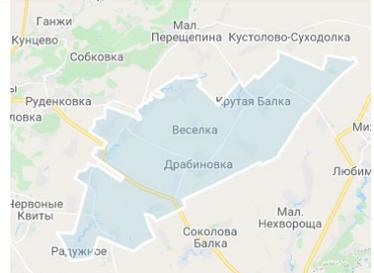
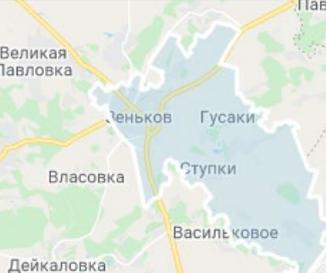
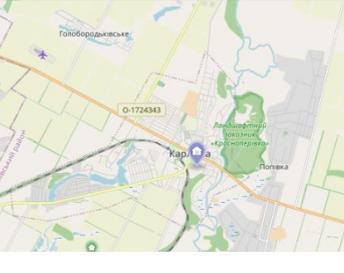
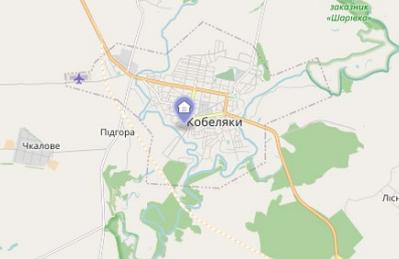
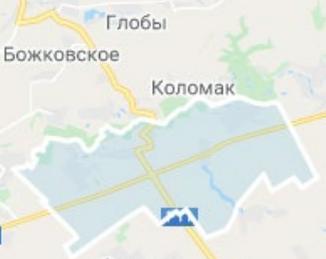
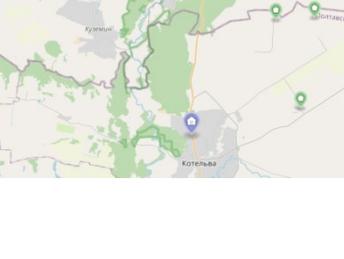
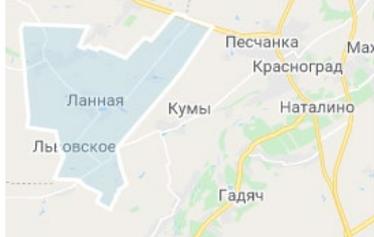
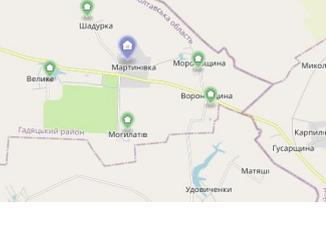
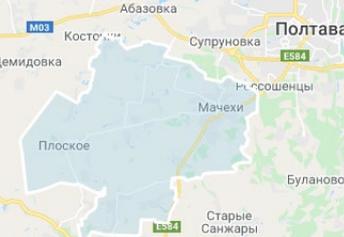
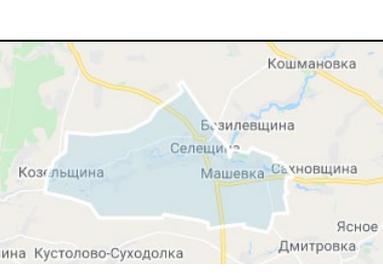
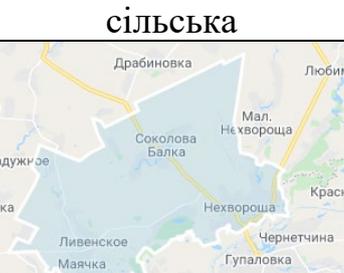
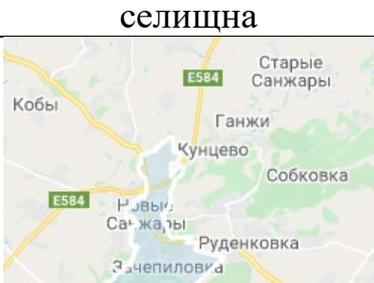
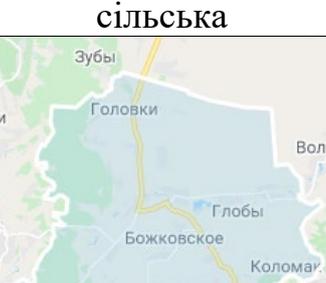
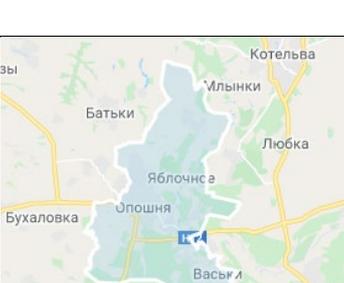
Таблиця 4.9

Конфігурація ОТГ Полтавського району

Білицька селищна	Великорублівська сільська	Диканська селищна

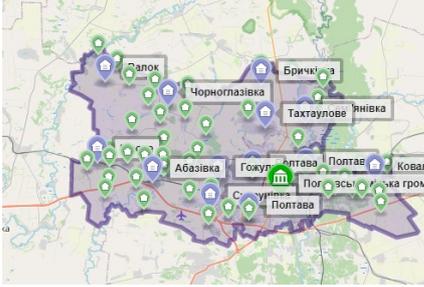
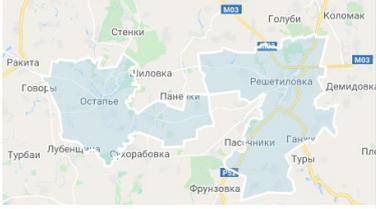
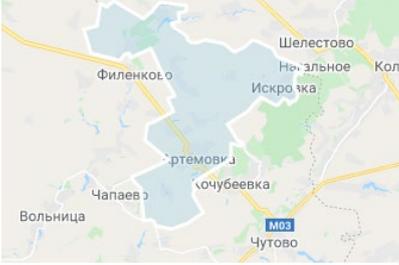
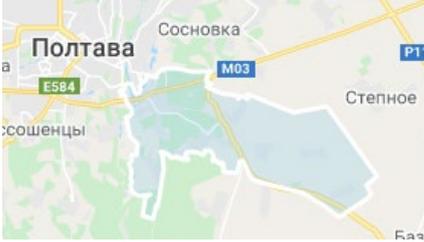
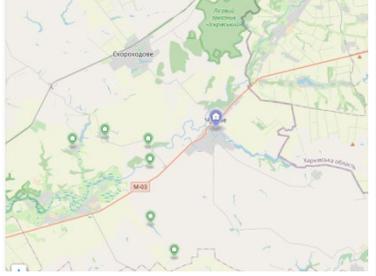
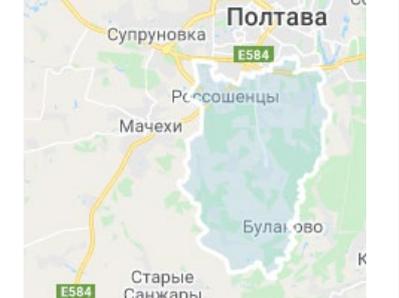
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

<p>Драбинівська сільська</p> 	<p>Зіньківська міська</p> 	<p>Карлівська міська</p> 
<p>Кобеляцька міська</p> 	<p>Коломацька сільська</p> 	<p>Котелевська селищна</p> 
<p>Ланнівська сільська</p> 	<p>Мартинівська сільська</p> 	<p>Мачухівська сільська</p> 
<p>Машівська селищна</p> 	<p>Михайлівська сільська</p> 	<p>Нехворощанська сільська</p> 
<p>Новосанжарська селищна</p> 	<p>Новоселівська сільська</p> 	<p>Опішнянська селищна</p> 

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

<p align="center">Полтавська міська</p> 	<p align="center">Решетилівська міська</p> 	<p align="center">Скороходівська селищна</p> 
<p align="center">Терешківська сільська</p> 	<p align="center">Чутівська селищна</p> 	<p align="center">Щербанівська сільська</p> 

До ОТГ з правильною геометричною формою належать: Мачухівська сільська рада, Новоселівська сільська. Витягнуті з Півночі на Південь: Зіньківська міська, Михайлівська сільська, Новосанжарська селищна, Опішнянська селищна, Скороходівська селищна, Щербанівська сільська. Витягнуті із заходу на схід: Драбинівська сільська, Коломацька сільська, Машівська селищна, Нехворощанська сільська, Терешківська сільська. Інші мають розриви, віддалені частини, негеометричну конфігурацію.

Розподіл територіальних громад Полтавської області за площею та кількістю населенням занесений до таблиці 4.10.

Таблиця 4.10

Розподіл територіальних громад Полтавської області за площею та кількістю населенням

Назва	Площа, км ²	Назва	Населення
Ромоданівська	96,9	Сергіївська	2775
Щербанівська	100,7	Пришибська	2991
Кременчуцька	135,9	Краснолуцька	4150
Сергіївська	163,6	Драбинівська	4192

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата
-----	--------	------	-------	--------	------

Пришибська	169,7	Петрівсько-Роменська	4289
Гоголівська	188,4	Великорублівська	4503
Коломацька	188,4	Мартинівська	4656
Новогалещинська	192,8	Новогалещинська	4761
Терешківська	197,2	Ромоданівська	4942
Гадяцька	202,9	Коломацька	4954
Заводська	202,9	Омельницька	4974
Петрівсько-Роменська	214,7	Нехворощанська	5075
Омельницька	223,4	Лютенська	5256
Мачухівська	247,4	Білоцерківська	5384
Краснолуцька	253,7	Гоголівська	5463
Новоселівська	257,1	Михайлівська	5909
Мартинівська	257,2	Оболонська	5969
Драбинівська	260,1	Новоселівська	6343
Кам'яно-потоківська	266	Велико-будищанська	7158
Ланнівська	268,3	Ланнівська	7209
Піщанська	283,6	Велико-сорочинська	7395
Нехворощанська	284,3	Сенчанська	7827
Опішнянська	304,6	Мачухівська	7965
Білоцерківська	310	Опішнянська	8373
Скороходівська	324,4	Комишнянська	8491
Карлівська	333,9	Скороходівська	8875
Сенчанська	353,5	Новооржицька	10181
Горішньо-плавнівська	372,8	Чорнухинська	10182
Лютенська	373,8	Кам'яно-потоківська	11216
Велико-будищанська	384,2	Велико-багачанська	11341
Білицька	388,3	Заводська	11484
Великорублівська	389	Білицька	11642
Машівська	391,1	Машівська	12086
Велико-сорочинська	403	Терешківська	12100
Котелевська	403,9	Щербанівська	13172
Велико-багачанська	413,8	Чутівська	13207
Михайлівська	431,3	Козельщинська	13972
Новооржицька	453	Котелевська	14447
Оболонська	470,9	Піщанська	15372
Комишнянська	516,6	Градизька	15523
Чутівська	533,6	Оржицька	15678
Полтавська	547,8	Семенівська	17753
Гребінківська	587,4	Диканська	18118
Миргородська	616,2	Шишацька	18696
Чорнухинська	618,4	Карлівська	20674
Новосанжарська	671,8	Гребінківська	21601
Диканська	681,7	Новосанжарська	22437

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

89

Козельщинська	729,3	Лохвицька	22534
Оржицька	752,6	Зіньківська	24390
Шишацька	771,9	Глобинська	25747
Семенівська	801,7	Кобеляцька	26348
Лохвицька	816,6	Решетилівська	26423
Пирятинська	931,3	Гадяцька	27221
Хорольська	1061,5	Пирятинська	30581
Зіньківська	1065,2	Хорольська	32705
Лубенська	1068,5	Миргородська	50467
Решетилівська	1100,3	Горішньо-плавнівська	55807
Глобинська	1196,2	Лубенська	69210
Кобеляцька	1216,6	Кременчуцька	221970
Градизька	1259	Полтавська	312814

Також представлені гістограми «Розділ ОТГ Полтавської області за площею» та «Розділ ОТГ Полтавської області за населенням» (рис. 4.8 рис. 4.9).

Розділ об'єднаних територіальних громад за площею

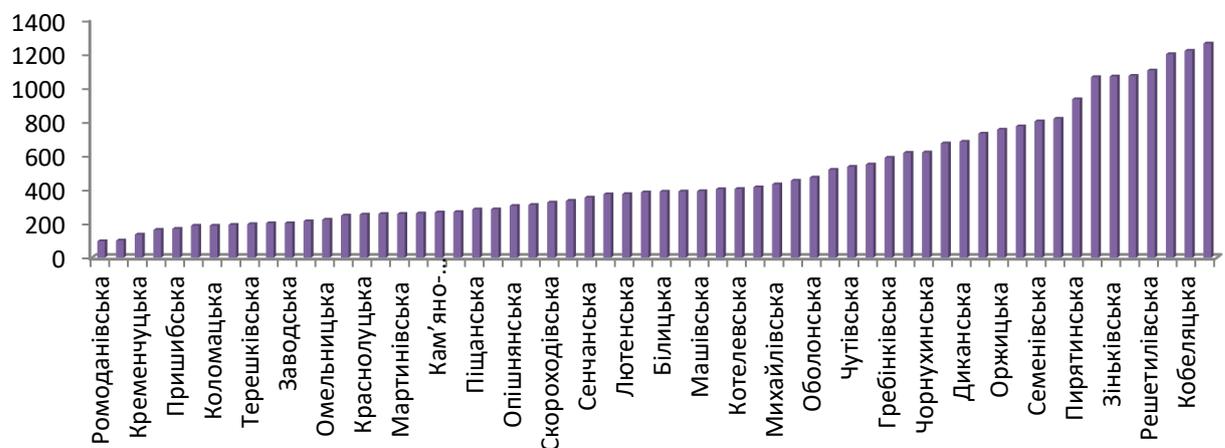


Рис. 4.8. Розподіл ОТГ Полтавської області за площею

З таблиці та схеми видно, що територіальні громади Полтавської області займають площі від 96,9 км² до 1259,0 км², а саме: найменшу площу займає Ромоданівська територіальна громада – 96,9 км², а Градизька найбільшу – 1259,0 км².

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

90

Розподіл об'єднаних територіальних громад за населенням

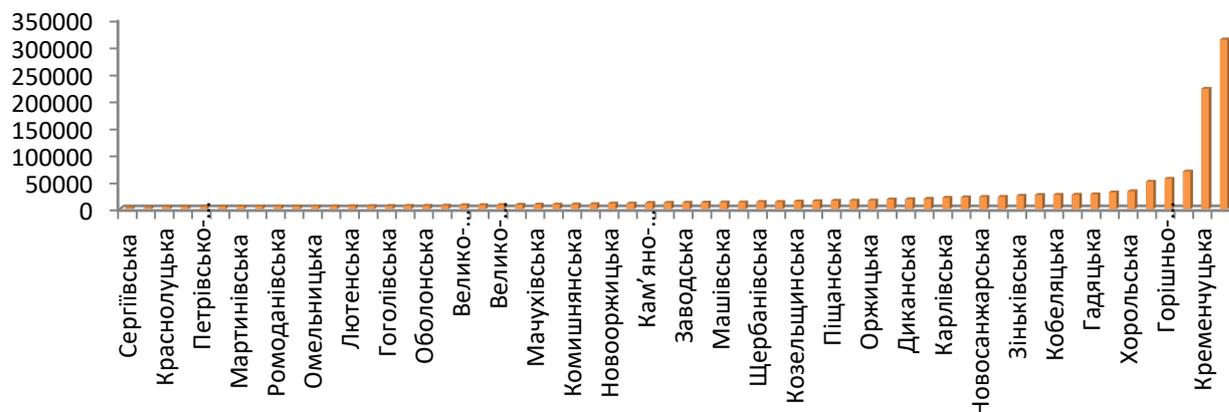


Рис. 4.9. Розподіл ОТГ Полтавської області за кількістю населення

Проаналізуємо аналіз показників формування громад Полтавської області (табл. 4.11).

Таблиця 4.11.

Аналіз показників формування громад Полтавської області

Розміщення	розташована середній частині Лівобережної України, частково, на Правобережній Україні
Площа, га	2874800
Адміністративний центр	м. Полтава
Рельєф	Придніпровська низовина
	Полтавська рівнина
Тип клімату	помірно-континентальний
Кількість населення, осіб	1 466 786
Кількість районів	4
Кількість громад	61
Кількість населених пунктів	1842
міст	15
селищ міського типу	21
сіл	1791
селищ	15

Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата

КМР 601-БЗ №10588953

Аркуш

91

4.2. Генеральний план та проєкт землеустрою

Просторове планування це одне із найважливіших видів діяльності у розвитку сучасного суспільства. Воно є на рівні із стратегічним плануванням громад та країн та по своїй суті є намаганням суспільства вплинути на просторовий розподіл людей, їх діяльність та ресурси.

Просторове планування – це діяльність в публічному секторі та відбувається на місцевому, регіональному, національному та міжнародному рівнях. Дана діяльність, у більшості випадків призводить до розробки просторового плану, в якому галузеві політики мають бути взаємозгоджені.

На даний момент просторове планування в Україні – це галузь, яка перебуває у стадії переходу від централізованої політики та підходів у плануванні до сучасних інтегрованих та стратегічних підходів. Спосіб централізованого планування в Україні використовується згідно вимог та політикою економічної та державної моделі Радянського Союзу, через це, в більшості випадків, збільшується промисловий та міський розвиток більш великих населених пунктів.

Після отримання незалежності та входу у світову ринкову економіку, Україна втрапила у низку різноманітних криз. Розвиток просторового планування як галузь, випав з пріоритетів держави на тривалий час, в той час як практичні та академічні підходи залишалися дуже близькими до централізованих, впливаючи, у свою чергу, на законодавство та державні норми.

На даний момент данна галузь є одним із пріоритетів Парламенту та Уряду, особливо Мінрегіону. Це стає зрозумілим з останніх подій про узгодженням нових законі, а саме закону № 2280, реформування та відкриття Держгеокадастру та оновлення державних будівельних норм, він же ДБН. По факту, до того, як прийняли закон № 2280, термін “просторове планування” в законодавстві не встановлювався, в свою чергу застосовувався термін “містобудування” при плануванні всіх видів територій – сільських, міських,

подібною для менших та менш розвинених населених пунктів у границях даної ради.

Документація з просторового планування має юридично закріплювати бачення майбутнього просторового розвитку чи використання певної території на всіх рівнях, включаючи міжнародні. головним наміром є забезпечення стбільності та впорядкованості соціального та економічного розвитку, включаючи прозорість, законність та єдині правила для всіх суб'єктів даної діяльності. Саме тому ця документація повинна бути у публічному доступі.

Така документація в основному має відповідну інформацію щодо поточної просторової ситуації (різні зони та ділянки, обмеження, інфраструктура та мережі, розподіл населення та господарської діяльності тощо), а також бачення та проєктні рішення майбутнього просторового розвитку. Отож, документація є досконалим джерелом для розуміння того, що відбувається на території, в частості якщо дані, що містяться там, є правдивими та адекватними на даний момент.

Громади отримують право затверджувати містобудівну документацію, не обмежуючись лише територіями своїх населених пунктів. Законом № 2280 врегульовуються питання планування розвитку громад, складання містобудівної документації, спрощення зміни цільового призначення.

Положеннями Закону передбачається:

- створення громадами власних установ із містобудування та архітектури, якими можуть встановлюватися обмеження та містобудівні умови всією територією громади;
- можливість зміни у цільовому призначенні землекористувачем земельної ділянки державної та комунальної власності у випадку наявності будівлі, яка знаходиться у приватній власності землекористувача, а також у випадку зміни цільового призначення земельної ділянки стосовно двох категорій – це земля житлової та

громадської забудови та земля промисловості, зв'язку, транспорту, оборони, енергетики, оборони та іншого призначення;

- можливість коригувати функціональні зони, що встановлені старими генеральними планами населених пунктів, за допомогою детальних планів території, за виключенням території парків, лісів, скверів та прибережних захисних смуг;
- створювати органами містобудування та архітектури служби замовника містобудівної документації;
- зміна цільового призначення особливо цінних земель для спорудження промислових об'єктів;
- збереження існуючого порядку визначення зон охорони пам'яток культурної спадщини при наявності відповідної науково-проектної документації;
- уповноваження Кабінету Міністрів України затверджувати порядок використання субвенції із державного бюджету місцевим бюджетам для фінансування розробок комплексних планів;
- можливість встановлювати перехідний період, упродовж якого затвердження містобудівної документації, розробка щодо якої вже почалася до набрання чинності законом, відбувається без дотримання встановлених цим законом вимог до її складу і змісту.

У Законі також додано перелік вихідних даних, які зобов'язані одержувати розробники містобудівної документації, а саме: дані щодо об'єктів всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони; дані щодо пам'яток культурної спадщини, включно із археологічними, їх території та зони охорони; дані стосовно меж та режимів використання історичних ареалів населених місць; дані щодо історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій та їх зони охорони; археологічних територій, що охороняються.

Законом врегульовані питання використання земель для випасання худоби, сінокосіння та заборони розорювання пасовищ.

						КМР 601-БЗ №10588953	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		
							97

Об'єднані територіальні громади опинилися у складній ситуації стосовно прийнятого перспективного плану (1470 ОТГ) та вищевказаного закону № 2280, яким встановлено тип документації із просторового планування для території ОТГ (Комплексний план просторового розвитку території громади), ним визначена необхідна правова база для ОТГ по цьому питанню. До прийняття Закону не було твердої впевненості у тому, що ОТГ можуть та повинні робити. Деякими громадянами була розроблена схема просторового планування ОТГ як окремого документу, спираючись на відповідні ДБН, деякими як схема планування території району або частини району. По причині нестачі коштів, довготривалих процесів та невизначеності лишень невелий кількості ОТГ вдалося розробити та затвердили вищевказані документи.

План зонування території – це вид містобудівної документації місцевого рівня, що розроблений на основі генерального плану населеного пункту (являється окремим документом у його складі) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Планом зонування території встановлюється функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. Рішення по розробці Плану зонування території приймається відповідною сільською, селищною, міською радами. Зміст зонінгу конкретизують з урахуванням містобудівних особливостей населеного пункту та чинних нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування у галузі містобудування та архітектури [40].

Зміст та склад схем планування територій визначається пунктом 4 ДБН Б.1.1-21:2017, а планів зонування — пунктом 5 - 6 ДБН Б.1.1-22:2017. В обох випадках містобудівна документація складається із текстової та графічної частини [41].

Основною метою метою Зонінгу є [42]:

						КМР 601-БЗ №10588953	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		98

- врегулювати планування та забудову території, враховуючи державні, громадські та приватні інтереси;
- встановити правові гарантії щодо використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, які бажають придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;
- створити сприятливі умови для залучення інвестицій у будівництво через забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності з містобудівними регламентами;
- забезпечити вільний доступу громадян до інформації щодо розвитку населеного пункту.

У Законі передбачається новий вид містобудівної та одночасно земельної документації – **комплексний план просторового розвитку території** територіальної громади - це містобудівна документація на місцевому рівні та водночас документація із землеустрою, якою визначається планувальна організація, функціональне призначення території, основні принципи і напрямки по формуванню єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, включно із етапністю освоєння території.

До складу комплексного плану входять просторові дані, метадані та інші елементи, які становлять його проєктне рішення. Комплексний план розробляється в електронній формі.

існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені згідно із Повітряним Кодексом України (обмеження щодо використання земель при забудові).

Обмеження у використанні земель при забудові встановлюють за певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначають Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджена Кабінетом Міністрів України, та вносять у Державний земельний кадастр та містобудівний кадастр.

Завдяки вищезазначеним змінам, ОТГ можуть одержати більш ширші можливості з одного боку, але з іншого – виклики. До переліку можливостей можна віднести повноваження щодо самостійного керування своїми територіями, спираючись на принцип повсюдності. До переліку викликів відносять те, що вони отримують близько 10-20 населених пунктів, які не мають актуальних планів просторового розвитку, особливо це стосується неміських ОТГ, а також в необхідність розроблення комплексного плану для всієї території ОТГ. Кожна громада має можливість перевірки на веб-картах, що вона отримує і де можна знайти більше інформації / документації.

Україні знадобився значний проміжок часу аби дістатися до точки перелому стосовно створення нової системи просторового планування, яка б відповідала сучасним викликам і потребам. Держава Україна на даний час має гарні перспективи для подальшого розвитку у сфері просторового планування. Це стало можливим завдячуючи важливим крокам, які були здійснені на цьому шляху, а саме: проведення реформи децентралізації повноважень, підготовка до територіальної реформи, вдосконалення законодавства (ДБН, закон № 2280, закон «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» тощо), реформування інституцій, широкого залучення громади тощо.

Основою управління розвитком території територіальної громади являється документація по просторовому плануванню.

Комплексним планом встановлюється черговість розроблення генпланів окремих міст громади та детальні плани території або він безпосередньо містить відповідні планувальні рішення [23].

Таким чином, загальні тенденції розвитку у сфері просторового планування передбачають, що у тому чи іншому вигляді, але документація по просторовому плануванню території громади буде базовим документом місцевого рівня і за її наявності потреба у розробленні генеральних планів населених пунктів в межах громади, найбільш імовірно, вже буде відсутня.

При цьому власне сама документація буде спрямована на вирішення максимально широкого комплексу питань з управління розвитком території громади, включаючи просторовий вимір стратегії розвитку громади, функціональний поділ території, визначення інвестиційного потенціалу території громади, забезпечення населення закладами соціально-побутового обслуговування, оптимізації інженерної інфраструктури та санітарного очищення, розвитку транспортних зв'язків тощо.

Традиційно документація по просторовому плануванню складається з графічних і текстових матеріалів.

Графічні матеріали – це декілька схем, кількість яких залежить від виду документації та розміру території чи населеного пункту, щодо якого ця документація розробляється. До графічних матеріалів обов'язково входять схема існуючого стану, її ще називають опорним планом, на якому відображається поточний стан розвитку території планування. Основні проектні рішення відображаються на проектному плані. Також окремими схемами або певним чином поєднаними між собою подаються існуючі та планувальні обмеження, схеми розвитку системи транспорту, інженерних мереж, інженерного захисту території й інші в залежності від виду документації та додаткових вимог, прописаних у технічному завданні на проектування.

Текстові матеріали складаються з пояснювальної записки, в якій подається аналіз й оцінка поточного стану розвитку території та обґрунтування і пропозиції щодо її розвитку, охорони довкілля та історико-культурної спадщини, інженерного захисту та забезпечення, для документації місцевого рівня – також обсягів житлового будівництва, забезпечення закладами соціального та побутового обслуговування тощо.

Для цілей поширення проєктної документації та проведення громадських обговорень окрім основної пояснювальної записки окремим томом можуть формуватися основні положення документації (до прикладу, для генерального плану це є обов’язковою складовою). В них стисло викладають основні проєктні рішення та показники.

Окремою складовою документації з просторового розвитку, що часто розробляється за окремими договорами, є розділи “Інженерно-технічні заходи по цивільному захисту (цивільної оборони) на мирний час” та на “... особливий період”.

Усі види документації із просторового планування обов’язково підлягають процедурі стратегічної екологічної оцінки, порядок проведення якої визначений відповідним законом.

Усталені у сфері просторового планування підходи до оформлення проєктних рішень вже зараз зазнають змін на вимогу, насамперед, саме органів місцевого самоврядування. На сучасному етапі впровадження місцевого самоврядування перед документацією із просторового планування постає задача формування не просто документації, а основи для побудови інструменту управління розвитком території громади.

Графічні матеріали вже розробляються не лише як схеми для друку, а як набори геопросторових даних, які стають основою для розбудови геоінформаційної системи громади. Довгі пояснювальні записки втрачають свою актуальність, адже аналітична інформація та обґрунтування мають бути

- загальний стан довкілля населеного пункту, головні фактори його формування, містобудівні заходи для покращення санітарно-гігієнічного та екологічного стану;
- визначає території, що мають обмеження їх використання: санітарно-гігієнічні, будівельні, природоохоронні тощо;
- визначає інші вимоги згідно державних будівельних норм.

У генплані враховується не тільки побажання інвесторів по економічному розвитку населеного пункту та окремих його частин, але у ньому обчислюється площа районів промислової, житлової, комерційної забудови, інженерна та соціальна інфраструктура, яка є необхідною для стабільного та гармонійного розвитку. Генпланом враховані сучасні соціальні та екологічні стандарти. Для виконання соціальних стандартів резервують відповідні території для будівель культурного та побутового обслуговування, навчальних закладів (школи, дитячі садки), будівлі та приміщення медичного обслуговування, комунальні об'єкти, якими гарантується необхідний санітарний режим у населеному пункті та які відповідають сучасним стандартам екологічної безпеки.

Генеральним планом населеного пункту являється містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, розвитку, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Отже, процес формування спроможних територіальних громад продовжується, але юридичне врегулювання деяких аспектів щодо зміни меж районів та міст обласного значення, зміни підпорядкування залишаються не вирішеними.

Формування спроможних територіальних громад лише на добровільній основі не можна визначити як особливо вдале. При об'єднанні громад необхідно дотримуватися визначених принципів і критеріїв формування ОТГ, не допускати занадто великих відхилень у параметрах їх демографічного та просторового потенціалів.

На загал, на відміну від звичного, із радянських часів планування «від досягнутого», тобто «від минулого», стратегічне планування розвитку громади являється плануванням «до майбутнього».

Це планування має значні переваги, а саме:

- є стійкішим, бо, за умови дотримання методики, менше залежить від зміни управлінських команд;
- дозволяє використовувати наявні ресурси для розвитку, із більшою користю;
- сприяє відходу працівників органів виконавчої влади від шаблонного мислення та стимулює новаторські підходи;
- згуртовує громаду навколо цілей щодо розвитку та сприяє її самоусвідомленню;
- забезпечує умови для доступу громади до ресурсів позики та грантів.

До розгляду представлені стратегічні напрями розвитку Кременчуцької територіальної громади. «Траєкторія» розвитку, яка мусить привести громаду до стратегічного бачення складається із цілого ряду стратегічних напрямків розвитку. Стратегічні напрямки на бажаній траєкторії розвитку вказують на шляхи досягнення саме цього стратегічного бачення [49].

На засіданні Робочої групи зі стратегічного планування було сформульовано чотири стратегічні напрямки розвитку громади (рис.4.10.).

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		110



Рис. 4.10. Стратегічні напрями розвитку громади

4.3. Завдання розроблення проєктних рішень комплексного планування просторового розвитку сільських територіальних громад в післявоєнний період

Поствоєнний період буде складний. Після перемоги України гостро постане проблема в масштабах зруйнованого фонду. Наразі існує план відновлення нашої країни, який складається з ряду національних програм. Напрямки національних програм сконцентровані навколо розвитку секторів економіки та екстреного фінансування, зміцнення обороноздатності країни та безпеку, прагнення до євроінтеграції, відбудова зруйнованого, покращення стійкості енергетичної системи, яка була інтегрована, турбота про бізнес середовище, модернізація та відбудова житла, соціальної інфраструктури, розвиток освіти, науки, спорту, культури та сфери охорони здоров'я, забезпечення макростабільності.

Проєктні рішення КП просторово-планувальної організації території ТГ є сукупністю містобудівних факторів. Аналіз та оцінку містобудівних факторів, як було сказано вище, необхідно проводити на початковому етапі розробки КП. Інформація, яка має бути аналізована та оцінена цими факторами представлена на картографічній основі визначенням фактичного функціонального використання земель та діючої містобудівної документації. Ця документація обов'язково має бути представлена мінімум схемами планування, ГП та ДПТ щодо встановленого функціонального призначення.

Формування моделі просторово-планувальної організації території територіальної громади враховує положення та рішення діючої (затвердженої) містобудівної документації вищого рівня (Генеральної схеми планування території України, схеми планування території на регіональному рівні (схема планування території області, району) та інших документів державного планування), зокрема: визначення місця територіальної громади в системі адміністративно-територіального устрою України (приналежність до області, району); необхідність розміщення на території територіальної громади

об'єктів, що відображають державні та регіональні інтереси; стратегічні напрямки проходження мереж інженерних і транспортних комунікацій та розміщення споруд інженерно-транспортної інфраструктури державного та регіонального рівнів; характеристику основних параметрів розвитку територіальної громади (демографія, житлова забезпеченість, рівень надання соціальних послуг, параметри розвитку інженерно-транспортної інфраструктури тощо); стратегічні та операційні цілі, намічені Стратегією розвитку територіальної громади та Концепцією її інтегрованого розвитку; концептуальні та стратегічні напрямки розвитку території в залежності від регіональних кліматичних, екологічних, виробничих, ландшафтних особливостей та ресурсного потенціалу конкретної територіальної одиниці (окремого населеного пункту та територіальної громади в цілому), що забезпечує врахування під час розроблення містобудівної документації державних та регіональних інтересів, а також інтересів суміжних територій [35].

ПРПОТ передбачається КП і складається з сукупностей елементів цілісної системи. Ця система відображає функціонально-планувальні якості території.

Природні умови є однією з найважливіших передумов для створення здорового та зручного життя населення, що відповідає вимогам економіки будівництва та експлуатації. Ефективне використання природних умов може бути досягнуто лише на основі інженерно-будівельної оцінки території. Оцінка території повинна виконуватись за критеріями, що враховують природні та антропогенні процеси і явища, з метою визначення територій, які є сприятливими, малосприятливими та несприятливими для здійснення певних видів діяльності. Інженерна підготовка повинна міститись інформація щодо типу процесу чи явища, та відповідно прийнятого проектного рішення щодо забезпечення інженерного захисту території [35].

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		113

Проектні рішення стосовно просторової організації об'єктів обслуговування населення повинні включати:

- пропозиції стосовно характеристик та розміщення закладів освіти: дошкільної та шкільної;
- пропозиції стосовно характеристик та розміщення закладів охорони здоров'я;
- пропозиції стосовно нинішнього та перспективного стану, характеристик закладів дозвілля, спорту, культури, торгівлі, дозвілля. Також обов'язково повинна враховуватись транспортна доступність та показники забезпеченості населення;
- пропозиції розміщення та характеристик закладів туристичних, рекреаційних, оздоровчих послуг;
- пропозиції стосовно характеристик та розміщення закладів надання соціальних, комунальних, адміністративних послуг.

Планування простору територій не обходиться без транспортних зв'язків різного рівня. Більш того, це базова основа просторового планування території. Транспортні зв'язки можуть бути міжнародними, регіональними та місцевими. Вони здійснюються за допомогою різних видів транспорту, або пішки.

При проектуванні транспортної мережі необхідно визначити стратегічні цілі і напрямки і узгодити їх з рішеннями містобудівної документації вищого рівня, а також моделлю розвитку територій на довгострокову перспективу. Тут варто звернути увагу на об'єкти, які передбачені на державному та регіональному рівнях на невизначений термін. Особливо це стосується міжнародних і національних транспортних коридорів, рішень Генеральної схеми планування території України, розроблених схем планування територій областей тощо [35].

Перспективний розвиток інженерного забезпечення території має включати рівномірний розвиток стосовно: водо-, газо-, тепло-,

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		114

електропостачання, водовідведення, телекомунікаційні системи, та відповідні споруди, які забезпечують обслуговування транспорту і мереж. Це насосні, компресорні, газорегуляторні станції та ін.

Охорона земель та екологічна стабільність дуже важлива для сучасного світу. Нинішня екологічна ситуація в Україні жахлива: військові дії, застосування хімічної зброї, фізичне знищення землі, постійний енергетичний шантаж, та ін. Тому поствоєнний період повинен стати початком важкої та довготривалої роботи відновлення екологічного стану країни та охорони земель. Кожна країна в однакових умовах, і екологічні проблеми – це проблеми всього світу, тому що залишає свій відбиток на громадянину будь-якої країни, в тому числі і країні-окупанта.

Охорона земель - система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення [70].

Раціональне використання земель відповідає використанню земель за цільовим призначенням, і має на меті досягнення максимально оптимального балансу між ефективним використанням та екологічними вимогами.

Агроландшафт потребує постійного моніторингу, контролю, проведення необхідних заходів. До таких заходів можна віднести озеленення захисних смуг: прибережних та вздовж магістральних доріг, оновлення та додаткове насадження полезахисний лісосмуг, правильний обробіток землі та зменшення розораності території, складання та використовувannya сівозмін, створення заповідників та парків. Агроландшафт постійно змінюється під впливом природних і антропогенних чинників.

Наприклад, проєктні рішення поводження з відходами, які повинні відповідати інформації про збирання, сортування, утилізацію відходів, можливого вторинного використання побутових, промислових, будівельних, сільськогосподарських відходів. Такі проєктні рішення мають базуватися на підставі аналізу картографічної основи, регіональних планах, інформації про сучасне використання земель, існуючих мість видалення відходів, несанкціоновані сміттєзвалища. Проєктні рішення мають передбачати пропозиції рекультивації земель, закриття несанкціонованих сміттєзвалищ, території полігонів твердих побутових відходів. Сміттесортувальні станції та сміттєпереробні комплекси, необхідне облаштування діючих та запланованих сміттєзвалищ та полігонів. Всі проєктні рішення мають відповідати вимогам чинного законодавства та будівництва потужностей з переробки відходів.

Отже, питання відновлення громад постає гостро в поствоєнний період. Сталий розвиток території, покращення стану екології, економіки, підвищення рівня цифровізації, розвиток законодавчого поля – всі ці питання мають враховувати при плануванні реконструкції та розвитку України. Наявність КП, обґрунтований просторовий розвиток території допоможе громадам в отриманні допомоги від установ: національних та міжнародних.

Звичайно, відновлення економіки потребує значних інвестицій приватного сектору, КП та обґрунтований просторовий розвиток території мають бути основою інвестиційної довіри, гарантом прозорості процесу впровадження рішень та критеріїв результатів, реалістичності бюджету.

Все перераховане вище буде сприяти належному самоврядуванню громади, і підтвердженням демократичного та європейського шляху України.

Ключові цілі розвитку на найближче десятиліття – прискорення економічного зростання регіонів та територіальних громад на основі ефективного використання внутрішнього потенціалу, створення нових робочих місць, покращення зайнятості населення, доступності публічних

сервісів та послуг, що створює умови для повернення на батьківщину мігрантів.

						КМР 601-БЗ №10588953	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		117

- розгляд та дослідження методики аналізу та узагальнення вихідних даних, характеристики сучасного стану території, формування плану існуючого використання території територіальної громади, виконання комплексної оцінки території громади, розроблення прогнозу перспективного соціально-економічного розвитку громади.
- розроблення пропозицій комплексного планування просторового розвитку територіальних на прикладі Полтавської області.

						<i>КМР 601-БЗ №10588953</i>	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		119

58. Про охорону навколишнього природного середовища. Закон України від 26.06.1991 р., - [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>.

						КМР 601-БЗ №10588953	Аркуш
Зм.	Кільк.	Арк.	№ док	Підпис	Дата		126