

УДК 332.2.01

МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Г. Дудич, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-1604-6535

Л. Дудич, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0001-5711-7857

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.204>

Дудич Г., Дудич Л. Методичні засади розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади

У дослідженні доведено, що комплексний план просторового розвитку територій територіальної громади значно спрощує та пришвидшує реалізацію прийняття проектних рішень, адже його головна мета полягає в забезпеченні обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання території з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, встановлення обмежень щодо їхнього планування, забудови чи іншого використання. Обґрунтовано, що організація та розвиток територій громади повинні бути побудовані на сукупності проектних рішень комплексного плану просторового розвитку територій, в якому встановлено найбільш раціональний розподіл території, визначено види та інтенсивність господарської діяльності, взаємне розміщення виробничих і невиробничих об'єктів, інженерно-транспортних комунікацій тощо. У дослідженні представлено основні етапи розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади. У результаті його розроблення одержують інформацію щодо існуючого використання території, що дозволяє проаналізувати, визначити проблеми та запропонувати шляхи територіального розвитку громади. Запропоновані планувальні рішення щодо функціонального призначення території, організації інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки та благоустрою, захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження нерухомих об'єктів культурної спадщини та пам'яток археології відображають у проектному плані, що підлягає громадському обговоренню.

Ключові слова: комплексний план просторового розвитку територій, територіальна громада, містобудівна документація, планування.

Dudych H., Dudych L. Methodological principles of developing a comprehensive plan for spatial development of the territorial community area

The study proves that a comprehensive plan for spatial development of the area of territorial community significantly simplifies and speeds up implementation of the project decisions, because its main purpose is to substantiate the future needs and determine predominant directions of the area use considering the national, public and private interests, establishing restrictions on their planning, building or other use. It is justified that organization and development of the community area should be based on a set of project decisions of a comprehensive spatial development plan, which identifies the most rational distribution of the area, types and intensity of economic activity, mutual placement of production and non-production objects, engineering and transport communications, etc. The study presents the main stages of developing a comprehensive plan for spatial development of the area of the territorial community. Such plan provides information on the current use of the territory, which allows to analyze, identify problems, and propose ways of territorial development of the community. The proposed planning solutions on the functional purpose of the area, organization of engineering and transport infrastructure, engineering preparation and improvement, protection of the territory from dangerous natural and anthropogenic processes, protection of the natural environment, protection and preservation of immovable objects of cultural heritage and archaeological monuments are described in the project plan that is subject to public discussion.

Key words: comprehensive plan of spatial development of territories, territorial community, urban planning documentation, planning.

Постановка проблеми. Прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [3] передбачає розроблення комплексного плану просторового

розвитку територій територіальної громади, що, на відміну від затвердження різних видів містобудівної документації та документації із землеустрою, значно спрощує та пришвидшує реалізацію проектування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У дослідженні Т. Прядки [5] обґрунтовано, що комплексний план просторового розвитку території територіальної громади не може бути одночасно землевпорядною і містобудівною документацією, оскільки функції цих двох напрямів планування є різними, позаяк комплексний план не вирішує проблем формування сталого (збалансованого) розвитку землекористування територіальних громад. Водночас вчені А. Третяк, В. Третяк та Ю. Лобунько [6] з'ясували, що основними проблемами щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад є відсутність актуальних планово-картографічних матеріалів, відомостей державного земельного кадастру про земельні ділянки та права на них, їхній правовий режим та обмеження і обтяження у використанні земель.

Постановка завдання. Наше завдання – дослідження методики розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади на підготовчому, основному та завершальному етапах.

Виклад основного матеріалу. Комплексний план просторового розвитку територій територіальної громади – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування 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, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території [4].

Його головна мета полягає в забезпеченні обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання території з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, що мають особливу цінність, встановлення обмежень щодо їхнього планування, забудови чи іншого використання.

Завданням комплексної оцінки розвитку територій і сталого землекористування громади є [5]:

- оцінка земельних та інших природних ресурсів, а також тенденцій їх змін з виявленням наявних проблем;

- аналіз структури економіки, визначення взаємозв'язків між галузями виробництва, потенціалом та перспективами розвитку території і сталого землекористування громади;

- виявлення конкурентних позицій громади, враховуючи місцеву та регіональну специфіку;

- визначення переваг чи загроз при управлінні земельними ресурсами на перспективу.

Комплексний план передбачає прийняття планувальних рішень щодо перспективного використання території територіальної громади відповідно до його завдання та змісту, що охоплює [2]:

- 1) генеральний план населеного пункту – адміністративного центру територіальної громади;

- 2) генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій у межах території територіальної громади у випадку, якщо вони були затвердженими до або під час розроблення комплексного плану;

- 3) генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану;

- 4) детальні плани території в межах території територіальної громади;

- 5) планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади;

- 6) планувальні рішення детальних планів територій, у тому числі формування земельних ділянок, на яких планується розміщення за рахунок державного або місцевого бюджету об'єктів соціальної інфраструктури; об'єктів, передбачених генеральною схемою планування території України та схемою планування області; об'єктів, на території яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; інших об'єктів, визначених у завданні на проектування.

Організація та розвиток територій громади повинні бути побудовані на сукупності проектних рішень комплексного плану просторового розвитку територій, в якому встановлено найбільш раціональний розподіл території, визначено види та інтенсивність

господарської діяльності, взаємне розміщення виробничих і невиробничих об'єктів, інженерно-транспортних комунікацій тощо. Основні

етапи розроблення такого комплексного плану відображено на рисунку.

I	створення схеми сучасного використання земельних ресурсів	Підготовчий етап
II	аналіз формування територій за землевласниками та землекористувачами, угіддями, видами цільового призначення земельних ділянок	
III	вивчення прогнозованої інформації, необхідної для удосконалення організації території, що насамперед передбачає інвестиційний аналіз, демографічний прогноз, врахування тенденцій виробничого розвитку, оцінку соціальних, економічних і екологічних наслідків, принципи розміщення об'єктів інфраструктури	
IV	оцінка природних і антропогенних обмежень	Основний етап
V	прогноз розвитку окремих елементів організації території, у тому числі в системі району та області, до якої входить територіальна громада	
VI	ув'язка результатів попередніх етапів і розробка загальної концепції організації території громади	Завершальний етап

Рис. Етапи розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади

Відповідно до «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» [2] роботи з розробки комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади виконуються в три етапи (див. рис.), де підготовчий етап охоплює заходи з:

1) прийняття та оприлюднення замовником рішення про його розроблення;

2) одержання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів, необхідних для його розроблення;

3) отримання інформації про державні та регіональні інтереси, а також інтереси сусідніх територіальних громад, що буде враховано на основному етапі виконання;

4) опрацювання пропозиції від фізичних та юридичних осіб на етапі формування завдання та змісту комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади;

5) формування завдання на розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади за допомогою проведення громадського обговорення;

6) проведення тендеру та визначення розробника комплексного плану просторового розвитку територій;

7) публікації календарного плану щодо виконання робіт з розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади.

Основний етап розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади передбачає заходи щодо:

1) надання вихідних даних;

2) розроблення;

3) проведення стратегічної екологічної оцінки;

4) громадського обговорення;

5) розгляду архітектурно-містобудівною радою;

6) коригування;

7) публікації.

Завершальний етап охоплює заходи з:

1) погодження комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади;

2) проведення експертизи;

3) затвердження;

4) внесення відомостей до системи земельного та містобудівного кадастру;

5) оприлюднення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади.

Важливою складовою розроблення комплексного плану просторового розвитку територій територіальної громади є одержання вихідних даних із врахуванням державних та регіональних інтересів, інтересів суміжних територіальних громад на основі планувальних рішень для розроблення детальних планів територій, де запроєктовано розміщення об'єктів:

- соціальної інфраструктури;

- передбачених генеральною схемою планування території України та схемою планування області;

- для примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, а також інших передбачених замовником об'єктів [1].

Далі після розроблення планувальних рішень здійснюється формування земельних ділянок та внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру. На етапі визначення сучасного використання земель територіальної громади виконують їхній аналіз за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, які надано та не надано у власність чи користування, використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу, резерву та загального користування, а також несформованих земельних ділянок. Окрім того, виявляють усі земельні ділянки, на яких зареєстровано режимоутворюючі об'єкти та обмеження, що виникають.

На основі інформації щодо сучасного використання земель визначають існуюче функціональне використання території громади та формують план існуючого використання території, що відображає території та об'єкти для громадського обслуговування населення,

дорожньої мережі та транспортної інфраструктури, інженерних мереж і споруд, враховуючи планувальні обмеження. Одержана інформація щодо використання території дає змогу проаналізувати, визначити проблеми та запропонувати напрями територіального розвитку громади.

Запропоновані планувальні рішення щодо функціонального призначення території, організації інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки та благоустрою, захисту території від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження нерухомих об'єктів культурної спадщини та пам'яток археології відображають у проєктному плані, що підлягає громадському обговоренню.

Висновки. Для розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади необхідним є одержання достовірних планово-картографічних матеріалів, включаючи актуалізацію даних ґрунтового та агрохімічного обстежень, проведення робіт зі встановлення або відновлення меж території територіальної громади, виконання інвентаризації земель на їх території та зонування в контексті територіально-просторового планування землекористування. Запропоновані землевпорядні заходи щодо перспективного використання земель повинні враховувати проєктні рішення щодо розподілу земельних ресурсів на основі оцінки наявних ресурсів громади та тенденції їх змін з відображенням на порталі Національної інфраструктури геопросторових даних.

Бібліографічний список

1. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні (перша редакція). Київ, 2021. 230 с.

2. Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 16.07.2023).

3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України від

05.11.2019 р. № 711-IX. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.

4. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 17.07.2023).

5. Прядка Т. М. Землевпорядні проблеми розвитку земельного устрою територіальних

громад: планування та комплексна оцінка. *Агросвіт*. 2022. № 17–18. С. 33–43.

6. Третяк А. М., Третяк В. М., Лобунько Ю. В. Інформаційні проблеми розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад. *Грааль науки*. 2021. № 9. С. 33–41.

Стаття надійшла 18.08.2023