

Михайлюк В.І.

д.г.н., професор

Одеський державний аграрний університет,

м. Одеса

Каравель В. Г.

здобувач вищої освіти

Одеський державний аграрний університет,

м. Одеса

АКТУАЛІЗАЦІЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Стратегія розвитку населених пунктів - це соціальна, економічна і екологічно збалансована діяльність органів місцевого самоврядування, спрямована на створення їх економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального та ефективного використання наявних ресурсів.

Обов'язковою умовою планування територій громад є наявність плану зонування і містобудівної документації - законодавчо затверджених текстових та графічних матеріалів, якими регулюється планування, забудова й використання територій. Мета цих документів полягає у обґрунтуванні довгострокової стратегії планування та забудови території. Розробка містобудівної документації і впровадження її в діяльність органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади - шлях до сталого розвитку територій, адже будь-які програми розвитку населених пунктів повинні бути узгоджені з містобудівною документацією.

Основною містобудівною документацією, що визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови й іншого використання території населених пунктів та розробляється і затверджується в інтересах територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів є генеральний план. Строк дії генерального плану населеного пункту не обмежується, а зміни до нього можуть вноситися не частіше, ніж один раз на п'ять років тим органом місцевого самоврядування, який його затверджував, при потребі можливе дострокове внесення змін за результатами містобудівного моніторингу.

На основі генерального плану міста розробляється план зонування території - це вид містобудівної документації місцевого рівня, який розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі, або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон [2].

Зонінг встановлює функціональне призначення, вимоги забудови територій, ландшафтної організації. Зміст зонінгу визначається з урахуванням містобудівних особливостей у сфері містобудування та архітектури. Рішення на розробку приймає відповідний орган місцевого самоврядування адміністративно – територіального утворення.

Зміна цільового призначення земельної ділянки, передача земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним особам для містобудівних потреб забороняється у разі відсутності плану зонування території [1]. Відсутність цих документів порушує конституційні права громадян щодо прав розпорядження, користування та володіння земельними ділянками.

Відповідно статистики міністерства розвитку громад та територій України станом на друге півріччя 2020 року, усі обласні центри, міста обласного та районного значення забезпечені містобудівною документацією, але актуальність цих даних складає 38%, так як розроблення документації проводилося ще за радянської влади. Приблизно така ж ситуація з селищами міського типу, 96,3% забезпечені генеральними планами, але актуальними є тільки 17%. Незадовільною залишається ситуація забезпечення містобудівною документацією сільських населених пунктів. Таким чином у 73,5% сільських населених пунктів є генеральні плани, проте тільки 11% можна вважати актуальними [2].

В даний час оновлення чи створення генеральних планів потребують:

- Обласні центри – 1;
- Міста обласного значення – 27;
- Міста районного значення – 97;
- Селища міського типу – 406;
- Сільські населені пункти – 23850.

На наш погляд причинами такої ситуації є:

1. Відсутність спеціалістів у новостворених громадах;
2. Відсутність фінансування на розробку документації;
3. Знехтування важливості містобудівної документації.

Така статистика є негативною, особливо за умов реформи децентралізації, коли об'єднані територіальні громади за відсутності містобудівної документації позбавляються можливостей збільшення місцевого бюджету за відсутності інвестиційної привабливості; створення умов пожвавлення економічної активності; ефективного використання нерухомого майна, земель. Тобто виникла проблема, яку потрібно негайно вирішувати.

Забезпеченість актуальною містобудівною документацією населених пунктів дасть ряд позитивних можливостей (рис. 1).

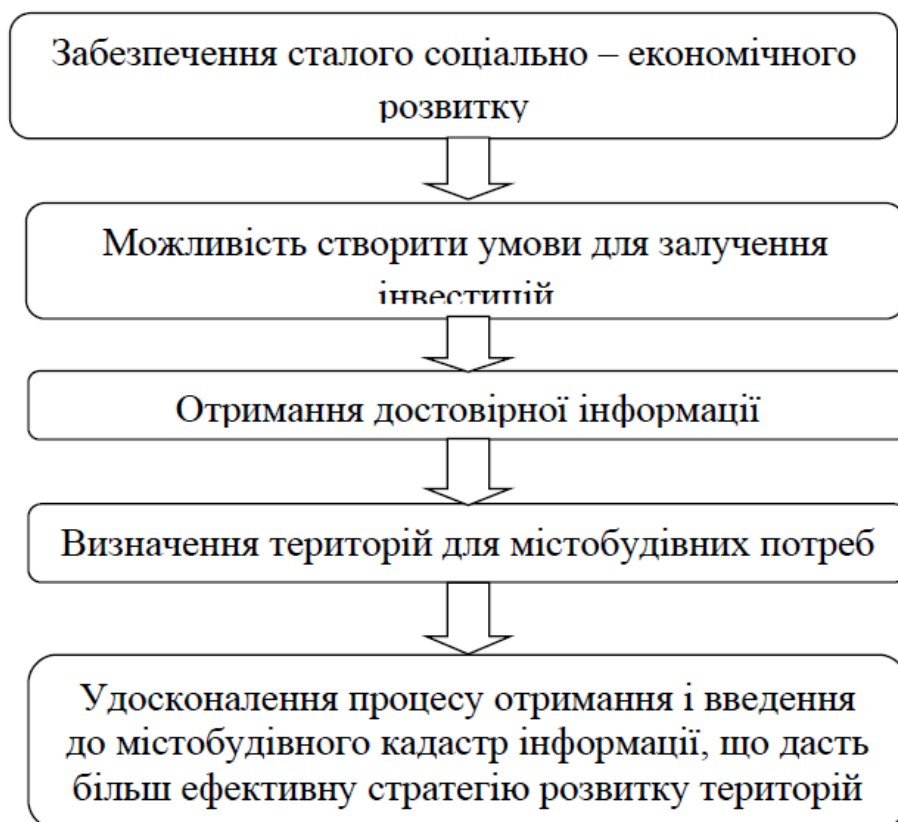


Рис. 1. Можливості, які надає актуальна містобудівна документація

Стратегія базується на баченні майбутнього та містить стратегічні цілі, які визначають шляхи розвитку громади.

Стратегія розвитку населених пунктів спрямовується на залучення інвестицій задля забезпечення громади новими робочими місцями, внаслідок чого буде збільшуватись чисельність населення й бюджет. Однак, за відсутності генерального плану та плану зонування території неможливо навіть щось побудувати в межах територій підпорядкованим населеним пунктам.

На нашу думку рішення містобудівної документації мають лежати в основі прийняття рішень, щодо розпорядження земельними ресурсами. Так як при відсутності документації, органи місцевого самоврядування можуть отримати дохід від землі, використовуючи лише її обмежену кількість, а при її наявності, якою визначено найбільш ефективно перспективне використання землі, можна говорити вже про додану вартість землі.

Список літератури

1. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 01.04.2018 №121/15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
2. Міністерство розвитку громад та територій України: стан забезпечення містобудівною документацією територій та населених пунктів. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/building/city-build/mistobuduvannya-ta-planuvannya-teritoriy/stan-zabezpechennya-mistobudivnoyu-dokumentatsiyeyu-teritoriy-ta-naselenih-punktiv-ukrayini-za-2019-rik/> (дата звернення 25.02.2021)

Смоленська Л. І.

старший викладач

Одеський державний аграрний університет,

м. Одеса

Толоконніков А.К.

здобувач вищої освіти

Одеський державний аграрний університет,

м. Одеса

СУЧАСНИЙ СТАН ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

Реформою децентралізації 2014 року передбачений ряд змін в існуючому законодавстві з приводу передачі значних повноважень та перерозподіл формування бюджету. Головною метою реформи є саме передача повноважень органам місцевого самоврядування, а також реорганізацію існуючих районів шляхом зменшення їх кількості в кожній з областей країни. Задля втілення даної концепції, постає питання про просторове планування територій. Просторове планування відіграє значну роль у формуванні сучасного суспільства, воно тісно пов'язане зі стратегічним плануванням громад. Цей процес передбачає зміни у місцевому плануванні з урахуванням усіх можливих показників. Враховуючи необхідність забезпечення новостворених об'єднаних територіальних громад якісною та своєчасно розробленою документацією з просторового планування, слід оцінити його сучасне інституційне забезпечення, оскільки це дасть змогу мінімізувати існуючі земельні, будівельні конфлікти та сприятиме залученню інвестиційних проектів, досягнення стратегічних цілей та покращення рівня якості життя населення.

Нижче приведена схема рівнів просторового планування[2].