

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«До захисту допущено»

В.о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент

Оксана МАЛАЩУК

« ____ » _____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття другого (магістерського) рівня вищої освіти

Освітньої програми «Геодезія та землеустрій»

за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

ДЕТАЛЬНИЙ ПЛАН ТЕРИТОРІЇ У СИСТЕМІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ТА ЙОГО РОЛЬ У РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН (НА ПРИКЛАДІ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ В М. БОЛГРАД)

Науковий керівник: к.е.н., доцент,

Тетяна МОВЧАН

(підпис)

Рецензент

(підпис)

Виконала здобувачка заочної форми
навчання

Олена НІКОРА

(підпис)

*Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить
результати власних досліджень. Використання
ідей і текстів інших авторів має посилання
на відповідне джерело.*

Олена НІКОРА

(підпис)

ОДЕСА – 2026

РЕФЕРАТ

Детальний план території у системі містобудівної документації та його роль у регулюванні земельних відносин (на прикладі індустріального парку в м. Болград). Нікора О.В. Кваліфікаційна робота. ОДАУ кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 109 с. текстової частини, 12 таблиць, 20 рисунків, 39 літературних джерел, 6 аркушів графічної частини.

Текстова частина включає: вступ; теоретико-правові засади містобудівного планування та регулювання земельних відносин; природно-географічна та землевпорядна характеристика території індустріального парку в м. Болград; особливості розроблення детального плану території для індустріального парку; проблеми та перспективи удосконалення правового регулювання розроблення детальних планів території; висновки та пропозиції; список використаних джерел та додатки.

До графічної частини включено: Схема розташування індустріального парку у планувальній структурі села Табаки (М 1:20000); План існуючого використання земель території індустріального парку; Проектний план території індустріального парку «Болград Індастрі» з функціональним зонуванням та червоними лініями; Схема обмежень у використанні земель; Схема транспортної та інженерної інфраструктури; Схема інженерної підготовки території, благоустрою та вертикального планування.

Кваліфікаційну роботу присвячено дослідженню теоретичних, правових та прикладних засад розроблення детального плану території (ДПТ) як інструменту регулювання земельних відносин на прикладі індустріального парку «Болград Індастрі» площею 46,5610 га (кадастровий номер 5121486500:01:003:0837), що розташований на території Болградської міської територіальної громади. У роботі проаналізовано систему містобудівної документації та нормативно-правове забезпечення планування територій, проведено комплексну природно-географічну та землевпорядну характеристику території, на основі якої розроблено проєктні рішення ДПТ (функціональне

зонування, інженерно-транспортна інфраструктура) та встановлено містобудівні обмеження з урахуванням водоохоронних і пам'яткоохоронних зон (зокрема, охоронної зони об'єкта культурної спадщини «Траянів вал»). Автором виявлено системні колізії чинного законодавства (пряме фінансування ДПТ інвесторами, фрагментарне планування, неузгодженість даних між Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва) та обґрунтовано пропозиції щодо їх усунення із запровадженням елементів європейської моделі просторового планування на основі аналізу німецького досвіду (Bauleitplanung). Результати дослідження можуть бути впроваджені в діяльність органів місцевого самоврядування при розробці містобудівної документації та вдосконаленні земельно-майнових відносин у територіальних громадах.

Ключові слова: ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК, МІСТОБУДІВНІ ОБМЕЖЕННЯ, ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ, ЗЕМЛЕВІДВЕДЕННЯ, ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ.

ЗМІСТ

	ВСТУП	7
	РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	11
1.1.	Система містобудівної документації в Україні: структура та ієрархія	11
1.2.	Місце та роль детального плану території у системі містобудівної документації	18
1.3.	Правові засади регулювання земельних відносин у процесі розроблення детальних планів території	23
1.4.	Склад, зміст та порядок розроблення детального плану території	29
	РОЗДІЛ 2. ПРИРОДНО-ГЕОГРАФІЧНА ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ В М. БОЛГРАД	45
2.1.	Фізико-географічні умови та екологічний стан Болградської міської територіальної громади	45
2.2.	Характеристика земельного фонду та сучасного використання земель у межах території проектування	50
	РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ	59
3.1.	Відомості про об'єкт детального плану території (індустріальний парк «Болград Індастрі»)	59
3.2.	Основні етапи розроблення та затвердження детального плану території	63
3.3.	Встановлення обмежень у використанні земель містобудівною документацією	77
3.4.	Вплив рішень детального плану території на регулювання	82

	земельних відносин	
	РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЇ	86
4.1.	Аналіз недоліків чинного законодавства та пропозиції щодо їх урегулювання	86
4.2.	Пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази розроблення детальних планів території	91
4.3.	Перспективи запровадження європейських стандартів у систему містобудівної документації	97
	ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	103
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	111
	ДОДАТКИ	
	Додаток А. Схема розташування індустріального парку у планувальній структурі села Табаки (М 1:20000)	
	Додаток Б План існуючого використання земель території індустріального парку	
	Додаток В Проектний план території індустріального парку «Болград Індастрі» з функціональним зонуванням та червоними лініями	
	Додаток Г. Схема обмежень у використанні земель	
	Додаток Д. Схема транспортної та інженерної інфраструктури	
	Додаток Е. Схема інженерної підготовки території, благоустрою та вертикального планування	

ВСТУП

Актуальність теми. В умовах реформування системи містобудування та земельних відносин в Україні особливого значення набуває вдосконалення інструментів просторового планування на місцевому рівні. Детальний план території (далі – ДПТ) посідає системоутворююче місце в ієрархії містобудівної документації, оскільки забезпечує просторову деталізацію стратегічних рішень, закладених у генеральному плані населеного пункту або комплексному плані просторового розвитку території громади. На відміну від документів стратегічного характеру, ДПТ має виражений прикладний зміст і безпосередньо визначає планувальну організацію, функціональне зонування, червоні лінії, параметри забудови, а також організацію транспортної та інженерної інфраструктури окремих частин території.

Правове регулювання розроблення ДПТ зазнало суттєвої трансформації внаслідок прийняття Закону України № 1423-IX щодо планування територій, який інтегрував містобудівну та землевпорядну документацію, запровадив спрощену процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок та обумовив обов'язкове проведення стратегічної екологічної оцінки. Водночас практика правозастосування виявила низку системних колізій між нормами Земельного кодексу України та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», неузгодженість даних Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також проблеми «клаптикового» планування та конфлікту інтересів при фінансуванні розробки ДПТ приватними інвесторами. Зазначені обставини зумовлюють необхідність наукового переосмислення ролі ДПТ не лише як технічного документу, а як дієвого правового інструменту регулювання земельно-майнових відносин.

Особливої актуальності дослідження набуває у контексті створення індустриальних парків – перспективних форм просторової організації виробничо-логістичної діяльності, які потребують комплексного

містобудівного обґрунтування. Потреба у розробленні ДПТ для індустріального парку «Болград Індастрі» на території Болградської міської територіальної громади актуалізує дослідження особливостей поєднання містобудівних вимог, землевпорядних процедур та екологічних обмежень при проектуванні промислових об'єктів.

Метою роботи є комплексне дослідження правових, організаційних та просторових аспектів розроблення ДПТ та обґрунтування його впливу на регулювання земельних відносин на прикладі індустріального парку в м. Болград.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання**:

- проаналізувати нормативно-правову базу та визначити місце ДПТ у системі містобудівної документації України;
- дослідити склад, зміст та порядок розроблення ДПТ з урахуванням новел законодавства;
- охарактеризувати природно-географічні умови та сучасний земельний фонд території проектування індустріального парку;
- розробити основні проєктні рішення ДПТ та встановити містобудівні обмеження у використанні земель;
- виявити недоліки чинного законодавства та обґрунтувати пропозиції щодо вдосконалення правового регулювання розроблення ДПТ з урахуванням європейського досвіду.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері містобудівного планування та регулювання землекористування, що виникають у процесі розроблення, затвердження та реалізації ДПТ.

Предметом дослідження виступають нормативно-правові, організаційні та просторові засади розроблення ДПТ, а також їх вплив на регулювання земельних відносин у межах території індустріального парку.

Методи дослідження. Методологічну основу роботи становить сукупність загальнонаукових та спеціальних методів пізнання. За допомогою *методів аналізу та синтезу* досліджено нормативно-правові акти та наукову

літературу з питань містобудівного планування. *Порівняльно-правовий метод* застосовано для зіставлення вітчизняного та європейського (на прикладі Німеччини) законодавства у сфері просторового планування. *Картографічний метод* використано для обробки геопросторових даних та складання графічних матеріалів ДПТ. *Системно-структурний метод* дозволив виявити внутрішні зв'язки між елементами містобудівної документації та механізмами регулювання земельних відносин.

Наукова новизна полягає в удосконаленні теоретико-методологічних підходів до розроблення ДПТ як інструменту регулювання земельно-майнових відносин. У роботі систематизовано основні колізії законодавства на стику містобудівного та земельного регулювання стосовно територій індустриальних парків та запропоновано конкретні зміни до ст. 10, 19, 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Удосконалено підхід до інтеграції даних ДПТ із Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва шляхом обґрунтування необхідності запровадження автоматичної валідації просторових даних. Набули подальшого розвитку пропозиції щодо запровадження елементів німецької моделі просторового планування (*Bauleitplanung*) у вітчизняну практику, зокрема в частині забезпечення фінансової участі інвестора без його прямого впливу на вибір розробника, технічне завдання та зміст проєктних рішень.

Результати дослідження мають прикладний характер і можуть бути використані: органами місцевого самоврядування при розробленні, оновленні та затвердженні ДПТ; сертифікованими інженерами-землевпорядниками та архітекторами у процесі підготовки містобудівної документації; суб'єктами господарювання для інвестиційного проєктування промислових об'єктів. Розроблені пропозиції щодо вдосконалення законодавства можуть бути враховані у законотворчій діяльності при усуненні прогалин правового регулювання земельно-майнових відносин у сфері містобудування.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ МІСТОБУДІВНОГО ПЛАНУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

1.1. Система містобудівної документації в Україні: структура та ієрархія

Правове регулювання розроблення містобудівної документації, зокрема детальних планів території (далі – ДПТ), в Україні здійснюється на підставі Конституції України [1], Земельного кодексу України [2], Водного кодексу України [3], Лісового кодексу України [4], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], Закону України «Про землеустрій» [6], Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7], Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [8], Закону України «Про індустриальні парки» [9], а також підзаконних нормативно-правових актів, державних будівельних норм і стандартів.

У результаті реформи просторового планування затверджений ДПТ є прямою підставою для внесення відомостей про обмеження у використанні земель до Державного земельного кадастру та автоматичної зміни цільового призначення земельних ділянок у межах індустриального парку без розроблення окремого проєкту землеустрою. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] виступає базовим актом, який визначає ДПТ як інструмент обґрунтування функціонального призначення та параметрів забудови території, а також регламентує обов'язковість його створення у формі електронного документа (геоданих). Відповідно до ст. 19 цього Закону, ДПТ визначає принципи планувально-просторової організації забудови, червоні лінії, лінії регулювання забудови, зонування територій та інші параметри [5].

Закон України «Про землеустрій» [6] та Земельний кодекс України [2] закріплюють новелу щодо інтеграції містобудівної та землевпорядної документації. Зокрема, їхні норми деталізують процедуру одночасного встановлення функціональних зон та формування земельних ділянок безпосередньо через ДПТ. Закон України «Про стратегічну екологічну

оцінку» [8] відображає імплементацію європейського досвіду (Директиви 2001/42/ЄС) та зобов'язує проводити стратегічну екологічну оцінку для кожного ДПТ, що є критично важливим при проєктуванні об'єктів промислового та логістичного призначення для оцінки транскордонного та локального впливу промисловості на довкілля. Закон України «Про індустриальні парки» [9] визначає правові засади створення та функціонування таких об'єктів, особливості виділення та використання земельних ділянок у їхніх межах, а також вимоги до керуючих компаній та резидентів. Відповідно до цього Закону, індустриальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 15 га, а їхні землі належать до категорії земель промисловості [9].

Сучасний розвиток територій потребує ефективних механізмів управління просторовими процесами [2]. Одним із таких механізмів є система містобудівної документації, яка забезпечує узгоджене планування, забудову та використання земель. Містобудівна документація являє собою затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій [5]. Відповідно до чинного законодавства, містобудівна документація розробляється у формі електронного документа, формат якого визначається Кабінетом Міністрів України [5].

Система містобудівної документації є впорядкованою сукупністю нормативно визначених документів, що регламентують планування та забудову територій на різних рівнях управління [5]. Структуру містобудівної документації та її рівні наведено на рисунку 1.1.

Державний рівень визначає стратегічні напрями розвитку території держави [5]. До містобудівної документації державного рівня належать: Генеральна схема планування території України [10], яка встановлює концептуальні рішення щодо використання земель, розвитку розселення та інфраструктури всієї країни, а також схеми планування окремих частин території України – для територій, що мають особливе значення (транскордонні регіони, зони впливу великих міст, узбережжя морів) [5].



Рисунок 1.1. Структура містобудівної документації та її рівні

Склад та зміст документів державного рівня регулюються ДБН Б.1.1-13:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» [11] та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5]. Дані акумулюються в Геопорталі містобудівного кадастру, що забезпечує єдиний електронний доступ до містобудівної інформації громад України. Містобудівна документація на державному рівні є базою для розроблення документів регіонального (схеми областей, районів) та місцевого рівнів (генеральні плани міст, детальні плани територій) [5].

Регіональний рівень охоплює схеми планування територій областей і районів [5] та виступає ланкою, що пов'язує стратегічні державні інтереси з конкретним плануванням на місцях. До системи містобудівної документації регіонального рівня належать: схеми планування території областей, схеми планування території районів, а також схеми планування частин території України, що охоплюють кілька областей або прибережні, прикордонні чи рекреаційні зони [10]. Містобудівна документація на регіональному рівні визначає функціональне призначення територій, мережу розселення та розвиток транспортної інфраструктури, охорону довкілля та збереження культурної

спадщини, захист територій від небезпечних природних і техногенних процесів. Рішення регіонального рівня є обов'язковими для розробки місцевої документації [5]. Усі дані регіонального рівня вносяться до містобудівного кадастру для вільного доступу та моніторингу [5].

Місцевий рівень включає генеральні плани, плани зонування та детальні плани територій [12]. Містобудівна документація на місцевому рівні – це система затверджених текстових і графічних матеріалів, які регулюють планування, забудову та використання територій громад і населених пунктів [5]. Згідно з ДБН Б.1.1-14:2021 [12], до місцевого рівня містобудівної документації належать: комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту та детальний план території, що уточнює положення генерального плану для окремих ділянок [12]. Документація вважається чинною лише після внесення даних до містобудівного та Державного земельного кадастрів. Будь-яка особа може отримати витяг з містобудівної документації через органи місцевого самоврядування або портал «Дія» [5]. При створенні місцевих планів обов'язково враховуються Генеральна схема планування території України, схеми планування областей та районів, а також звіт про стратегічну екологічну оцінку [5]. З 1 січня 2025 року наявність актуальної містобудівної документації, зокрема комплексних планів, стала критичною для реалізації нових інвестиційних проєктів у громадах.

У цілому система містобудівної документації має складну ієрархічну структуру. Дослідження основних функцій містобудівної документації дозволяє глибше зрозуміти її роль у регулюванні містобудівної діяльності та земельних відносин (рисунок 1.2).



Рисунок 1.2. Функції системи містобудівної документації

Екологічна функція містобудівної документації полягає у забезпеченні екологічної безпеки, збереженні довкілля та створенні сприятливих умов для проживання населення шляхом інтеграції екологічних вимог у процеси планування та забудови територій [8]. Містобудівна документація, зокрема генеральні плани населених пунктів та ДПТ, є основним інструментом реалізації екологічної політики на місцевому та регіональному рівнях [8]. Основними складовими екологічної функції є: стратегічна екологічна оцінка – обов'язкова оцінка наслідків реалізації містобудівної документації для довкілля на стадії розроблення документа; охорона навколишнього природного середовища (розроблення відповідного розділу для запобігання забрудненню повітря, води та ґрунтів); просторово-територіальний устрій (визначення раціонального функціонального призначення територій, створення зелених зон, захисних смуг); адаптація до кліматичних змін (планування територій з урахуванням зменшення викидів парникових газів); дотримання санітарно-гігієнічних норм [8]. Містобудівна документація забезпечує баланс між економічним розвитком та збереженням природи.

Соціальна функція містобудівної документації є однією з ключових, оскільки її головна мета – створення безпечного, комфортного та зручного середовища для життя, роботи та відпочинку людей [10]. Основними складовими соціальної функції є: забезпечення інтересів громади (гармонійне поєднання державних, громадських та приватних інтересів); створення комфортного життєвого середовища (визначення місць для житлової забудови, шкіл, дитячих садків, лікарень, парків); регулювання розселення та забудови (упорядкування розселення населення, запобігання хаотичній забудові); безпека та якість життя (встановлення містобудівних умов та обмежень); розвиток інфраструктури (комплексний підхід до планування транспортної мережі, інженерних комунікацій та благоустрою) [12]. Реалізація соціальної функції здійснюється через затверджені текстові та графічні матеріали, що є обов'язковими для виконання [5].

Регуляторна функція системи містобудівної документації в Україні полягає у встановленні обов'язкових правил, норм та обмежень щодо планування, забудови та іншого використання територій. Вона виступає основним інструментом державного регулювання та управління просторовим розвитком, забезпечуючи баланс між приватними, громадськими та державними інтересами [5]. Основними складовими регуляторної функції є: визначення функціонального призначення територій (житлова та громадська забудова, промислові території, рекреаційні зони); встановлення параметрів забудови (гранична висотність, щільність забудови, відступи від меж ділянки, вимоги до благоустрою), що слугують основою при складанні містобудівних умов та обмежень; регулювання використання земель (основа для підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації, вирішення питань вилучення, викупу та передачі земельних ділянок); забезпечення сталого розвитку (раціональне використання територій, захист навколишнього середовища, запобігання хаотичній забудові). Інструментами реалізації цієї функції є містобудівний моніторинг та містобудівний кадастр, які фіксують зміни у використанні територій [5].

Прогностична функція містобудівної документації полягає у науково обґрунтованому визначенні перспектив просторового розвитку територій, розселення, інфраструктури та забудови на майбутнє. Вона забезпечує перехід від поточного стану використання земель до бажаної моделі, враховуючи соціально-економічні, екологічні та демографічні чинники [5]. Основними аспектами прогностичної функції є: розробка сценаріїв демографічних змін, визначення потреб у житлі, об'єктах соціальної сфери та робочих місцях; визначення місць для нового будівництва, реконструкції, прокладання інженерних мереж та транспортних шляхів на перспективу; визначення функціональних зон територій для запобігання конфліктам землекористування; прогнозування впливу забудови на навколишнє середовище, встановлення меж захисних зон. Комплексний план просторового розвитку та генеральний план виступають основою для довгострокового інвестування та сталого розвитку територіальної громади [5].

Координаційна функція містобудівної документації полягає в узгодженні інтересів держави, територіальних громад, приватних інвесторів, а також у синхронізації планування різних рівнів – від загальнодержавного до місцевого [5]. Основні аспекти координаційної функції: узгодження різних видів діяльності та інтеграція планів (генеральний план населеного пункту координує функціональне призначення земель, розміщення забудови, інженерно-транспортної інфраструктури та благоустрою у взаємодії з існуючою забудовою); забезпечення відповідності проєктних рішень ДПТ та планів зонування загальним стратегіям просторового розвитку громад та регіонів; регламентація діяльності суб'єктів містобудування (встановлення обов'язкових до виконання вимог щодо забудови); державний контроль (основа для державного архітектурно-будівельного контролю, що дозволяє координувати правомірність будівництва та використання земель) [5].

На основі проведеного аналізу визначено основний перелік нормативно-правових документів, якими регулюється система містобудівної документації в Україні. Встановлено три рівні містобудівної документації (державний,

регіональний та місцевий) з відповідною ієрархічною підпорядкованістю. Досліджено основні функції містобудівної документації - екологічну, соціальну, регуляторну, прогностичну та координаційну, - які в сукупності забезпечують комплексний підхід до просторового планування та регулювання земельних відносин.

1.2. Місце та роль детального плану території у системі містобудівної документації

Детальний план території (далі – ДПТ) посідає завершальне місце в ієрархії містобудівної документації місцевого рівня, виступаючи інструментом локального просторового планування, підпорядкованим комплексному плану просторового розвитку території територіальної громади або генеральному плану населеного пункту. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДПТ у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Він розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції [6, с. 8-9]. ДПТ одночасно з його затвердженням стає невід'ємною складовою генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану [5].

Водночас ДПТ виконує ключову роль у правовому регулюванні земельних відносин, виступаючи юридичною підставою для формування земельних ділянок, встановлення проктних обмежень, визначення параметрів забудови та видачі містобудівних умов і обмежень (див. рис. 1.3). Відповідно до ч. 2 ст. 19 Закону, ДПТ може передбачати також формування земельних

ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані [5]. Так, проєкт землеустрою щодо впорядкування території розробляється виключно на підставі затвердженого ДПТ, що закріплює його роль як первинного документа для землевідведення. ДПТ повинен містити відомості про межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель.



Рисунок 1.3. Місце та роль детального плану території у системі містобудівної документації

У системі містобудівної документації України ДПТ займає визначальне місце на місцевому (оперативно-тактичному) рівні планування. Ієрархічна структура містобудівного права визначає його як документ найнижчого просторового рівня, який водночас володіє найвищим ступенем деталізації. Співвідношення між рівнями документації підпорядковане принципу матеріальної деривації (похідності): якщо генеральний план або комплексний план визначають стратегічні цілі розвитку громади, пов'язані з макрозонуванням та магістральною інфраструктурою, то ДПТ покликаний деталізувати ці рішення стосовно окремих частин території – мікрорайонів, кварталів, промислових зон чи окремих земельних ділянок [5].

Співвідношення між рівнями документації підпорядковане принципу матеріальної деривації (похідності) - див. рис. 1.4.



Рисунок 1.4. Визначення ДПТ на стратегічному та оперативно-тактичному рівнях

З погляду теорії права ДПТ має подвійну юридичну природу. З одного боку, як зазначає Н. Р. Кобецька, генеральний план населеного пункту та детальний план території за своєю правовою природою та з огляду на процедуру прийняття є нормативно-правовими актами. Такий висновок базується насамперед на тому, що відповідні акти поширюють свою дію хоч і на певне коло, однак неперсоніфікованих осіб [27]. Велика Палата Верховного Суду стабільно трактує ДПТ як нормативно-правовий акт локальної дії, оскільки він містить правові приписи нормативного характеру, розрахований на неодноразове застосування та стосується невизначеного кола суб'єктів – забудовників, мешканців та органів місцевого самоврядування [27]. Визнання відповідної містобудівної документації нормативно-правовими актами визначає специфіку провадження у справах про їх оскарження, визначену ст. 264 Кодексу адміністративного судочинства України [27].

З іншого боку, ДПТ є просторово-технічним документом, який матеріалізує норми державних будівельних норм на конкретному ландшафті. Ця подвійна природа зумовлює особливості судового захисту прав у цій сфері. Як наголошує Верховний Суд у своїй практиці, оскарження ДПТ відбувається в межах публічно-правових відносин та пов'язане з підготовкою та виданням нормативно-правового акта [27].

Судова практика Верховного Суду виробила низку важливих підходів щодо правової природи та порядку оскарження ДПТ. Зокрема, у справі № 520/16518/2020 Суд досліджував не лише питання дотримання вимог містобудівного законодавства, а й правову природу спірного розпорядження про затвердження ДПТ [27]. У справі № 640/20296/22 Суд зазначив, що ДПТ у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради [33]. Крім того, Верховний Суд неодноразово наголошував на необхідності відповідності ДПТ генеральному плану населеного пункту [29].

Водночас практика правозастосування виявляє системну проблему: замість деталізації генерального плану ДПТ часто стає інструментом його фактичного коригування або підміни в інтересах окремих девелоперів. Оскільки ст. 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» дозволяє фінансування розроблення ДПТ за кошти інвесторів, виникає деформація правової природи акта. Документ, покликаний захищати публічний інтерес громади, нерідко розробляється для легалізації приватного будівельного наміру на «клаптиковому» рівні – у межах однієї земельної ділянки, що суперечить самій суті містобудівного планування. Практика розроблення ДПТ на окремі земельні ділянки («клаптикове» планування) є однією з найпоширеніших підстав для судових спорів, оскільки такі ДПТ часто не враховують комплексного розвитку території та порушують права суміжних землекористувачів [33].

У контексті європейського досвіду просторового планування ДПТ в Україні можна порівняти з німецьким обов'язковим планом забудови

(*Bebauungsplan* або *B-Plan*), який містить юридично обов'язкові приписи для містобудівного впорядкування [2]. Німецька система двоетапного планування (*Bauleitplanung*) передбачає чітке розмежування стратегічного (*Flächennutzungsplan*) та обов'язкового (*Bebauungsplan*) рівнів, де *B-Plan* розробляється виключно на підставі *FNП* і не може йому суперечити. Водночас, на відміну від української практики, німецьке законодавство не допускає фінансування розробки *B-Plan* безпосередньо інвесторами, що мінімізує ризики деформації публічного інтересу [2].

Українська модель ДПТ також має спільні риси з польським місцевим планом просторового впорядкування (*miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*) та французьким місцевим містобудівним планом (*plan local d'urbanisme*) [4]. Спільним для всіх європейських систем є те, що детальні плани виступають основними інструментами реалізації публічних інтересів у сфері просторового розвитку, забезпечуючи баланс між приватними правами на землю та суспільними потребами.

Особливої актуальності роль ДПТ набуває при створенні індустриальних парків. Як свідчить практика, ДПТ для індустриального парку розробляється з метою визначення планувальної організації, просторової композиції і параметрів забудови промислової території, а також формування земельних ділянок для розміщення виробничих потужностей, складських приміщень та об'єктів інженерної інфраструктури [9]. При цьому особливістю ДПТ для індустриальних парків є необхідність врахування санітарно-захисних зон, водоохоронних обмежень, а також пам'яткоохоронних зон (як у випадку з «Траяновим валом» у Болградській громаді), що значно ускладнює процес планування порівняно з ДПТ для житлової забудови.

Зазначені системні дисфункції свідчать про те, що чинна модель визначення ролі ДПТ потребує реформування - переходу від практики суб'єктивного інвестиційного проектування до моделі жорсткого муніципального зонінгу за європейським зразком, де ДПТ виступає виключно

інструментом реалізації публічних інтересів, а не засобом легалізації приватних будівельних намірів.

Отже, Детальний план території займає ключове місце на оперативно-тактичному рівні системи містобудівної документації, виступаючи одночасно містобудівним та землепорядним документом. Його подвійна юридична природа (нормативно-правовий акт локальної дії та просторово-технічний документ) зумовлює як високу правову значущість, так і ризики деформації його публічно-правової функції в умовах приватного фінансування розроблення. Судова практика Верховного Суду формує усталені підходи до визначення правової природи ДПТ та процедури його оскарження, однак потребує подальшого вдосконалення в частині захисту публічного екологічного інтересу [10]. Європейський досвід просторового планування, зокрема німецька система *Bauleitplanung*, може бути корисним для реформування вітчизняної моделі ДПТ, особливо в частині фінансування розроблення планів, просторової цілісності та забезпечення неухильної відповідності ДПТ стратегічним документам вищого рівня.

1.3. Правові засади регулювання земельних відносин у процесі розроблення детальних планів території

Система нормативно-правового регулювання земельно-містобудівних відносин у процесі розроблення детальних планів території (далі – ДПТ) характеризується багаторівневою структурою, що охоплює як загальні засади земельного та цивільного права, так і спеціалізовані містобудівні норми. Ефективність цієї системи безпосередньо впливає на якість просторового планування, забезпечення прав власників і користувачів земельних ділянок, а також на інвестиційну привабливість територій.

Фундаментальну основу правового регулювання земельних відносин при розробленні ДПТ становлять кодифіковані акти – Земельний кодекс України [2] та Цивільний кодекс України [37]. Земельний кодекс України визначає

правовий режим земельних ділянок залежно від їхнього цільового призначення та категорії земель, форми власності на землю (приватна, комунальна, державна), а також встановлює обмеження у використанні земельних ділянок [2, ст. 18–20, 22]. Зокрема, ст. 20 ЗКУ передбачає можливість зміни цільового призначення земельних ділянок, що реалізується, зокрема, на підставі містобудівної документації. Цивільний кодекс України, у свою чергу, регулює речові права на земельні ділянки, зокрема право власності, право користування (оренда, емфітевзис, суперфіцій), а також земельні сервітути [37, ст. 373-381, 395-406]. Важливість ЦКУ для регулювання земельних відносин при розробленні ДПТ полягає у визначенні правових засад обмеження права власності на землю в інтересах суспільства, що реалізується через встановлення містобудівних обмежень. Крім того, до цього рівня належать Водний кодекс України [3] та Лісовий кодекс України [4], які встановлюють спеціальні режими використання земель водного та лісового фондів, визначають водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, охоронні зони лісів, що підлягають обов'язковому відображенню в ДПТ як обмеження у використанні земель.

Профільне законодавство у сфері містобудування, архітектури та геодезії становить вертикальний рівень регулювання, який безпосередньо регламентує процедуру розроблення, погодження, затвердження та реалізації ДПТ. Фундаментальним актом досліджуваного інституту є Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (№ 3038-VI) [5]. Стаття 19 цього Закону безпосередньо визначає зміст, порядок розроблення та затвердження ДПТ, а також встановлює перелік питань, які обов'язково вирішуються ДПТ: визначення планувальної організації території, червоних ліній, ліній регулювання забудови, параметрів забудови, інженерно-транспортної інфраструктури, а також формування земельних ділянок комунальної власності [5, ст. 19]. Стаття 24 Закону встановлює імперативний взаємозв'язок між наявністю ДПТ та можливістю передачі земель комунальної або державної власності у приватну власність чи користування для містобудівних потреб, а

також визначає виключний перелік випадків, коли відведення земельної ділянки дозволяється без розроблення ДПТ [5, ст. 24].

Реформаторським актом у системі містобудівної діяльності є Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування територій» (№ 1423-IX), ухвалений у 2021 році [36]. Цей Закон кардинально змінив філософію земельно-містобудівних відносин, запровадивши поняття комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади як єдиного документа, що поєднує функції генерального плану населеного пункту та плану зонування. Крім того, Закон № 1423-IX уніфікував містобудівне зонування із Державним земельним кадастром, дозволив змінювати цільове призначення земельних ділянок на підставі містобудівної документації без розроблення окремих проєктів землеустрою (за умови, що зміна не виходить за межі видів використання, визначених для відповідної функціональної зони) [36]. Закон України «Про Державний земельний кадастр» (№ 3613-VI) регулює процес внесення відомостей про обмеження у використанні земель, сформованих на підставі затвердженого ДПТ, до автоматизованої системи Державного земельного кадастру [7]. Статті 14, 28, 31 цього Закону визначають порядок реєстрації земельних ділянок, внесення відомостей про обтяження та обмеження, а також забезпечення доступу до кадастрової інформації [7, ст. 14, 28, 31]. Закон України «Про землеустрій» (№ 858-IV) визначає технічні та правові вимоги до формування меж земельних ділянок у межах проєктування ДПТ, а також координацію дій між сертифікованими інженерами-землевпорядниками та архітекторами [6]. Статті 26, 49 цього Закону закріплюють процедури проведення землевпорядних робіт, що супроводжують розроблення ДПТ [6, ст. 26, 49].

Закон України «Про стратегічну екологічну оцінку» (№ 2354-VIII), ухвалений відповідно до Директиви 2001/42/ЄС, зобов'язує проводити стратегічну екологічну оцінку для кожного ДПТ, що є критично важливим при проєктуванні об'єктів промислового та логістичного призначення для оцінки

транскордонного та локального впливу промисловості на довкілля [8, ст. 3]. Закон України «Про індустріальні парки» (№ 5018-VI) визначає правові засади створення та функціонування індустріальних парків, особливості виділення та використання земельних ділянок у їхніх межах, а також вимоги до керуючих компаній та резидентів [9]. Відповідно до ст. 6 цього Закону, індустріальний парк створюється на земельній ділянці площею не менше 15 га [9, ст. 6].

Важливе місце в системі нормативно-правового регулювання займають підзаконні акти Кабінету Міністрів України. Постанова КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» є ключовим процесуальним документом, який детально регламентує алгоритм створення ДПТ, взаємодію між замовником (органом місцевого самоврядування), проектувальником та органами земельних ресурсів [24]. Цей Порядок визначає етапи розроблення ДПТ: збір вихідних даних, проведення стратегічної екологічної оцінки, підготовка проєкту, громадське обговорення, погодження з центральними органами виконавчої влади, затвердження відповідною радою, внесення даних до містобудівного кадастру [24, п. 4-12]. Постанова КМУ від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» закріплює правовий статус Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) як єдиного цифрового майданчика, де ДПТ реєструється у вигляді електронного документа з присвоєнням унікального коду, що є передумовою для подальших правочинів із землею [25, п. 3-5]. Постанова КМУ від 25.05.2011 № 555 «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні» регламентує процедуру проведення громадських слухань, забезпечуючи правове регулювання врахування інтересів власників суміжних земельних ділянок і користувачів нерухомого майна під час затвердження ДПТ [26, п. 5-8].

Окреме місце в системі нормативно-правового регулювання займають Державні будівельні норми (далі – ДБН), які мають статус підзаконних технічних нормативних актів і є обов'язковими до виконання згідно зі ст. 11 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» [5, ст. 11]. ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» визначає вимоги до текстових і графічних матеріалів ДПТ, зокрема щодо відображення існуючого та перспективного використання земельних ділянок, обмежень у використанні земель, параметрів забудови, інженерно-транспортної інфраструктури [12]. Цей документ є базовим для практичного проектування ДПТ [12, п. 4.1-4.8]. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» встановлює граничні нормативи щільності населення, відстаней між будівлями, параметрів охоронних зон, які проектувальник зобов'язаний враховувати при формуванні рішень ДПТ [13]. Ці норми мають безпосередній вплив на правовий режим земельних ділянок, оскільки визначають мінімальні та максимальні параметри забудови [13, розд. 5-7].

Аналіз нормативно-правового забезпечення свідчить, що в Україні сформовано розгалужену, але внутрішньо суперечливу систему законодавства. Перехід на цифрову взаємодію через ЄДЕССБ та впровадження норм Закону № 1423-IX значно зблизили містобудівний та земельно-кадастровий вектори. Проте ключовою проблемою залишається неузгодженість термінології та процедурні прогалини на стику верифікації просторових даних між Державним земельним кадастром та ЄДЕССБ, що потребує нормативного врегулювання [17, с. 147-149]. Особливої уваги потребує проблема узгодження норм Земельного кодексу України (які визначають категорії та цільове призначення земель) та містобудівної документації (яка визначає функціональне призначення територій). Відсутність єдиної уніфікованої класифікації призводить до колізій при зміні цільового призначення на підставі ДПТ [20, с. 145-146]. Крім того, залишається невирішеним питання щодо автоматичного внесення відомостей про обмеження у використанні земель до Державного земельного кадастру на підставі затвердженого ДПТ без додаткових рішень

органів місцевого самоврядування, що ускладнює реалізацію принципу «єдиного вікна» у земельно-кадастровій сфері [17, с. 147].

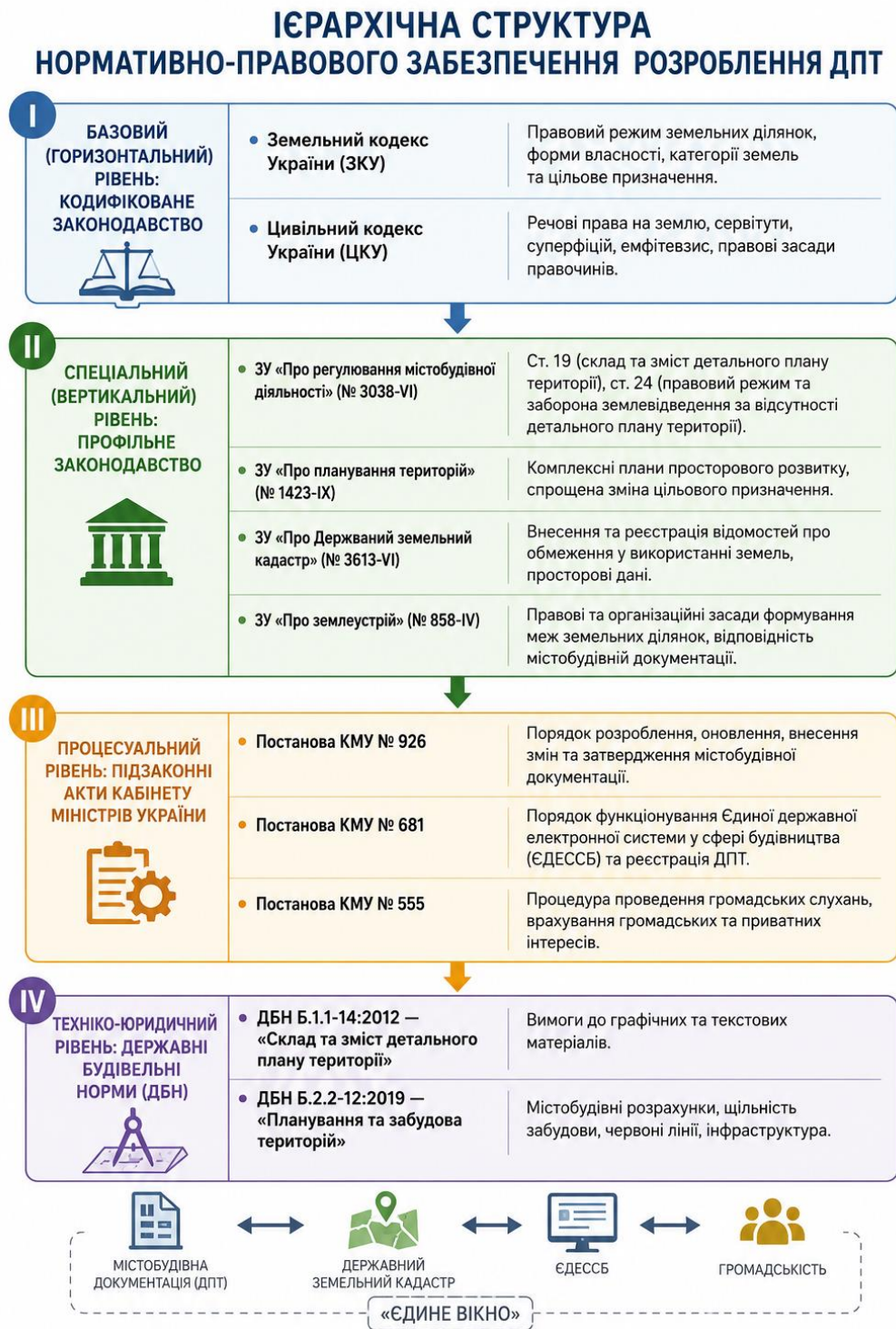


Рисунок 1.5. Система нормативно-правового регулювання розроблення ДПТ

Система нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин при розробленні ДПТ в Україні має багаторівневу структуру, яка

охоплює кодифіковані акти (ЗКУ, ЦКУ, ВКУ, ЛКУ), профільне законодавство (Закони № 3038-VI, № 1423-IX, № 3613-VI, № 858-IV, № 2354-VIII, № 5018-VI), підзаконні нормативно-правові акти КМУ (постанови № 926, № 681, № 555) та Державні будівельні норми (ДБН Б.1.1-14:2021, ДБН Б.2.2-12:2019). Визначено, що фундаментальну роль у цій системі відіграють Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 19, 24), Земельний кодекс України та Закон № 1423-IX, які створюють правові передумови для інтеграції містобудівного та земельного законодавства. Водночас виявлено низку системних проблем: неузгодженість термінології між містобудівним та земельним законодавством, відсутність автоматизованого обміну даними між Державним земельним кадастром та ЄДЕССБ, а також прогалини у процедурі внесення відомостей про обмеження у використанні земель до Державного земельного кадастру. Подальше вдосконалення нормативно-правового регулювання має бути спрямоване на усунення цих колізій шляхом уніфікації термінології, запровадження електронної валідації просторових даних та забезпечення автоматичного внесення відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру на підставі затвердженого ДПТ.

1.4. Склад, зміст та порядок розроблення детального плану території

Ефективний розвиток територіальних громад в Україні неможливий без прозорості, математично точної та юридично визначеної системи містобудівної документації. Серед усіх рівнів просторового проектування саме детальний план території (далі – ДПТ) посідає унікальне місце. Будучи документом оперативно-тактичного рівня, він безпосередньо трансформує стратегічні положення генеральних планів у конкретні правові приписи, обмеження та містобудівні умови для первинних суб'єктів права – забудовників та власників земельних ділянок.

Питання правового регулювання містобудівної діяльності та правової природи містобудівної документації досліджували такі вчені, як О.С. Беляневич, М. В. Шульга, А. М. Мірошниченко, О. П. Федоренко та інші. Проте стрімке впровадження цифровізації, створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) та прийняття Закону України № 1423-IX щодо планування територій [36] потребують нового переосмислення внутрішнього складу ДПТ не просто як паперового проєкту, а як масиву геопросторових даних, що має юридичну силу.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] та положень ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» [12], ДПТ складається з двох фундаментальних, взаємопов'язаних частин: текстової та графічної. Крім того, невід'ємною частиною сучасного ДПТ є матеріали стратегічної екологічної оцінки, що розробляються відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [8].

Текстова частина становить нормативно-аналітичне ядро ДПТ. Вона містить вербальне та цифрове обґрунтування проєктних рішень і складається з пояснювальної записки, що включає такі обов'язкові структурні елементи:

1. *Аналітичний блок* - характеристика сучасного стану території, аналіз використання земель, перелік чинних обмежень, охоронних зон, санітарно-захисних смуг, а також оцінка відповідності території вимогам генерального плану або комплексного плану просторового розвитку [12, п. 4.2-4.3].

2. *Проєктний блок* - обґрунтування параметрів забудови, розрахунок щільності населення, обсягів житлового та громадського будівництва, параметрів інженерних мереж, майбутнього цільового призначення земельних ділянок та регулювання земельних відносин у межах території проєктування [12, п. 4.4].

3. *Містобудівний регламент* - ключовий правовий елемент текстової частини, який визначає дозволені види використання земельних ділянок, граничну висоту будівель, максимальний відсоток забудови площі, мінімальні

відступи від меж ділянок та червоних ліній. Саме містобудівний регламент лягає в основу майбутніх містобудівних умов та обмежень [5, ст. 19; 12, п. 4.5].

Графічна частина візуалізує просторові рішення і має найвищу точність, оскільки розробляється на актуальній топографічній основі у масштабах 1:1000 або 1:2000 (у деяких випадках 1:500) у державній системі координат УСК-2000. Структура графічних матеріалів ДПТ включає обов'язкові елементи, які зображені на рис. 1.6.



Рисунок 1.6. Структура графічних матеріалів детального плану території

Схема розташування території у структурі населеного пункту відображає макророзташування об'єкта проектування, його зв'язки з іншими частинами території та основні транспортні комунікації. Цей документ дозволяє визначити місце ДПТ у загальній планувальній структурі громади [12, п. 4.6]. Фрагмент схеми розташування території ДПТ у планувальній структурі села Табаки представлено на рис. 1.7.

Фрагмент схеми сучасного використання території та схеми існуючих обмежень у використанні земель представлено на рисунку 1.8.

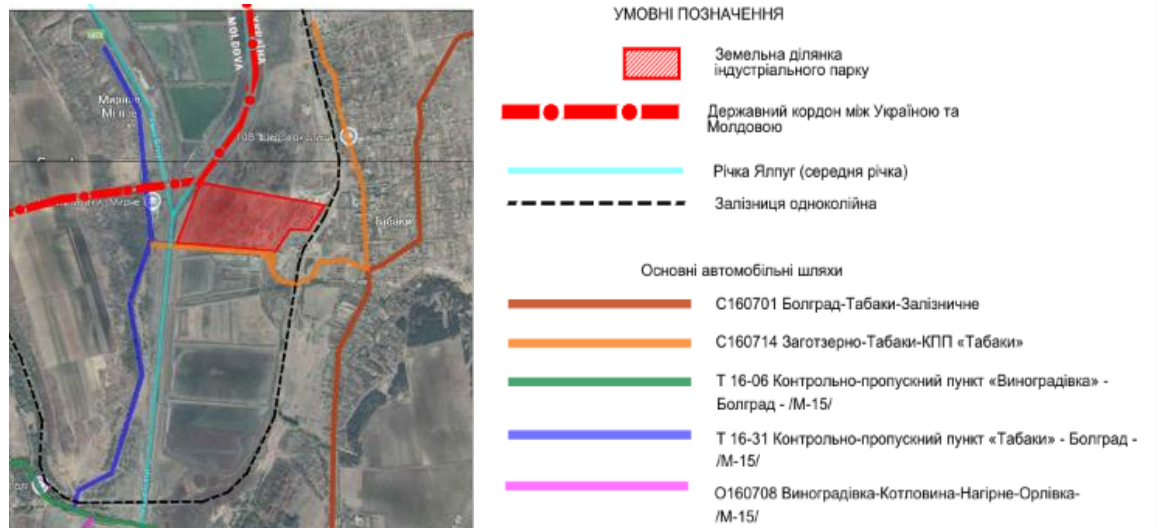


Рисунок 1.7. Фрагмент схеми розташування території ДПТ у планувальній структурі села Табаки

План існуючого використання території (опорний план) фіксує фактичний стан: наявні будівлі та споруди, межі земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру [7], зелені насадження, лінії електропередач, інженерні мережі та інші об'єкти інфраструктури. Опорний план виконує функцію юридичної та технічної верифікації вихідних даних і є фактологічним фундаментом для всього подальшого проектування. Його головна правова особливість полягає в тому, що він не створює нових правових норм, а констатує та легалізує існуючі права й обмеження на земельних ділянках [12, п. 4.7].

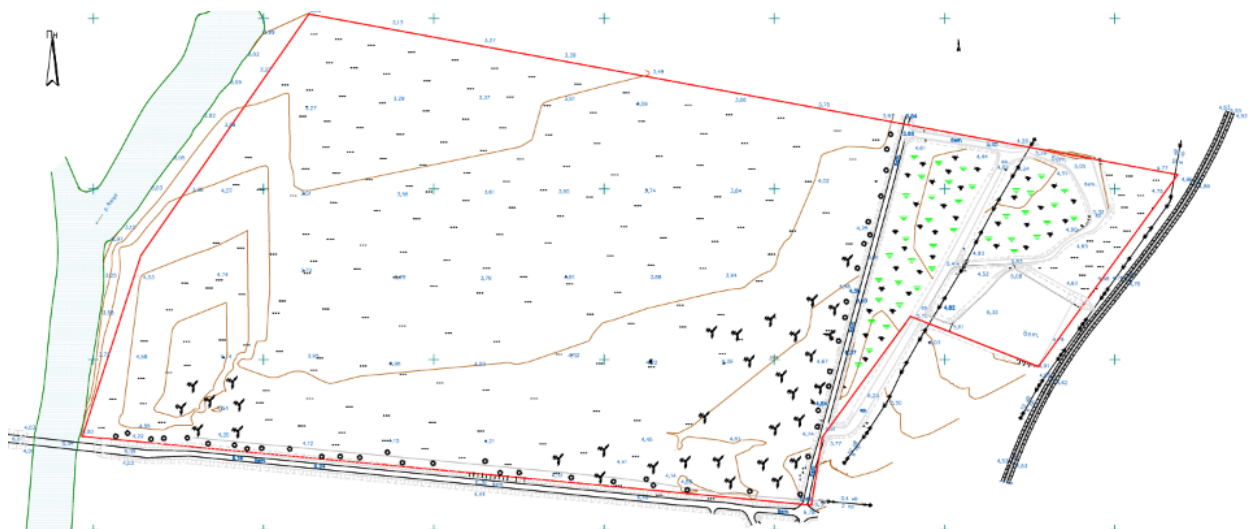


Рисунок 1.8. Сучасне використання території та існуючі обмеження

Як видно з рисунка 1.9, проєктний план забезпечує комплексне відображення запланованої функціонально-планувальної структури території та пов'язаних із нею обмежень у використанні земель. Встановлення таких обмежень спрямоване на забезпечення відповідності проєктних рішень вимогам містобудівної документації, земельного законодавства та особливостям використання окремих територій. Проєктний план - головний кресленик ДПТ, який відображає запроєктовані рішення: функціональне зонування, червоні лінії, лінії регулювання забудови, розміщення об'єктів нового будівництва, об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, благоустрій території. Саме на основі проєктного плану формуються нові земельні ділянки та визначаються параметри їх забудови [12, п. 4.8].

Класифікація обмежень, що відображаються у ДПТ, охоплює такі основні групи:

- Санітарно-гігієнічні обмеження - санітарно-захисні зони від промислових об'єктів, виробництв, кладовищ, комунальних споруд (установлюються відповідно до ДСП № 173-96 для захисту житлової забудови від шкідливих викидів, шуму, вібрації); зони обмеження забудови навколо джерел електромагнітного та радіочастотного випромінювання; охоронні зони джерел питного водопостачання [12, розд. 5].

- Екологічні та природоохоронні обмеження - прибережні захисні смуги річок, озер та водосховищ, де ст. 89 Водного кодексу України [3] повністю забороняє будівництво житла, дач, паркінгів; межі об'єктів природно-заповідного фонду та їхніх охоронних зон; території екологічної мережі та Смарагдової мережі (Emerald Network) [8].

- Інженерно-технічні та інфраструктурні обмеження - охоронні зони магістральних трубопроводів, газопроводів високого тиску, ліній електропередач; червоні лінії та смуги відведення залізниць і автомобільних доріг загального користування [13, розд. 6].

– Історико-культурні обмеження - межі історичних ареалів населених місць, зон охорони пам'яток культурної спадщини, зон регулювання забудови та охоронюваного ландшафту [1, ст. 32; 39].

Функціональна організація території та розподіл її за основними видами використання визначаються відповідно до проєктних рішень ДПТ. Просторове розмежування функціональних зон наведено на рисунку 1.10.



Рисунок 1.10. Функціональна організація території за видами використання

Важливою складовою просторової організації території є забезпечення належних транспортних зв'язків та доступності окремих функціональних зон. Основні транспортні зв'язки, елементи дорожньої мережі та відповідну інфраструктуру наведено на рисунку 1.11.

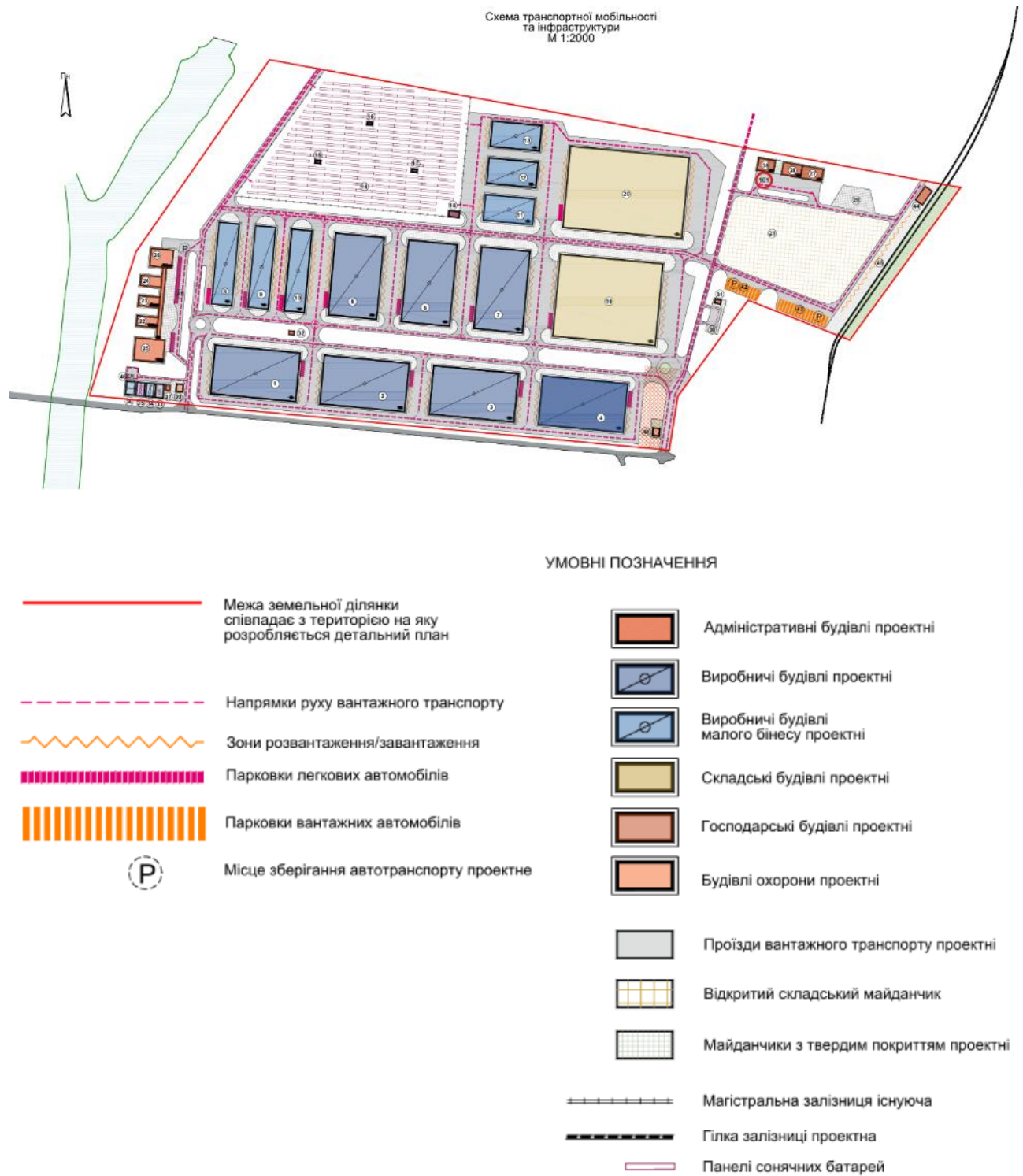


Рисунок 1.11. Просторова організація транспортних зв'язків та інфраструктури

Реалізація проєктних рішень також передбачає формування системи інженерного забезпечення території. Розміщення основних інженерних мереж та об'єктів відповідної інфраструктури представлено на рисунку 1.12.

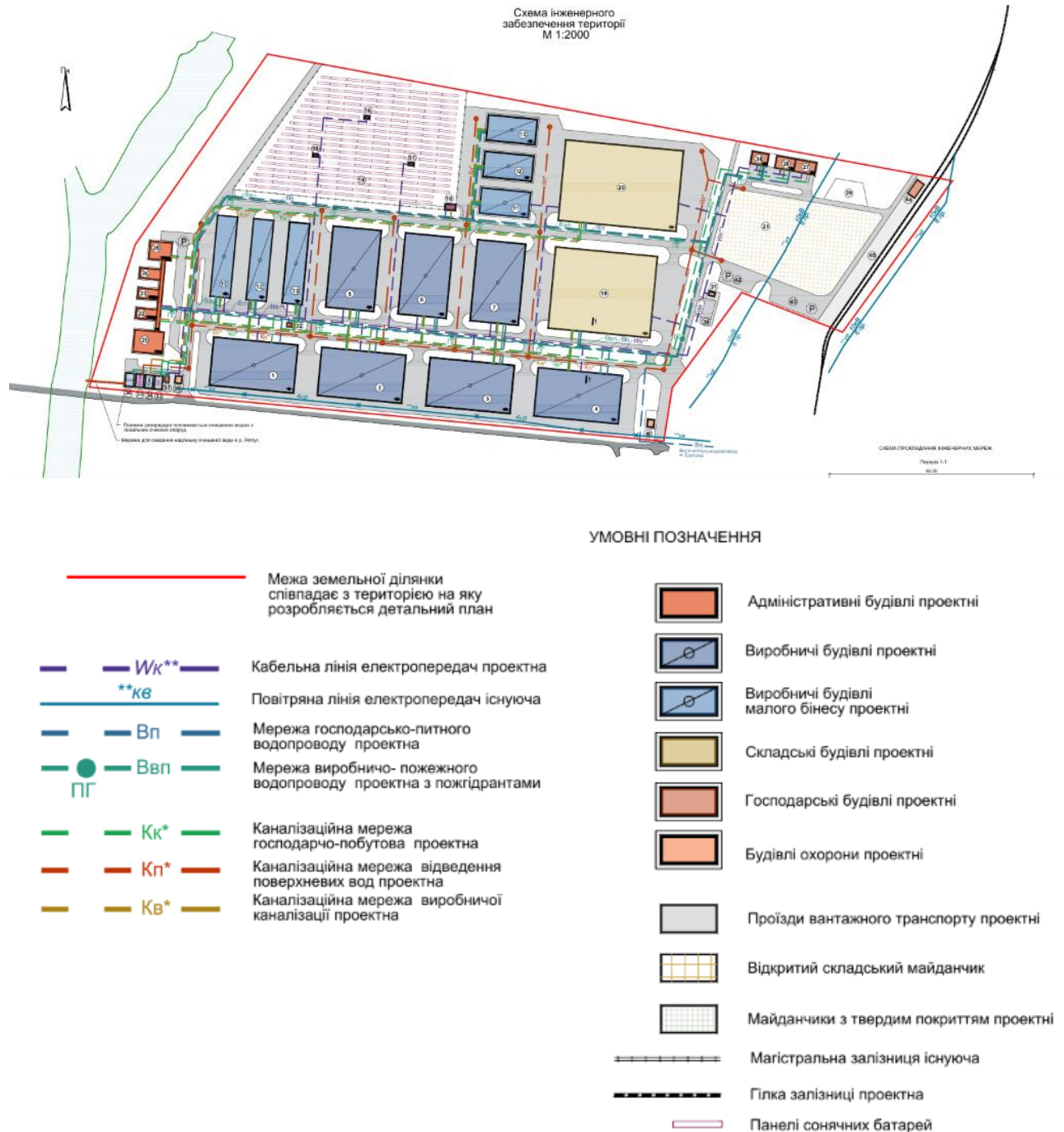


Рисунок 1.12. Система інженерного забезпечення території

Завершальним елементом просторової організації території є комплекс заходів з її інженерної підготовки, благоустрою та формування рельєфу.

Проектні рішення щодо організації поверхневого стоку, благоустрою та вертикального планування наведено на рисунку 1.13 (Додаток Е).

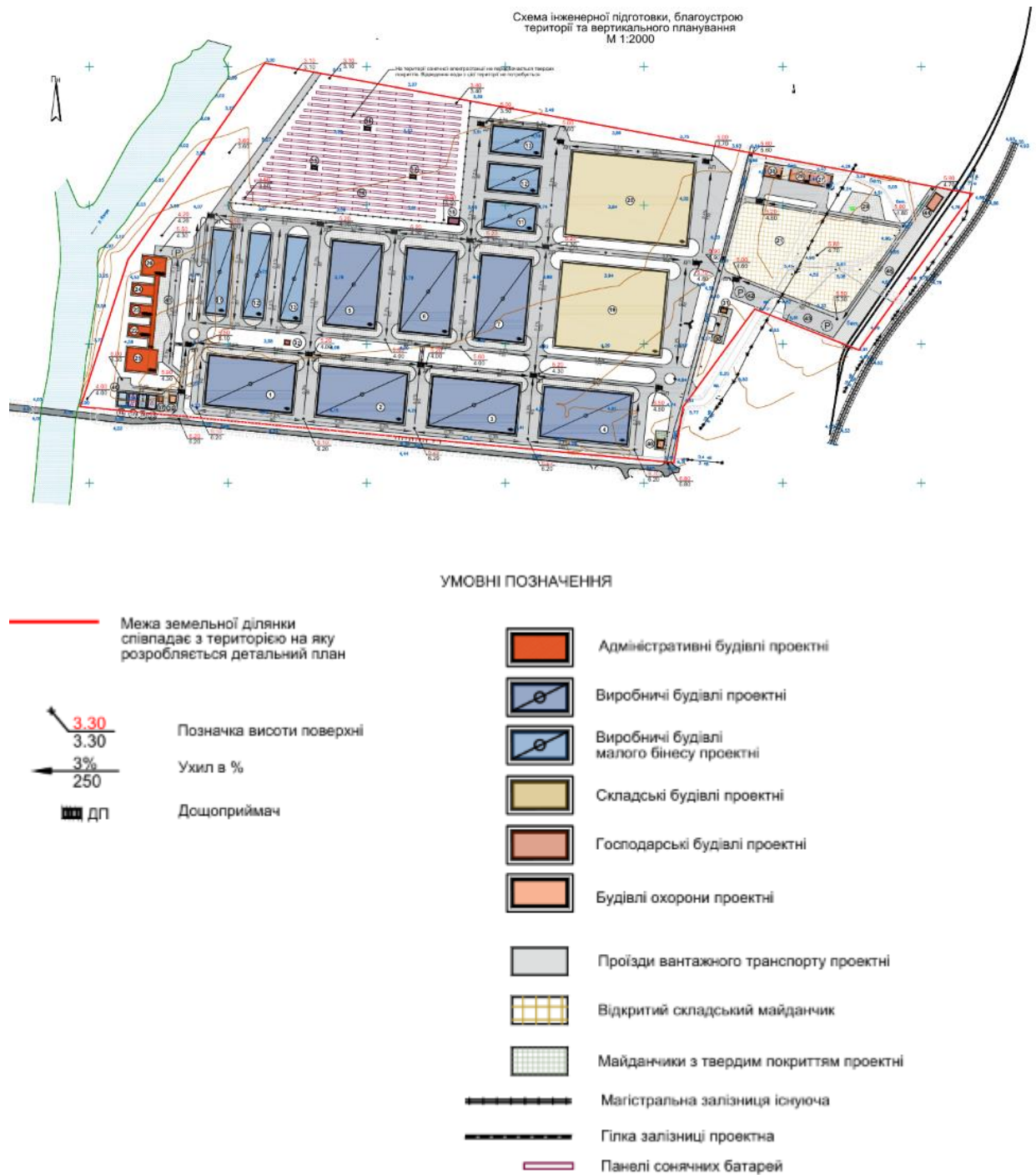


Рисунок 1.13. Проектні рішення з інженерної підготовки, благоустрою та організації рельєфу

Для забезпечення точного розміщення запроєктованих об'єктів на території формується система геодезичної прив'язки та розбивочних елементів.

Розміщення основних будівель і споруд та їх геометричні параметри визначено на рисунку 1.14.



Рисунок 1.14. Геометрична основа розміщення будівель і споруд

Порядок розроблення ДПТ регламентується Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» [23] та складається з таких основних етапів:

1. Ініціювання розроблення - прийняття відповідною сільською, селищною, міською радою рішення про розроблення ДПТ, визначення замовника (яким є орган місцевого самоврядування) та укладення договору з проєктувальником [23, п. 4].

2. Збір та аналіз вихідних даних - отримання топографо-геодезичних матеріалів, даних Державного земельного кадастру [7], містобудівного кадастру [38], вихідних даних на проєктування від органів місцевого самоврядування, а також інформації про існуючі обмеження у використанні земель [23, п. 5].

3. Розроблення проєкту ДПТ - підготовка текстової та графічної частин відповідно до вимог ДБН Б.1.1-14:2021 [12], розроблення матеріалів стратегічної екологічної оцінки [8, ст. 6].

4. Громадське обговорення - проведення громадських слухань відповідно до Постанови КМУ № 555 [25] з метою врахування інтересів власників суміжних земельних ділянок, мешканців територіальної громади та інших заінтересованих осіб. Громадські слухання є обов'язковим етапом процедури затвердження ДПТ, а відсутність належного врахування зауважень громадськості є поширеною підставою для оскарження ДПТ у судовому порядку [25, п. 5-8; 26].

5. Погодження проєкту ДПТ - погодження із центральними органами виконавчої влади у випадках, передбачених законодавством (зокрема, з Міністерством культури України при наявності об'єктів культурної спадщини, з Державною екологічною інспекцією тощо) [23, п. 9-10].

6. Затвердження ДПТ - прийняття рішення відповідною сільською, селищною, міською радою про затвердження ДПТ. Затверджений ДПТ одночасно стає невід'ємною складовою генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану просторового розвитку території громади [5, ст. 19].

7. Внесення даних до кадастрів - внесення відомостей про затверджений ДПТ до містобудівного кадастру (через ЄДЕССБ) [24] та до Державного земельного кадастру (в частині обмежень у використанні земель та сформованих земельних ділянок) [7, ст. 28].

Важливою особливістю сучасного ДПТ є його розроблення у формі електронного документа з обов'язковим створенням векторних шарів геоданих. Відповідно до Постанови КМУ № 681 [24], ДПТ реєструється в ЄДЕССБ з присвоєнням унікального коду, що є передумовою для подальших правочинів із землею. Впровадження цифрових векторних шарів як обов'язкового складу ДПТ мінімізує корупційні ризики та усуває практику «клаптикової» забудови.

Водночас практика правозастосування виявляє низку проблемних аспектів. Багато міст України мають статус «історичних населених місць» (згідно з постановою КМУ № 878 [39]), однак фактичні графічні межі їхніх ареалів роками не затверджуються Міністерством культури України через брак коштів та кадровий дефіцит. Забудовники активно використовують цю

прогалину, стверджуючи в судах, що за відсутності затверджених меж історичного ареалу обмеження висотності в ДПТ є незаконними. Ця проблема потребує якнайшвидшого законодавчого врегулювання шляхом встановлення чітких строків затвердження меж історичних ареалів або запровадження тимчасових охоронних зон до моменту їх офіційного затвердження [39].

Дослідження складу ДПТ дозволяє зробити висновок, що він є складною, міжгалузевою техніко-юридичною структурою, яка поєднує правові, просторові та технічні аспекти. Текстові регламенти та графічні вектори утворюють єдине правове поле, що безпосередньо впливає на правовий режим земельних ділянок. Актуальним вектором для подальших наукових досліджень залишається вирішення технічних розбіжностей, що виникають при накладанні нових векторних шарів ДПТ на застарілу цифрову основу Державного земельного кадастру, а також правових механізмів усунення колізій між даними різних кадастрових систем [17, с. 147-149].

Детальний план території є комплексним містобудівним документом, що складається з текстової та графічної частин, а також матеріалів стратегічної екологічної оцінки. Його структура охоплює аналітичний та проєктний блоки, а також містобудівний регламент, який визначає правовий режим земельних ділянок у межах території проектування. Графічна частина включає схему розташування, опорний план, схему обмежень у використанні земель та проєктний план, які в сукупності забезпечують просторову візуалізацію проєктних рішень. Порядок розроблення ДПТ регламентується чинним законодавством та включає сім послідовних етапів – від ініціювання до внесення даних до кадастрів. Важливою проблемою залишається неузгодженість меж історичних ареалів населених місць, що створює правову невизначеність при встановленні пам'яткоохоронних обмежень у ДПТ [39].

У першому розділі кваліфікаційної роботи проведено комплексне дослідження теоретико-правових засад містобудівного планування та регулювання земельних відносин в Україні. За результатами дослідження зроблено такі висновки.

1. Визначено основні нормативно-правові акти, які регулюють систему містобудівної документації в Україні, зокрема Конституцію України, Земельний кодекс України, Водний кодекс України, Лісовий кодекс України, Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про стратегічну екологічну оцінку», «Про індустриальні парки», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування територій» (№ 1423-IX), а також підзаконні нормативно-правові акти та Державні будівельні норми. Встановлено, що фундаментальну роль у цій системі відіграє Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 19, 24) та Закон № 1423-IX, які створюють правові передумови для інтеграції містобудівного та земельного законодавства.

2. Досліджено структуру містобудівної документації, яка охоплює три рівні: державний (Генеральна схема планування території України, схеми планування окремих територій), регіональний (схеми планування територій областей та районів) та місцевий (комплексні плани просторового розвитку територій громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій). Визначено, що містобудівна документація виконує п'ять основних функцій: екологічну, соціальну, регуляторну, прогностичну та координаційну, які в сукупності забезпечують комплексний підхід до просторового планування та регулювання земельних відносин.

3. Встановлено, що детальний план території займає ключове місце на оперативно-тактичному рівні системи містобудівної документації, виступаючи одночасно містобудівним та землепорядним документом. Доведено, що ДПТ має подвійну юридичну природу: з одного боку, він є нормативно-правовим актом локальної дії (що підтверджується практикою Верховного Суду), а з іншого – просторово-технічним документом, який матеріалізує норми Державних будівельних норм на конкретному ландшафті. Виявлено системну проблему «клаптикового» планування, коли ДПТ розробляється на окремі

земельні ділянки в інтересах приватних забудовників, що деформує його публічно-правову функцію.

4. Охарактеризовано систему нормативно-правового забезпечення регулювання земельних відносин при розробленні ДПТ, яка має багаторівневу структуру: горизонтальний (міжгалузевий) рівень (кодифіковані акти: ЗКУ, ЦКУ, ВКУ, ЛКУ), вертикальний (спеціальний) рівень (профільне законодавство у сфері містобудування), процесуальний рівень (підзаконні акти КМУ) та техніко-юридичний рівень (Державні будівельні норми). Виявлено ключову проблему неузгодженості термінології та процедурні прогалини на стику верифікації просторових даних між Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

5. Досліджено склад, зміст та порядок розроблення ДПТ. Встановлено, що ДПТ складається з текстової та графічної частин, а також матеріалів стратегічної екологічної оцінки. Текстова частина містить аналітичний блок, проєктний блок та містобудівний регламент, який визначає правовий режим земельних ділянок. Графічна частина включає схему розташування, план існуючого використання території (опорний план), схему обмежень у використанні земель та проєктний план. Порядок розроблення ДПТ регламентується Постановою КМУ № 926 та включає сім послідовних етапів: ініціювання, збір вихідних даних, розроблення проєкту, громадське обговорення, погодження, затвердження та внесення даних до кадастрів.

6. Виявлено низку проблемних аспектів чинного законодавства: неузгодженість меж історичних ареалів населених місць (постанова КМУ № 878), що створює правову невизначеність при встановленні пам'яткоохоронних обмежень у ДПТ; відсутність автоматизованого обміну даними між Державним земельним кадастром та ЄДЕССБ; колізії між нормами Земельного кодексу України (категорії та цільове призначення земель) та містобудівної документації (функціональне призначення територій).

7. Визначено, що європейський досвід просторового планування, зокрема німецька

система *Bauleitplanung* (*Flächennutzungsplan* та *Bebauungsplan*), може бути корисним для реформування вітчизняної моделі ДПТ, особливо в частині фінансування розроблення планів виключно з місцевих бюджетів, просторової цілісності (заборони «клаптикового» планування) та забезпечення неухильної відповідності ДПТ стратегічним документам вищого рівня.

Таким чином, проведене дослідження теоретико-правових засад містобудівного планування та регулювання земельних відносин створило необхідну методологічну основу для подальшого аналізу природно-географічних умов Болградської міської територіальної громади та особливостей розроблення детального плану території індустріального парку «Болград Індастрі», а також для обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання.

РОЗДІЛ 2

ПРИРОДНО-ГЕОГРАФІЧНА ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ В М. БОЛГРАД

2.1. Фізико-географічні умови та екологічний стан Болградської міської територіальної громади

Болградська міська територіальна громада (далі – БМТГ) є адміністративно-територіальною одиницею Болградського району Одеської області з адміністративним центром у місті Болград. Громаду утворено 17 липня 2020 року в межах реформи децентралізації шляхом об'єднання Болградської міської ради та суміжних сільських рад. БМТГ розташована у південно-західній частині Одеської області, в межах історико-географічного регіону Буджак (Південна Бессарабія), що характеризується специфічними природно-кліматичними умовами причорноморського степу (див. рис. 2.1).

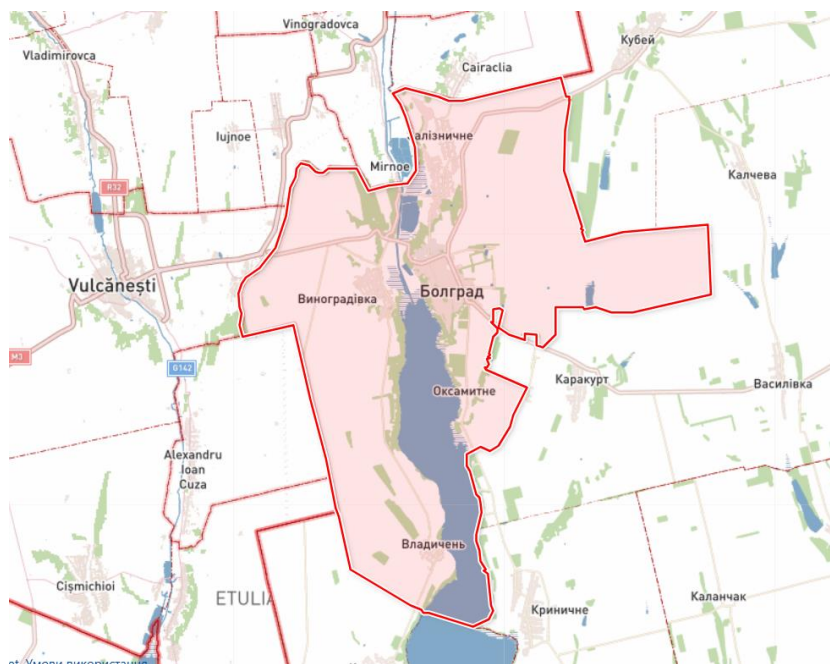


Рисунок 2.1. Схема розміщення Болградської міської територіальної громади

Клімат БМТГ – помірно-континентальний, напівпосушливий (степовий), з м'якою малосніжною зимою та тривалим спекотним літом. Середньорічна температура повітря становить $+9,5...+10,5$ °C. Середня температура січня –

близько -2°C , липня – $+23...+25^{\circ}\text{C}$. Регіон характеризується одними з найвищих в Україні показників суми активних температур (понад 3000°C), що створює сприятливі умови для ведення сільського господарства, зокрема виноградарства та садівництва. Річна кількість опадів становить 350–430 мм, що значно менше за показники випаровуваності, що зумовлює критичний дефіцит природного зволоження. Максимум опадів припадає на літній період (червень-серпень) і часто має зливовий характер. Для регіону характерні посухи, сухотії та пилові бурі, що виникають внаслідок дії сильних східних та південно-східних вітрів. Гідротермічний коефіцієнт (за Г. Т. Селяниновим) становить менше 0,8, що свідчить про недостатнє зволоження території.

Територія БМТГ розташована в межах Причорноморської низовини, яка є складовою Східно-Європейської рівнини. Рельєф переважно рівнинний, плоско-хвилястий, із поступовим зниженням поверхні з півночі на південь у напрямку до Чорного моря та приморських лиманів. Абсолютні висоти коливаються в межах 20–120 м над рівнем моря. Плато розчленоване густою мережею балок, ярів та річкових долин із пологими та крутими схилами. Характерною рисою рельєфу є розвиток ерозійних процесів – площинної та лінійної водної ерозії, а також зсувних явищ на схилах балок, особливо поблизу водних об'єктів. Зазначені геоморфологічні особливості мають безпосереднє значення для містобудівного проектування, оскільки зумовлюють необхідність врахування ерозійних ризиків при розміщенні промислових об'єктів та інженерних споруд.

Водні ресурси БМТГ мають критичне значення для господарської діяльності, оскільки регіон належить до маловодних територій України. Громада розташована на північно-східному березі озера Ялпуг – найбільшого природного прісноводного озера України (площа водного дзеркала становить 149 км^2 , максимальна глибина – 5,5 м). Озеро Ялпуг є основним джерелом питного водопостачання для м. Болград та прилеглих населених пунктів.

Територією громади протікає середня річка Ялпуг (Великий Ялпуг), що належить до басейну Дунаю, а також малі річки (зокрема Карасулак). Усі малі

водотоки є маловодними, сильно зарегульованими ставками, і в літній період практично повністю пересихають. Підземні води залягають на значній глибині (25-40 м), характеризуються підвищеною мінералізацією (солонуваті), що обмежує їх використання для питних потреб без попереднього очищення. Згідно з Водним кодексом України, навколо водних об'єктів встановлюються водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, що накладає суттєві обмеження на господарську діяльність у прилеглих територіях.

Ґрунтовий покрив БМТГ відзначається високою природною родючістю, проте страждає від дефіциту вологи та антропогенного навантаження. Основними ґрунтоутворюючими породами є леси та лесовидні суглинки. Переважаючими типами ґрунтів є чорноземи південні та звичайні, середньо- та малогумусні (вміст гумусу – 2,5-3,5 %), що сформувалися на лесових породах. У долинах річок та балках поширені лучно-чорноземні та солонцюваті ґрунти, які характеризуються меншою родючістю та потребують меліоративних заходів.

Ґрунти регіону мають високий потенціал для вирощування зернових культур, соняшнику, виноградників та садів за умови застосування агротехнічних заходів та зрошення. Проте висока розораність території (понад 85 % сільськогосподарських угідь) спричиняє активізацію вітрової та водної ерозії, деградацію ґрунтового покриву та втрати гумусу. Для промислового будівництва ґрунтові умови території проектування характеризуються достатньою несучою здатністю (за винятком ділянок зі зсувними процесами та підвищеним рівнем ґрунтових вод), що підтверджується інженерно-геологічними вишукуваннями.

Екологічна ситуація в БМТГ оцінюється як напружена, що зумовлено комплексом природних та антропогенних чинників. Основними екологічними проблемами громади є:

- Забруднення поверхневих вод озера Ялпуг - найгостріша екологічна проблема регіону. Озеро Ялпуг зазнає транскордонного забруднення стічними водами, що надходять з території Республіки Молдова через річку Ялпуг, а

також локальних скидів неочищених або недостатньо очищених господарсько-побутових стоків. Вода характеризується високим рівнем мінералізації, евтрофікацією (цвітінням води внаслідок надлишку органічних речовин та біогенних елементів), що призводить до погіршення якості питної води та негативного впливу на водну екосистему.

- Проблема каналізаційних очисних споруд - протягом тривалого часу в м. Болград спостерігалася гостра проблема з відсутністю або неефективністю очисних споруд, що призводило до забруднення земельних ділянок каналізаційними стоками через зношеність комунальних мереж. Наразі Болградською міською радою розроблено проекти будівництва нових очисних споруд та модернізації каналізаційних мереж у межах місцевих та державних екологічних програм.

- Деградація ґрунтів та ерозійні процеси – через високу розораність земель та інтенсивне ведення сільського господарства відбувається активізація вітрової та водної ерозії ґрунтів. Посушливий клімат посилює процеси деградації ґрунтового покриву, дегуміфікації, а також вторинного засолення земель в умовах неправильного поливу. Зазначені процеси потребують впровадження ґрунтозахисних систем землеробства та агроеліоративних заходів.

- Поводження з відходами – система збору, сортування та утилізації твердих побутових відходів потребує модернізації. Громада впроваджує проекти з роздільного сортування відходів та планує створення сміттесортувального комплексу на базі місцевого полігону твердих побутових відходів.

- Моніторинг якості атмосферного повітря – промислове забруднення повітря на території громади є незначним у зв'язку з відсутністю великих промислових підприємств, проте фіксується пилове навантаження внаслідок вітрової ерозії ґрунтів та діяльності сільськогосподарських підприємств. З метою посилення екологічного контролю Болградська міська рада встановила

цифрові станції моніторингу якості повітря SaveEcoSensor, що забезпечує постійний моніторинг концентрацій забруднюючих речовин.

Викладені фізико-географічні умови та екологічний стан території БМТГ безпосередньо впливають на прийняття проектних рішень при розробленні детального плану території індустріального парку. Зокрема, при проектуванні необхідно враховувати: водоохоронні обмеження (прибережні захисні смуги озера Ялпуг та річки Ялпуг); геоморфологічні особливості (ерозійні та зсувні процеси); гідрогеологічні умови (глибину залягання та мінералізацію підземних вод); санітарно-гігієнічні вимоги (необхідність оцінки впливу промислових об'єктів на якість поверхневих вод); необхідність влаштування власних очисних споруд та систем водопостачання. Зазначені аспекти будуть детально розглянуті в наступних підрозділах роботи.

Проведений аналіз фізико-географічних умов та екологічного стану Болградської міської територіальної громади дозволяє констатувати, що територія характеризується помірно-континентальним кліматом з дефіцитом вологи, рівнинним рельєфом з активними ерозійними процесами, маловодними водними ресурсами, чорноземними ґрунтами високої родючості та напруженою екологічною ситуацією, зумовленою забрудненням озера Ялпуг, деградацією ґрунтів, неефективністю очисних споруд та проблемами поводження з відходами. Зазначені умови мають бути враховані при розробленні детального плану території індустріального парку, зокрема при визначенні функціонального зонування, інженерної підготовки території, проектуванні систем водопостачання та водовідведення, а також при встановленні містобудівних обмежень у використанні земель.

2.2. Характеристика земельного фонду та сучасного використання земель у межах території проектування

Болградська міська територіальна громада розташована в межах Причорноморської низовини, на території історико-географічного регіону Буджак (Південна Бессарабія). Загальна площа громади становить 295,5–296,4 км², що повністю перебуває під юрисдикцією Болградської міської ради. Адміністративно-територіальна структура громади включає сім населених пунктів: місто Болград (адміністративний центр), села Виноградівка, Владичень, Залізничне, Оксамитне, Табаки та Коса (згідно з офіційними даними Болградської міської ради). Кожен із цих населених пунктів виконує специфічні функції в системі розселення: м. Болград – головний адміністративний, культурний та урбанізований осередок; с. Виноградівка – сільськогосподарська та виноробна зона; с. Владичень – прибережна зона біля озера Ялпуг; с. Залізничне – логістично-аграрна територія; с. Оксамитне – центр вирощування винограду та садівництва; с. Табаки – територія, прилегла до адміністративного центру.

Таблиця 2.1 - Земельний фонд Болградської міської територіальної громади*

Показник земельної площі	Значення	Додаткова інформація
Загальна площа громади	~295,5 – 296,4 км ²	Уся територія в межах юрисдикції міської ради
Сільськогосподарські угіддя	~80–85 % від площі	Переважна частина фонду (рілля, виноградники, пасовища)
Водний фонд (акваторія)	Частина озера Ялпуг	Найбільше природне прісноводне озеро України (загальна площа 149 км ²)
Заповідний фонд	297 га (2,97 км ²)	Ландшафтний заказник місцевого значення «Ялпуг»
Забудовані землі	~4–5 % від площі	Землі під житловою, громадською та промисловою забудовою

* Джерело: складено автором на основі матеріалів Державної статистичної звітності та даних Болградської міської ради

Відповідно до Земельного кодексу України [2] та даних Державного земельного кадастру [7], земельний фонд БМТГ характеризується категоріями, представленими у табл. 2.2.

Таблиця 2.2 - Структура земельного фонду Болградської міської територіальної громади за категоріями*

Категорія земель	Кількісний показник	Питома вага	Особливості
Сільськогосподарські землі	~240–250 км ²	80–85 %	Основа фонду: рілля, пасовища, виноградники, сади
Забудовані та житлові землі	~12–15 км ²	4–5 %	Житлова, громадська, промислова забудова
Заповідний фонд	2,97 км ² (297 га)	~1 %	Ландшафтний заказник місцевого значення «Ялпуг»
Водний фонд	Частина акваторії озера Ялпуг	-	Найбільше прісноводне озеро України
Землі лісогосподарського призначення	Незначна площа	<1 %	Штучні лісосмуги, поодинокі насадження
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	~46,56 га (проектна ділянка)	<1 %	Територія індустріального парку «Болград Індастрі»

* Джерело: складено автором на основі даних Державного земельного кадастру та Державної служби статистики України

Відповідно до ст. 78-84 Земельного кодексу України [2], у межах БМТГ представлені такі форми власності на землю:

1. Комунальна власність - землі територіальних громад, що перебувають у віданні Болградської міської ради. До цієї категорії належать землі загального

користування (вулиці, площі, парки, сквери), землі під об'єктами соціальної інфраструктури (школи, лікарні, дитячі садки), а також землі, що не передані у приватну власність або користування. Саме до цієї категорії належить земельна ділянка площею 46,5610 га, відведена для створення індустріального парку «Болград Індастрі» (кадастровий номер 5121486500:01:003:0837).

2. Приватна власність - земельні ділянки, передані у власність фізичним та юридичним особам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, індивідуального житлового будівництва, а також для здійснення підприємницької діяльності. Приватна власність переважає в категорії сільськогосподарських земель.

3. Державна власність - землі, що перебувають у власності держави (землі оборони, природно-заповідного фонду, водного фонду тощо). До цієї категорії належать, зокрема, землі ландшафтного заказника місцевого значення «Ялпуг» (297 га) та акваторія озера Ялпуг.

Аналіз сучасного використання земель у межах території проектування свідчить про переважання сільськогосподарського типу землекористування, що зумовлено природно-кліматичними умовами регіону та історично сформованою структурою господарства. Рілля становить основну частку сільськогосподарських угідь (понад 70 % від їх загальної площі), що свідчить про високий рівень розораності території. Значні площі зайняті під виноградниками (особливо в околицях сіл Виноградівка та Оксамитне), що зумовлено сприятливими агрокліматичними умовами регіону.

Землі під житловою та громадською забудовою зосереджені переважно в адміністративному центрі – м. Болград, а також у межах сільських населених пунктів. Промислове використання земель на території громади є обмеженим – відсутні великі промислові підприємства, наявні лише об'єкти переробної промисловості (виноробні заводи, хлібоприймальні підприємства, комбикормові цехи). Це створює передумови для розміщення нових промислових об'єктів, зокрема індустріального парку «Болград Індастрі», без суттєвого конфлікту з існуючими видами землекористування.

Територія проектування – земельна ділянка площею 46,5610 га з кадастровим номером 5121486500:01:003:0837 – розташована за межами населених пунктів, у безпосередній близькості до с. Табаки. Відповідно до даних Державного земельного кадастру [7], ділянка належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код КВЦПЗ – 11.02). Форма власності – комунальна, землевласник – Болградська міська рада. На час проведення дослідження ділянка не використовувалася за цільовим призначенням, будівлі та споруди на ній відсутні.

Природна рослинність БМТГ є типово степовою та представлена переважно злаково-різнотравними угрупованнями (ковила, типчак, тонконіг, пирій, полин). Проте майже вся територія громади розорана під сільськогосподарські угіддя, природна рослинність збереглася лише фрагментарно – на схилах балок, в ярах та в прибережних зонах водних об'єктів. Лісистість території вкрай низька (менше 3 %) і представлена переважно штучними лісосмугами (акація біла, дуб звичайний, гледичія) та поодинокими насадженнями.

Ґрунтовий покрив території проектування представлений чорноземами південними та звичайними середньо- та малогумусними, що сформувалися на лесових породах. Вміст гумусу в орному шарі становить 2,5-3,5 %, потужність гумусового горизонту - 40-70 см. Ґрунти характеризуються високою природною родючістю, проте через тривале сільськогосподарське використання зазнали деградації - зменшення вмісту гумусу, ущільнення, ерозійних процесів. Для промислового будівництва ґрунтові умови території є прийнятними за умови проведення відповідної інженерної підготовки території (вертикальне планування, ущільнення ґрунтів, влаштування основ та фундаментів).

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] та Земельного кодексу України (глава 18) [2], у межах території проектування встановлено такі обмеження, що підлягають відображенню в детальному плані території:

1. *Водоохоронні обмеження* – прибережні захисні смуги озера Ялпуг та річки Ялпуг (ст. 89 Водного кодексу України) [3], що забороняють будівництво в межах водоохоронних зон без спеціальних дозволів.

2. *Пам'яткоохоронні обмеження* – охоронна зона об'єкта культурної спадщини національного значення – Земляного укріплення «Траянів вал» IX ст. до н.е. – IV ст. (охоронний № 150024-Н). Відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [1], для об'єкта за межами населеного пункту застосовується нормативна 300-метрова охоронна зона.

3. *Санітарно-захисні обмеження* – санітарно-захисні зони від потенційних джерел забруднення, що будуть встановлені проектом ДПТ згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів.

4. *Екологічні обмеження* – межі ландшафтного заказника місцевого значення «Ялпуг» (297 га) та прилеглі до нього охоронні зони.

Аналіз структури земельного фонду та сучасного використання земель БМТГ дозволяє зробити такі висновки щодо впливу на проектування індустріального парку:

– Переважання сільськогосподарських земель (80-85 % площі) свідчить про необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки індустріального парку або її вилучення з сільськогосподарського обігу, що регулюється ст. 20 ЗКУ [2] та Законом № 1423-IX [36].

– Наявність пам'яткоохоронних обмежень (охоронна зона «Траянового валу») зумовлює необхідність погодження проекту ДПТ з Міністерством культури України та врахування обмежень висотності та параметрів забудови.

– Водоохоронні обмеження (озеро Ялпуг, річка Ялпуг) вимагають дотримання режимів господарської діяльності в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, а також влаштування власних очисних споруд для запобігання забрудненню поверхневих вод.

– Відсутність значної промислової забудови на території громади створює сприятливі умови для розміщення індустріального парку без конфлікту з існуючими видами землекористування.

Проведений аналіз земельного фонду та сучасного використання земель у межах території проектування дозволяє констатувати, що Болградська міська територіальна громада має значний земельний потенціал для промислового розвитку. Переважання сільськогосподарських угідь (80-85 % площі) та незначна частка забудованих земель (4-5 %) свідчать про наявність резервів території для розміщення нових промислових об'єктів. Територія проектування індустріального парку «Болград Індастрі» (46,5610 га) належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, що є сприятливим фактором для реалізації інвестиційного проєкту. Водночас виявлено низку обмежень, що підлягають обов'язковому врахуванню в ДПТ: водоохоронні (прибережні захисні смуги озера Ялпуг та річки Ялпуг), пам'яткоохоронні (охоронна зона «Траянового валу»), санітарно-захисні та екологічні (заказник «Ялпуг»). Зазначені обмеження формують правовий режим використання земельних ділянок у межах території проектування та мають бути відображені у відповідних графічних матеріалах ДПТ (схемі обмежень у використанні земель).

У другому розділі кваліфікаційної роботи проведено комплексне дослідження природно-географічних умов та землевпорядної характеристики території індустріального парку «Болград Індастрі» в межах Болградської міської територіальної громади Одеської області. За результатами дослідження зроблено висновки.

Встановлено, що Болградська міська територіальна громада розташована в південно-західній частині Одеської області, в межах історико-географічного регіону Буджак (Південна Бессарабія), і має загальну площу 295,5-296,4 км². Громада включає сім населених пунктів, адміністративним центром яких є місто Болград. Зазначене положення зумовлює специфічні природно-кліматичні

умови, що безпосередньо впливають на містобудівне проектування індустріального парку.

Визначено, що територія громади характеризується помірно-континентальним, напівпосушливим степовим кліматом з м'якою малосніжною зимою та спекотним тривалим літом. Середньорічна температура повітря становить $+9,5...+10,5$ °C, сума активних температур перевищує 3000 °C, що створює сприятливі умови для ведення сільського господарства, проте річна кількість опадів (350–430 мм) є недостатньою, а гідротермічний коефіцієнт менший за 0,8 свідчить про критичний дефіцит природного зволоження, що потребує врахування при проектуванні систем водопостачання та водовідведення промислових об'єктів.

Досліджено, що територія розташована в межах Причорноморської низовини, рельєф переважно рівнинний, плоско-хвилястий, з абсолютними висотами 20-120 м над рівнем моря. Плато розчленоване густою мережею балок та ярів, що спричиняє активний розвиток ерозійних та зсувних процесів. Зазначені геоморфологічні умови зумовлюють необхідність проведення інженерно-геологічних вишукувань, оцінки зсувонебезпечних ділянок та вжиття заходів інженерної підготовки території для будівництва промислових об'єктів.

Встановлено, що водні ресурси громади мають критичне значення, оскільки регіон належить до маловодних територій. Громада розташована на північно-східному березі озера Ялпуг – найбільшого природного прісноводного озера України (площа 149 км²), яке є основним джерелом питного водопостачання для м. Болград. Територією протікає річка Ялпуг (басейн Дунаю) та малі водотоки, що влітку пересихають. Підземні води залягають глибоко (25-40 м), характеризуються підвищеною мінералізацією, що обмежує їх використання без попереднього очищення. Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги водних об'єктів (ст. 89 Водного кодексу України) накладають суттєві обмеження на господарську діяльність, що має бути враховано при

проектуванні індустріального парку шляхом влаштування власних очисних споруд та систем оборотного водопостачання.

Визначено, що ґрунтовий покрив представлений чорноземами південними та звичайними середньо- та малогумусними, які сформувалися на лесових породах і характеризуються високою природною родючістю, проте страждають від дефіциту вологи та деградаційних процесів (ерозія, дегуміфікація, ущільнення). Для промислового будівництва ґрунтові умови території проектування є прийнятними за умови проведення інженерної підготовки (вертикальне планування, ущільнення, влаштування фундаментів).

Оцінено екологічну ситуацію в громаді як напружену, що зумовлено комплексом проблем: забрудненням поверхневих вод озера Ялпуг (транскордонне та локальне забруднення, евтрофікація, підвищена мінералізація), неефективністю каналізаційних очисних споруд, деградацією ґрунтів через ерозійні процеси, проблемами поводження з твердими побутовими відходами та пиловим навантаженням на атмосферне повітря. Зазначені екологічні проблеми вимагають обов'язкового проведення стратегічної екологічної оцінки ДПТ та впровадження екологічно безпечних технологій на об'єктах індустріального парку.

Проведено аналіз земельного фонду БМТГ, який засвідчив переважання сільськогосподарських угідь (80-85 % площі), незначну частку забудованих земель (4-5 %) та наявність земель природно-заповідного фонду (297 га – ландшафтний заказник «Ялпуг») і водного фонду (озеро Ялпуг). Територія проектування індустріального парку площею 46,5610 га (кадастровий номер 5121486500:01:003:0837) належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код КВЦПЗ – 11.02), перебуває у комунальній власності Болградської міської ради, не використовується за цільовим призначенням, будівлі та споруди на ній відсутні.

Встановлено, що сучасне використання земель у межах території проектування характеризується переважанням сільськогосподарського типу землекористування (рілля, виноградники, пасовища). Промислове

використання земель є обмеженим, що створює сприятливі передумови для розміщення індустріального парку без конфлікту з існуючими видами землекористування. Природна рослинність збереглася фрагментарно (схили балок, прибережні зони), лісистість вкрай низька (менше 3 %).

Виявлено низку обмежень, що підлягають обов'язковому врахуванню в ДПТ та внесенню до Державного земельного кадастру: *водоохоронні* – прибережні захисні смуги озера Ялпуг та річки Ялпуг (ст. 89 ВКУ) [3]; *пам'яткоохоронні* - охоронна зона об'єкта культурної спадщини національного значення «Траянів вал» IX ст. до н.е. – IV ст. (охоронний № 150024-Н), для якої за відсутності затвердженої науково-проектної документації застосовується нормативна 300-метрова охоронна зона (ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини») [39]; *екологічні* - межі ландшафтного заказника місцевого значення «Ялпуг» (297 га); *санітарно-захисні* – зони, що будуть встановлені проектом ДПТ відповідно до санітарних норм.

Узагальнено, що виявлені природно-географічні умови та землевпорядна характеристика території безпосередньо впливають на прийняття проектних рішень ДПТ: необхідність врахування водоохоронних обмежень та влаштування очисних споруд; дотримання пам'яткоохоронних обмежень (зокрема, 300-метрової охоронної зони «Траянового валу») та погодження проекту з Міністерством культури України; проведення інженерно-геологічних вишукувань та заходів інженерної підготовки території з урахуванням ерозійних та зсувних процесів; оцінка впливу промислових об'єктів на довкілля через стратегічну екологічну оцінку.

Таким чином, проведені дослідження природно-географічних умов та землевпорядної характеристики території індустріального парку створило необхідну фактологічну основу для розроблення проекту детального плану території, зокрема для визначення функціонального зонування, інженерно-транспортної інфраструктури, встановлення містобудівних обмежень у використанні земель та обґрунтування параметрів забудови з урахуванням виявлених природних та правових обмежень.

РОЗДІЛ 3

ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ІНДУСТРІАЛЬНОГО ПАРКУ

3.1. Відомості про об'єкт детального плану території (індустріальний парк «Болград Індастрі»)

Об'єктом детального плану території є земельна ділянка, призначена для створення та функціонування індустріального парку «Болград Індастрі». Індустріальний парк створюється з метою залучення інвестицій, розвитку виробничої та логістичної інфраструктури, створення нових робочих місць та підвищення інвестиційної привабливості Болградської міської територіальної громади. Розроблення ДПТ є обов'язковою передумовою для створення індустріального парку, оскільки відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» [9] та ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], відведення земельних ділянок для містобудівних потреб здійснюється виключно за наявності затвердженої містобудівної документації (ДПТ).

Територія проектування розташована в межах Болградської міської територіальної громади Болградського району Одеської області, за межами населеного пункту, у безпосередній близькості до с. Табаки (на схід від села) (Додаток А). Відстань від ділянки до адміністративного центру громади - м. Болград - становить близько 5 км, до обласного центру - м. Одеса - 236 км автомобільними шляхами загального користування.

Територія проектування являє собою єдиний земельний масив площею 46,5610 га, що має такі межі:

- на півночі та північному сході - межує із землями транспортно-складської забудови (землі не забудовані);
- на південному заході - межує із землями транспорту;
- на півдні - межує із землями транспорту;
- на сході - прилягає до території с. Табаки Болградської міської територіальної громади.

Межі території проектування визначено відповідно до даних Державного земельного кадастру [7] та зафіксовано в графічних матеріалах ДПТ.

Транспортний зв'язок з ділянкою забезпечується автомобільною дорогою районного значення, що з'єднує територію проектування з мережею автомобільних доріг загального користування (Т 16-06, Т 16-31, С160714 та під'їзд до КПП «Табакі»). Наявність транспортних комунікацій створює сприятливі умови для логістичного забезпечення майбутніх виробничих потужностей.

На час проведення дослідження централізовані інженерні мережі (водопостачання, водовідведення, газопостачання, електропостачання) на території проектування відсутні, що зумовлює необхідність проектування автономних інженерних систем у складі ДПТ, зокрема: локальних очисних споруд поверхневих та господарсько-побутових стоків, трансформаторних підстанцій, майданчиків для встановлення модулів сонячної електростанції (СЕС) з метою диверсифікації джерел енергопостачання.

Болградська міська територіальна громада налічує близько 13 417 осіб населення (станом на 2019 рік). Об'єкти соціальної інфраструктури (заклади громадського харчування, торгівлі, побутового обслуговування) локалізовані переважно по вул. Соборності в м. Болград, що свідчить про централізацію соціальних послуг в адміністративному центрі. Відсутність значної промислової забудови на території громади створює передумови для розміщення індустріального парку як драйвера економічного розвитку регіону, здатного забезпечити створення нових робочих місць та надходження до місцевого бюджету.

Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру [7] та матеріалів землепорядних робіт, об'єкт землеустрою – земельна ділянка – має такі основні характеристики:

- **Кадастровий номер:** 5121486500:01:003:0837;
- **Площа:** 46,5610 га;

- **Категорія земель:** землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України) [2];

- **Код та вид цільового призначення (КВЦПЗ):** 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, включаючи об'єкти оброблення відходів, зокрема з енергогенеруючим блоком (відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель);

- **Форма власності:** комунальна власність (ст. 83 Земельного кодексу України) [2];

- **Землевласник:** Болградська міська рада;

- **Форма користування:** не визначена (землекористувач не визначений).

На час проведення дослідження земельна ділянка не використовувалася за цільовим призначенням. На її території відсутні будь-які будівлі, споруди чи інші об'єкти нерухомого майна. Поверхневі водні об'єкти на ділянці відсутні. Наявні поодинокі деревні насадження та чагарники, що не мають природоохоронної цінності та не перешкоджають будівництву.

Обмеження у використанні земельної ділянки. Відповідно до чинного законодавства та наявних даних Державного земельного кадастру, на території проектування діють такі обмеження, що підлягають відображенню в ДПТ та внесенню до Державного земельного кадастру:

1. *Пам'яткоохоронні обмеження* – у безпосередній близькості до території проектування розташована пам'ятка археології національного значення - Земляне укріплення «Траянів вал» IX ст. до н.е. - IV ст. (охоронний № 150024-Н). За відсутності затвердженої науково-проектної документації щодо встановлення меж зон охорони, відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [1], для об'єкта за межами населеного пункту застосовується нормативна 300-метрова охоронна зона.

2. *Водоохоронні обмеження* - територія проектування розташована в межах водозбірного басейну річки Ялпуг та озера Ялпуг, що зумовлює

необхідність дотримання водоохоронного режиму та влаштування локальних очисних споруд для запобігання забрудненню поверхневих вод (ст. 87–89 Водного кодексу України) [3].

3. *Санітарно-захисні обмеження* - для промислових об'єктів індустріального парку будуть встановлені санітарно-захисні зони відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів з метою захисту житлової забудови с. Табаки від шкідливих викидів, шуму, вібрації.

Обґрунтування необхідності розроблення ДПТ. Відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], передача земельних ділянок комунальної власності у приватну власність чи користування для містобудівних потреб здійснюється за наявності затвердженого ДПТ (або плану зонування). Оскільки на території Болградської міської територіальної громади план зонування відсутній, розроблення ДПТ є єдиною законною підставою для формування земельних ділянок, визначення параметрів забудови, встановлення містобудівних обмежень та подальшого відведення земельних ділянок резидентам індустріального парку. Крім того, відповідно до ст. 19 Закону [5], ДПТ визначає планувальну організацію території, червоні лінії, лінії регулювання забудови, параметри забудови та інженерно-транспортну інфраструктуру, що є необхідним для створення сучасного індустріального парку.

Отже, об'єктом детального плану території є земельна ділянка площею 46,5610 га (кадастровий номер 5121486500:01:003:0837), що належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код КВЦПЗ – 11.02), перебуває у комунальній власності Болградської міської ради. Ділянка розташована за межами населеного пункту, у безпосередній близькості до с. Табаки, має сприятливе транспортне сполучення, проте потребує проектування автономних інженерних систем. Виявлено низку обмежень, що підлягають врахуванню в ДПТ: пам'яткоохоронні (охоронна зона «Траянового валу» – 300 м), водоохоронні

(басейн річки Ялпуг та озера Ялпуг) та санітарно-захисні (необхідність встановлення СЗЗ для захисту житлової забудови с. Табаки). Розроблення ДПТ є обов'язковою передумовою для створення індустріального парку, оскільки забезпечує правові підстави для формування земельних ділянок, визначення параметрів забудови, встановлення містобудівних обмежень та відведення земель резидентам парку. Інформація про об'єкт землеустрою, межі території проектування, існуючі обмеження та сучасне використання земель відображена на Плані існуючого використання земель території індустріального парку (Додаток Б).

3.2. Основні етапи розроблення та затвердження детального плану території

Розроблення детального плану території для розташування індустріального парку «Болград Індастрі» здійснено відповідно до вимог чинного законодавства України, зокрема Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], Постанови Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 р. № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» [23] та державних будівельних норм ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні» [12]. Процедура підготовки та затвердження містобудівної документації має системний і багатоетапний характер та охоплює послідовність нормативно-правових, вишукувальних, проектних і погоджувальних процедур, систематизованих у табл. 3.1.

Таблиця 3.1 - Основні етапи розроблення та затвердження ДПТ

№ з/п	Етап	Зміст етапу	Нормативно-правова підстава
1	Ініціювання розроблення	Прийняття рішення ОМС, затвердження технічного завдання, укладення договору з розробником	[5, ст. 19]; [23, п. 4]

№ з/п	Етап	Зміст етапу	Нормативно-правова підстава
2	Збір та аналіз вихідних даних	Кадастровий аналіз, топографо-геодезичні та інженерно-геологічні вишукування, містобудівний аудит	[7]; [10]; [12]
3	Розроблення проєкту ДПТ	Підготовка текстової та графічної частин, визначення функціональних зон, червоних ліній, обмежень	[12]
4	Стратегічна екологічна оцінка (СЕО)	Подання Заяви про визначення обсягу СЕО, складання Звіту, громадське обговорення	[8, ст. 3, 6]
5	Громадське обговорення	Оприлюднення проєкту, слухання, врахування зауважень мешканців та заінтересованих осіб	[25]
6	Погодження проєкту	Погодження з Мінкультури, Держекоінспекцією, Держгеокадастром	[23, п. 9-10]
7	Затвердження та внесення до кадастрів	Затвердження рішенням ОМС, реєстрація в ЄДЕССБ та ДЗК	[5, ст. 19]; [7, ст. 28]; [24, п. 3-5]

Узагальнену послідовність зазначених етапів візуалізовано на блок-схемі (рис. 3.1), яка ілюструє логічний взаємозв'язок процедур і часову послідовність їх виконання.

Ініціювання розроблення ДПТ та підготовчий етап. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], підставою для прийняття рішення про розроблення ДПТ слугує необхідність формування земельних ділянок комунальної власності, реалізація інвестиційних проєктів або деталізація положень генерального плану [5, ст. 19]. Правовою підставою розроблення ДПТ для об'єкта «Болград Індастрі» стало рішення Болградської міської ради як органу місцевого самоврядування та розпорядника земель комунальної власності [2, ст. 83]. Базовим концептуальним документом слугувала Концепція створення індустріального парку «Болград Індастрі»,

спрямована на активізацію інвестиційної діяльності, розширення податкової бази та створення нових робочих місць.



Рисунок 3.1. Блок-схема етапів розроблення та затвердження ДПТ

У межах підготовчого етапу виконано такі організаційно-правові дії [23, п. 4]: визначено замовника містобудівної документації (Болградська міська рада); залучено розробника – спеціалізовану проєктну організацію, що володіє

відповідним кваліфікаційним сертифікатом та ліцензійною правосуб'єктністю; затверджено Технічне завдання на розроблення ДПТ, у якому зафіксовано мету, функціональні завдання, просторові межі та строки виконання робіт.

Комплексний збір та аналіз вихідних даних. На етапі вишукувань та формування вихідної бази даних проведено аналітичні та польові роботи, що включали: кадастровий аналіз – отримано відомості з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки з кадастровим номером 5121486500:01:003:0837 загальною площею 46,5610 га, із визначенням її категорії, цільового призначення, правового режиму та просторових координат поворотних точок меж [7]; топографо-геодезичні вишукування – виконано інженерно-геодезичні роботи зі створення цифрового топографічного плану території в масштабі 1:2000 у державній системі координат УСК-2000; інженерно-геологічні дослідження – проведено комплексну оцінку ґрунтових умов, гідрогеологічного режиму та фізико-механічних властивостей порід для визначення придатності території під промислове будівництво й розрахунку несучої спроможності фундаментів; містобудівний аудит – проаналізовано відповідність проєктних намірів положенням Генеральної схеми планування території України [10], Схеми планування території Одеської області та документації місцевого рівня; ідентифікація планувальних обмежень – виявлено та просторово прив'язано пам'яткоохоронні, водоохоронні, екологічні та санітарно-захисні зони.

Проєктування та функціонально-планувальна організація території. Згідно з вимогами ДБН Б.1.1-14:2021 [12], проєкт ДПТ розроблено у складі текстової (пояснювальна записка, розрахунки) та графічної частин (планувальні карти, схеми обмежень). Враховуючи специфіку промислово-логістичного кластеру, територію площею 46,5610 га диференційовано за функціонально-технологічним призначенням (табл. 3.2, рис. 3.2) (Додаток В).

*Таблиця 3.2 - Функціонально-планувальна структура території
індустріального парку «Болград Індастрі»*

Функціональна зона	Орієнтовна площа	Основні об'єкти та елементи інфраструктури
1. Виробничо-складська зона	30,0-33,0 га	Виробничі будівлі та споруди, складські комплекси, логістичні майданчики, виробничі приміщення для розміщення 10–15 підприємств малого та середнього бізнесу
2. Інженерно-технічна зона	4,0-5,0 га	Локальні очисні споруди поверхневого та господарсько-побутового стоку із замкненим циклом водокористування, трансформаторні підстанції, майданчики модульних сонячних електростанцій
3. Транспортно-логістична інфраструктура	5,0-6,0 га	Головний в'їзд/виїзд для вантажного транспорту, допоміжний в'їзд для легкового та пішохідного руху, внутрішні проїзди, автостоянки, майданчики для відстою вантажного транспорту
4. Зона планувальних та санітарних обмежень і рекреації	У межах встановлених нормативів	Охоронна зона пам'ятки археології «Траянів вал», санітарно-захисні розриви щодо житлової забудови с. Табаки, прибережні захисні смуги та водоохоронні зони басейну р. Ялпуг та оз. Ялпуг, периметральні зелені насадження

Виробничо-складська зона призначена для розташування основних виробничих корпусного типу споруд, логістичних складів, а також об'єктів малої та середньої індустрії. Зона інженерно-технічної інфраструктури передбачає влаштування локальних підземних очисних споруд поверхневого та господарсько-побутового стоку з замкненим циклом, трансформаторних підстанцій і майданчика під модульну сонячну електростанцію. Транспортно-логістична інфраструктура включає мережу внутрішньомайданчикових проїздів, стоянки для вантажного та легкового транспорту, а також маневрові

майданчики. Просторове розміщення зазначених зон наведено на схемі функціонально-планувальної організації території (рис. 3.2) (Додаток В).



Рисунок 3.2. Схема функціонально-планувальної організації території індустріального парку «Болград Індастрі»

Окремою важливою складовою проєктних рішень ДПТ є організація системи поводження з виробничими відходами, що утворюватимуться внаслідок діяльності підприємств-резидентів індустріального парку. Відповідно до вимог Закону України «Про управління відходами» та Закону України «Про індустріальні парки», проєктом ДПТ передбачено комплекс заходів, спрямованих на мінімізацію негативного впливу відходів виробництва на навколишнє природне середовище та здоров'я населення.

З урахуванням специфіки виробничо-логістичного кластеру та відсутності на території проєктування централізованої системи поводження з відходами, проєктом ДПТ передбачено створення локальної інфраструктури управління відходами, що включає такі елементи:

По-перше, на території інженерно-технічної зони (4,0–5,0 га) запроектовано майданчик для тимчасового зберігання виробничих відходів із

влаштуванням герметичних контейнерних майданчиків з твердим водонепроникним покриттям та системою збору фільтрату. Конструкція майданчика забезпечує запобігання потраплянню забруднюючих речовин у ґрунтові води та поверхневі водні об'єкти. Відповідно до вимог Державних санітарних правил, місце тимчасового зберігання відходів розміщено з дотриманням нормативних санітарних розривів до житлової забудови села Табаки.

По-друге, проєктом ДПТ встановлено вимогу щодо обов'язкового роздільного збирання відходів за категоріями небезпеки на території кожного підприємства-резидента: небезпечні відходи (відходи 1–3 класів небезпеки) збираються окремо у спеціалізовані герметичні контейнери з подальшою передачею спеціалізованим ліцензованим підприємствам для утилізації або знешкодження; промислові відходи IV класу небезпеки (умовно інертні) тимчасово зберігаються у відкритих контейнерах на майданчику з подальшим вивезенням на полігони твердих побутових відходів; відходи, що підлягають переробці (металобрухт, макулатура, пластик, скло), збираються окремо для подальшої передачі на переробні підприємства; будівельні відходи (при проведенні ремонтних робіт) складуються окремо з подальшим використанням для планувальних робіт або вивезенням на спеціалізовані полігони.

По-третьє, для забезпечення екологічної безпеки на території індустріального парку передбачено: укладення кожним резидентом договору з ліцензованим оператором на вивезення та утилізацію відходів до початку виробничої діяльності; ведення первинного обліку утворених, переданих та утилізованих відходів за формою, встановленою Міністерством захисту довкілля та природних ресурсів України; щорічне подання звітності про утворення, оброблення та утилізацію відходів до територіальних органів Державної екологічної інспекції; облаштування периметральної зеленої смуги насаджень (деревно-чагарникових порід) вздовж межі території для зменшення візуального та шумового впливу, а також додаткового захисту від пилових викидів.

По-четверте, з метою стимулювання резидентів до впровадження безвідходних або маловідходних технологій, проєктом ДПТ рекомендується запровадження економічних стимулів: зниження орендної плати за землю для резидентів, які впроваджують системи замкненого циклу виробництва з мінімальним утворенням відходів; надання переваги при розподілі земельних ділянок у межах парку резидентам, діяльність яких передбачає використання вторинної сировини; заохочення створення кооперативних схем оброблення відходів між резидентами (спільне використання сміттєпереробного обладнання, компостування органічних відходів тощо).

Реалізація зазначених заходів забезпечить дотримання принципів сталого розвитку, мінімізацію антропогенного навантаження на довкілля та відповідність діяльності індустріального парку вимогам екологічного законодавства України та європейським стандартам управління відходами (зокрема Директиві Європейського Парламенту і Ради 2008/98/ЄС про відходи). Запропонована система поводження з відходами підлягає обов'язковому відображенню в містобудівних умовах та обмеженнях для кожного резидента індустріального парку.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] та положень ДБН Б.1.1-14:2021 [12], проєктом визначено червоні лінії та лінії регулювання забудови [5, ст. 19; 12, п. 4.6]. Червоні лінії встановлено: з північного та південного боків – уздовж меж існуючих автомобільних доріг місцевого значення; зі східного боку – з урахуванням нормативного санітарного розриву до межі житлової забудови с. Табаки; із західного боку – по межі земель транспорту з дотриманням нормативних відстаней згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 [13]. Транспортний зв'язок здійснюється через автомобільну дорогу районного значення уздовж північної межі. Проєктом закріплено створення двох санкціонованих в'їздів/виїздів: основного (для вантажного потоку) та допоміжного (для легкового та пішохідного сполучення) (Додаток Д).

Встановлення правових режимів та обмежень у використанні земель.

На основі нормативно-правових актів у галузі землекористування [2; 3; 39] у складі ДПТ просторово закріплено обмеження, систематизовані в табл. 3.3 та візуалізовані на рис. 3.3 - 3.4

Таблиця 3.3. - Види та характеристика обмежень у використанні земель, встановлених ДПТ

Вид обмеження	Нормативно-правова підстава	Просторові параметри	Зміст обмеження
Пам'яткоохоронні	[39, ст. 32]	300-метрова охоронна зона навколо «Траянового валу»	Заборона будівництва та земляних робіт без погодження з Міністерством культури України
Водоохоронні	[3, ст. 87–89]	Водоохоронні зони та прибережні захисні смуги р. Ялпуг та оз. Ялпуг	Обмеження господарської діяльності; вимога влаштування локальних очисних споруд
Санітарно-захисні	Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів	Санітарно-захисна зона від промислових об'єктів до житлової забудови с. Табаки	Обмеження щодо розміщення об'єктів, нормування викидів, шуму, вібрації

Пам'яткоохоронні обмеження зумовлені розташуванням у безпосередній близькості до ділянки пам'ятки археології національного значення – Земляного укріплення «Траянів вал» IX ст. до н.е. – IV ст. (охоронний № 150024-Н). Географічні координати пам'ятки становлять 45.73407° пн. ш., 28.62572° сх. д. За відсутності спеціально затвердженого проєкту зон охорони, керуючись ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [39], для об'єкта за межами населеного пункту застосовано нормативну 300-метрову охоронну

зону, межі якої винесено на графічні матеріали з координатною прив'язкою. Усі земляні та будівельні роботи в межах цієї зони потребують обов'язкового погодження з органом охорони культурної спадщини.

Водоохоронні обмеження – оскільки територія належить до водозбірного басейну р. Ялпуг та оз. Ялпуг, відповідно до ст. 87–89 Водного кодексу України [3], встановлено режими водоохоронних зон та прибережних захисних смуг. Для запобігання забрудненню водних об'єктів проєктом передбачено застосування замкненого циклу виробничого водопостачання та споруд локальної очистки.

Санітарно-захисні обмеження – ураховуючи вимоги Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, визначено розміри санітарно-захисних зон від промислових об'єктів до житлової забудови с. Табаки з метою нейтралізації негативного впливу (шум, пил, емісія забруднюючих речовин). Просторове розташування зазначених обмежень наведено на схемі (рис. 3.3) (Додаток Г).

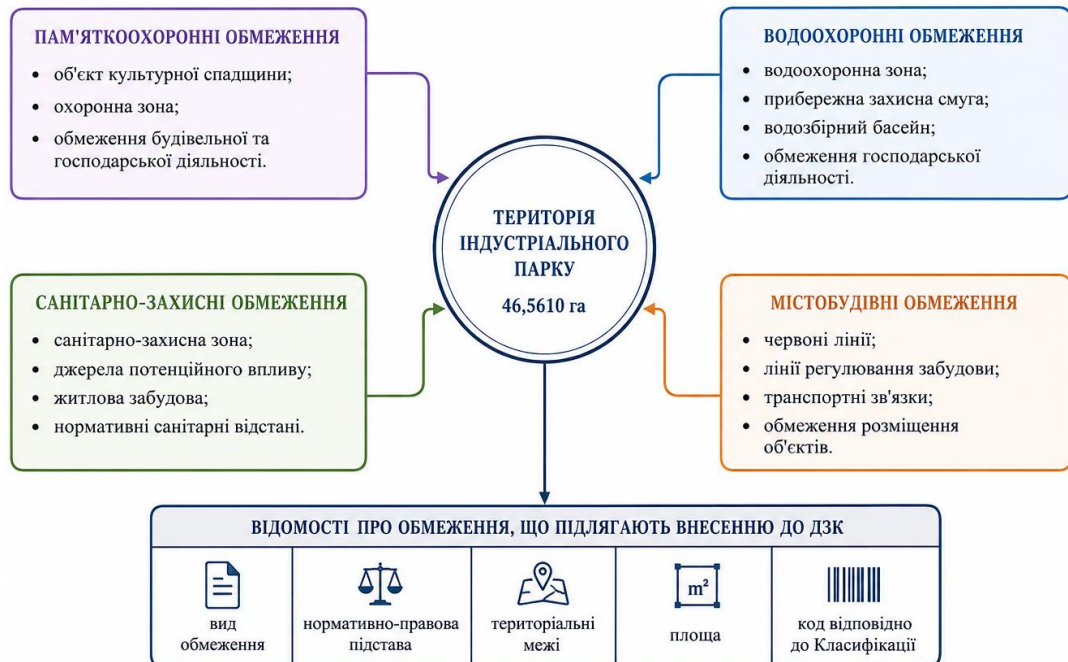


Рисунок 3.3. Схема просторового розташування обмежень у використанні земель

Важливим елементом містобудівної документації є визначення просторових обмежень, які встановлюють особливості та режими використання

окремих частин території. Їх просторове розміщення та взаємне співвідношення, визначені проєктними рішеннями ДПТ, наведено на рис. 3.4. (Додаток Г).



Рисунок 3.4. Обмеження у використанні земель, визначені ДПТ

Відповідно до Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [8], ДПТ підлягає обов'язковій стратегічній екологічній оцінці (далі - СЕО), яка є невід'ємною складовою процесу розроблення містобудівної документації та забезпечує оцінку наслідків реалізації проєктних рішень для довкілля, включаючи здоров'я населення, ще на стадії планування [8, ст. 3]. Процедура СЕО для індустріального парку «Болград Індастрі» охоплювала чотири послідовні етапи:

1. *визначення обсягу СЕО* - на підставі Заяви про визначення обсягу стратегічної екологічної оцінки, поданої до уповноваженого органу (Департаменту екології та природних ресурсів Одеської обласної державної адміністрації), визначено обсяг досліджень та перелік питань, що підлягають оцінці відповідно до ст. 6 Закону України «Про стратегічну екологічну оцінку» [8, ст. 6];

2. *розроблення Звіту про СЕО* - підготовлено документ, який містить опис поточного стану довкілля на території проектування, прогноз впливу промислових об'єктів на атмосферне повітря, поверхневі та підземні води, ґрунти, рослинний і тваринний світ, а також оцінку впливу на здоров'я населення;

3. *громадське обговорення Звіту про СЕО* - проведено громадські слухання, на яких розглянуто та враховано пропозиції та зауваження мешканців с. Табаки та інших заінтересованих осіб щодо екологічних аспектів функціонування індустріального парку;

4. *інтеграція результатів СЕО у містобудівні рішення ДПТ* - за результатами СЕО до проєкту ДПТ внесено коригування: збільшено санітарно-захисну зону між промисловими об'єктами та житловою забудовою, передбачено влаштування локальних очисних споруд із замкненим циклом водопостачання, а також зелені насадження по периметру території для зменшення шумового та пилового навантаження.

Громадське обговорення та погодження проєкту ДПТ. Громадські слухання проведено відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 555 [25] з метою забезпечення публічності та врахування інтересів територіальної громади. Проєкт ДПТ було оприлюднено, а під час обговорення розглянуто та враховано зауваження мешканців с. Табаки щодо розміщення під'їзних шляхів і дотримання нормативних екологічних відстаней від промислової зони. Державне погодження проєкту, здійснене відповідно до вимог Постанови КМУ № 926 [23, п. 9-10], охоплювало три ключові інстанції: Міністерство культури України – погоджено дотримання пам'яткоохоронного режиму в охоронній зоні об'єкта культурної спадщини національного значення «Траянів вал» (охоронний № 150024-Н); за відсутності затвердженої науково-проєктної документації щодо меж зон охорони застосовано нормативну 300-метрову охоронну зону відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [39]; Державну екологічну інспекцію – погоджено відповідність проєктних рішень вимогам екологічного законодавства та

висновкам звіту про СЕО; Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) – погоджено відповідність меж території проектування геопросторовим даним Державного земельного кадастру [7].

Затвердження ДПТ та внесення відомостей до державних кадастрів.

Затвердження містобудівної документації здійснено рішенням Болградської міської ради відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5]. Після затвердження відомості про ДПТ підлягають обов'язковій реєстрації у Містобудівному кадастрі (через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва – ЄДЕССБ) з присвоєнням документації унікального реєстраційного коду [24, п. 3-5] та у Державному земельному кадастрі – у частині внесення відомостей про нові обмеження у використанні земель та сформовані земельні ділянки [7, ст. 28]. Прийняття ДПТ є правовою та містобудівною підставою для видачі містобудівних умов та обмежень, відведення ділянок резидентам і початку безпосереднього проєктування й будівництва об'єктів індустріального парку.

Економіко-містобудівне обґрунтування реалізації проєкту.

Розроблення ДПТ та подальше створення індустріального парку «Болград Індастрі» забезпечує суттєвий економічний та соціально-інфраструктурний ефект для Болградської міської територіальної громади. Економічна ефективність проєкту полягає в підвищенні ділової активності, збільшенні надходжень до місцевого бюджету, створенні нових робочих місць та розвитку інфраструктури. Разові витрати на розроблення ДПТ, проведення вишукувальних робіт та СЕО систематизовано в табл. 3.4.

Капітальні інвестиції в розвиток інфраструктури парку (будівництво внутрішньомайданчикових доріг, інженерних мереж водопостачання, водовідведення, електропостачання, газопостачання, очисних споруд, трансформаторних підстанцій) створять готовий майданчик для розміщення виробництв.

Таблиця 3.4. - Кошторис витрат на розроблення детального плану території

№ з/п	Стаття витрат	Орієнтовна вартість, грн
1	Топографо-геодезичні та інженерно-геологічні вишукувальні роботи	150 000 – 250 000
2	Розроблення проекту ДПТ (текстова та графічна частини)	200 000 – 400 000
3	Проведення процедури СЕО та складання Звіту про СЕО	100 000 – 200 000
4	Громадські слухання, погодження, внесення даних до ЄДЕССБ та ДЗК	50 000 – 150 000
	Всього (разові витрати)	500 000 – 1 000 000

За умови заповнення парку 10-15 підприємствами-резидентами, прогнозовані щорічні надходження до місцевого бюджету наведено в табл. 3.5.

Таблиця 3.5. - Прогнозовані надходження до місцевого бюджету від індустріального парку

№	Джерело надходжень / Податок	Прогнозована сума, грн/рік
1	Земельний податок / орендна плата за землю (ділянка 46,5610 га)	1 500 000 – 3 000 000
2	Податок на доходи фізичних осіб (ПДФО) (від 150–300 нових робочих місць)	2 500 000 – 5 000 000
3	Податок на нерухоме майно (виробничі та складські будівлі)	800 000 – 1 500 000
4	Екологічний податок, єдиний податок та інші місцеві збори	200 000 – 500 000
	Всього очікуваних щорічних надходжень	5 000 000 – 10 000 000

Таким чином, при разових витратах на розроблення ДПТ у розмірі 0,5-1,0 млн грн, очікувані щорічні надходження до місцевого бюджету оцінюються в 5-10 млн грн, що забезпечує окупність витрат на містобудівну документацію

протягом перших років функціонування парку. Створення від 150 до 300 нових робочих місць сприятиме зменшенню безробіття, підвищенню доходів населення та збільшенню надходжень від податку на доходи фізичних осіб. Розвиток індустріального парку стимулюватиме суміжні галузі (логістика, будівництво, сфера послуг, торгівля), створюючи мультиплікативний ефект для громади. Отже, витрати на розроблення містобудівної документації є економічно обґрунтованими та окуповуються в короткостроковій перспективі.

Отже, у процесі розроблення ДПТ індустріального парку «Болград Індастрі» опрацьовано основні містобудівні, земельні та екологічні аспекти планування території. Визначено послідовність розроблення документації, встановлено основні обмеження у використанні земель та обґрунтовано проєктні рішення щодо функціонального використання території. Проведені економічні розрахунки підтверджують потенційну ефективність реалізації проєкту, а затверджений ДПТ формує необхідні передумови для залучення інвестицій, розвитку індустріального парку та подальшого впорядкування земельних відносин.

3.3. Встановлення обмежень у використанні земель містобудівною документацією

Обмеження у використанні земель становлять один із ключових правових інститутів, що забезпечують баланс між приватними інтересами власників та користувачів земельних ділянок і публічними інтересами територіальних громад, держави та суспільства загалом. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], детальний план території повинен містити відомості про межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель. Зазначена норма закріплює імперативну вимогу щодо обов'язкового відображення у містобудівній документації всіх видів обмежень, що діють на території проектування.

Правове регулювання питань встановлення обмежень у використанні земель здійснюється на підставі низки нормативно-правових актів, серед яких ключове місце посідають Земельний кодекс України (глава 18) [2], Водний кодекс України (ст. 87–89) [3], Закон України «Про охорону культурної спадщини» (ст. 32) [39], а також Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, додатком 6 до якого визначено перелік обмежень, що підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

На сучасному етапі розвитку містобудівного законодавства Міністерством розвитку громад та територій України розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території». Проект постанови спрямований на розширення переліку обмежень, які на сьогодні встановлюються на основі інших нормативно-правових актів або за процедурами подання відповідних заяв заінтересованими особами. Розширення переліку відбувається за рахунок тих обмежень, що можуть встановлюватися безпосередньо містобудівною документацією.

Класифікація обмежень передбачається шляхом виділення двох категорій:

- 1. обмеження, що встановлюються виключно комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території* - до цієї групи належать: території в червоних лініях; території в зелених лініях; території в блакитних лініях; території в жовтих лініях; території в лініях регулювання забудови; території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

2. обмеження, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку, генеральним планом, детальним планом території у відповідності до параметрів, визначених нормативними документами, в разі якщо вони не встановлені іншою документацією.

Крім зазначених підстав для встановлення обмежень, у містобудівній документації мають відображатися всі інші обмеження, встановлені згідно з чинним законодавством, у тому числі ті, які визначені додатком 6 до Постанови КМУ № 1051, в разі, якщо вони занесені до Державного земельного кадастру і відображаються як геопросторові дані з відповідними атрибутами.

Важливим інструментом встановлення просторових обмежень є система планувальних ліній, що визначаються містобудівною документацією відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [13]. Зазначена система включає:

- *Червоні лінії* - визначені в містобудівній документації межі існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території кварталів, мікрорайонів та інших елементів планувальної структури від територій загального користування. Червоні лінії є обов'язковим елементом ДПТ і визначають межі, за які не можуть виходити об'єкти будівництва [5, ст. 19; 12, п. 4.6];

- *Блакитні лінії* - визначені містобудівною документацією лінії обмеження висоти та силуету забудови, спрямовані на регулювання естетичних та історико-архітектурних параметрів забудови;

- *Зелені лінії* - лінії, що визначають межі територій зелених насаджень, парків, скверів, бульварів та інших озелених територій загального користування, які підлягають особливій охороні;

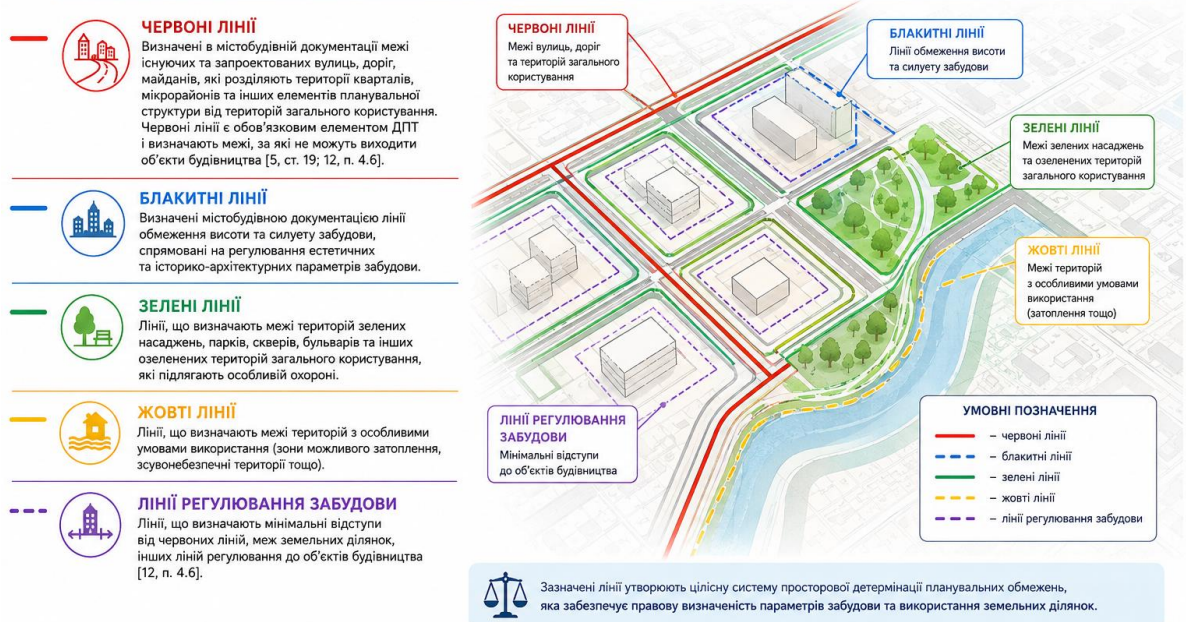
- *Жовті лінії* - лінії, що визначають межі територій з особливими умовами використання (зони можливого затоплення, зсувонебезпечні території тощо);

- *Лінії регулювання забудови* - лінії, що визначають мінімальні відступи від червоних ліній, меж земельних ділянок, інших ліній регулювання до об'єктів будівництва [12, п. 4.6].

Основні види планувальних ліній, що застосовуються у містобудівній документації, наведено на рис. 3.5.

ВИДИ ПЛАНУВАЛЬНИХ ЛІНІЙ У МІСТОБУДІВНІЙ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Важливим інструментом встановлення просторових обмежень є система планувальних ліній, що визначаються містобудівною документацією відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», яка забезпечує правову визначеність параметрів забудови та використання земельних ділянок.



•

Рисунок 3.5. Система планувальних ліній та їх призначення

Зазначені лінії утворюють цілісну систему просторової детермінації планувальних обмежень, яка забезпечує правову визначеність параметрів забудови та використання земельних ділянок.

Під час розроблення ДПТ для індустріального парку «Болград Індастрі» особливу увагу було приділено дотриманню спеціальних режимів землекористування, що зумовлено розташуванням території проектування в зоні впливу об'єктів культурної спадщини, водних об'єктів та житлової забудови.

Пам'яткоохоронні обмеження. У безпосередній близькості до території проектування розташована пам'ятка археології національного значення — Земляне укріплення «Траянів вал» IX ст. до н.е. — IV ст. (охоронний № 150024-Н). Географічні координати пам'ятки становлять 45.73407° пн. ш., 28.62572° сх. д. За відсутності затвердженої науково-проектної документації щодо встановлення меж зон охорони, відповідно до ст. 32 Закону України «Про

охорону культурної спадщини» [39], для об'єкта за межами населеного пункту застосовано нормативну 300-метрову охоронну зону. У межах цієї зони забороняються будівництво, земляні роботи та інша господарська діяльність без погодження з Міністерством культури України. Зазначені рішення було розглянуто та офіційно погоджено Міністерством культури України.

Водоохоронні обмеження. Територія проектування розташована в межах водозбірного басейну річки Ялпуг та озера Ялпуг. Відповідно до ст. 87–89 Водного кодексу України [3], встановлено водоохоронні зони та прибережні захисні смуги, в межах яких обмежується господарська діяльність. Для забезпечення дотримання водоохоронного режиму проектом ДПТ передбачено влаштування локальних очисних споруд із замкненим циклом водопостачання, що унеможливило скидання забруднених стоків у поверхневі водні об'єкти.

Санітарно-захисні обмеження. Встановлено розрахункові санітарно-захисні зони від проєктованих виробничих об'єктів та споруд інженерної інфраструктури (сонячної електростанції, очисних споруд, трансформаторних підстанцій) до межі житлової забудови с. Табаки. Розмір санітарно-захисних зон визначено з урахуванням характеру виробництв, обсягів викидів забруднюючих речовин, рівня шуму та вібрації відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів.

Відповідно до чинного законодавства, відомості про межі обмежень у використанні земель, встановлених містобудівною документацією, підлягають внесенню до інформаційних систем Державного земельного кадастру [7, ст. 28] та містобудівного кадастру [38]. Це забезпечує прозорість земельно-майнових відносин та спрощує доступ державних органів влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб до інформації про наявні обмеження при плануванні своєї діяльності. Внесення проєктних обмежень та функціональних зон ДПТ до Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) [24, п. 3-5] створює надійне підґрунтя для розбудови сучасної промислової інфраструктури громади.

Затверджена до набрання чинності новою Класифікацією містобудівна і землевпорядна документація та встановлені ними обмеження зберігатимуть чинність до початку застосування рішення відповідного органу місцевого самоврядування про затвердження нового комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

Отже, у підрозділі визначено основні види обмежень у використанні земель, що враховуються під час розроблення ДПТ. Для території індустриального парку «Болград Індастрі» встановлено пам'яткоохоронні, водоохоронні та санітарно-захисні обмеження, які забезпечують дотримання законодавчих вимог і впорядкування подальшого використання земель.

3.4. Вплив рішень детального плану території на регулювання земельних відносин

Детальний план території є визначальною містобудівною документацією, яка не лише деталізує просторову організацію території, але й створює юридичні підстави для регулювання земельних відносин, зміни цільового призначення та формування нових земельних ділянок. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], затверджений ДПТ одночасно стає невід'ємною складовою комплексного плану просторового розвитку території громади або генерального плану населеного пункту [5, ст. 19]. Це положення закріплює нормативно-правовий статус ДПТ як документа, що має пряму юридичну дію у сфері земельних відносин.

Ключовий вплив ДПТ на регулювання земельних відносин реалізується через такі механізми:

1. Формування земельних ділянок. ДПТ може передбачати формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, на території якої вони розташовані [5, ст. 19]. Це означає, що на підставі затвердженого ДПТ можуть бути сформовані нові земельні ділянки з визначеними межами, площею та цільовим призначенням без необхідності розроблення окремого

проєкту землеустрою. Такий підхід суттєво спрощує та прискорює процедуру землевідведення, особливо для інвестиційних проєктів, таких як індустріальні парки [9].

2. Встановлення обмежень у використанні земель. Відповідно до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], ДПТ повинен містити відомості про межі та правові режими всіх режимоутворюючих об'єктів та всіх обмежень у використанні земель [5, ст. 19]. Обмеження, встановлені ДПТ, є чинними з моменту внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру [7, ст. 28]. Це створює правову визначеність для всіх суб'єктів земельних відносин щодо допустимих видів використання земельних ділянок та параметрів забудови.

3. Зміна цільового призначення земельних ділянок. Однією з ключових новел містобудівного законодавства, запроваджених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування територій» (№ 1423-IX) [36], є можливість зміни цільового призначення земельних ділянок на підставі містобудівної документації без розроблення окремого проєкту землеустрою. Це положення суттєво спрощує процедуру зміни цільового призначення за умови, що зміна не виходить за межі видів використання, визначених для відповідної функціональної зони [36].

4. Правова підстава для відведення земельних ділянок. Відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], передача земельних ділянок комунальної або державної власності у приватну власність чи користування для містобудівних потреб здійснюється за наявності затвердженого ДПТ (або плану зонування) [5, ст. 24]. Зазначена норма встановлює імперативну вимогу щодо наявності містобудівної документації як передумови для землевідведення, що підвищує роль ДПТ у регулюванні земельних відносин.

5. Внесення відомостей до державних кадастрів. Після затвердження ДПТ відомості про нього підлягають обов'язковій реєстрації у Містобудівному кадастрі [38] (через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва –

ЄДЕССБ [24, п. 3-5]) та у Державному земельному кадастрі – у частині внесення відомостей про нові обмеження у використанні земель та сформовані земельні ділянки [7, ст. 28]. Це забезпечує публічність та прозорість земельно-майнових відносин, а також створює єдину достовірну інформаційну базу для всіх суб'єктів містобудівної діяльності.

При розробленні ДПТ для індустріального парку «Болград Індастрі» на території Болградської міської територіальної громади встановлено важливу особливість щодо врегулювання земельних відносин: у даному випадку не відбувається зміна цільового призначення земельної ділянки, оскільки вона вже належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код КВЦПЗ – 11.02). Проте ДПТ потребує внесення обмежень щодо земельної ділянки: обмежень щодо забудови (червоні лінії, лінії регулювання забудови, параметри забудови), пам'яткоохоронних обмежень (300-метрова охоронна зона «Траянового валу» згідно зі ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» [39]) та водоохоронних обмежень (водоохоронні зони та прибережні захисні смуги басейну р. Ялпуг та оз. Ялпуг згідно зі ст. 87-89 Водного кодексу України [3]).

Зазначені обмеження підлягають внесенню до Державного земельного кадастру [7, ст. 28] після затвердження ДПТ, що створить правову визначеність для майбутніх резидентів індустріального парку щодо допустимих параметрів забудови та використання земельних ділянок. Крім того, затверджений ДПТ є правовою підставою для формування земельних ділянок для кожного резидента парку, видачі містобудівних умов та обмежень, а також для початку проектування та будівництва об'єктів виробничо-логістичного призначення.

Розроблення та затвердження ДПТ для індустріального парку «Болград Індастрі» довело свою ефективність як інструмент узгодження екологічних, пам'яткоохоронних та містобудівних вимог із потребами залучення інвестицій [9]. Наявність затвердженої містобудівної документації створює для потенційних інвесторів (резидентів парку) правову визначеність щодо: допустимих видів використання земельних ділянок; параметрів забудови

(поверховість, щільність, відступи від меж); наявних обмежень у використанні земель; інженерно-транспортної інфраструктури; строків та процедур отримання дозвільних документів.

Це суттєво знижує інвестиційні ризики та скорочує строки реалізації інвестиційних проєктів, що є критично важливим для залучення інвестицій у промисловий сектор економіки територіальної громади відповідно до Закону України «Про індустріальні парки» [9].

Отже, детальний план території є важливим інструментом регулювання земельних відносин, оскільки поєднує містобудівні та земельно-правові рішення щодо подальшого використання території. Його розроблення забезпечує визначеність щодо функціонального призначення земель, можливостей їх забудови, формування земельних ділянок, встановлення відповідних обмежень та організації інженерної й транспортної інфраструктури. Для індустріального парку «Болград Індастрі» затверджений ДПТ формує необхідну просторову та правову основу для подальшого освоєння території, розміщення промислових і супутніх об'єктів та землевідведення для потенційних резидентів. Оскільки земельна ділянка вже має відповідне цільове призначення, основна увага зосереджується на деталізації режимів її використання та визначенні умов подальшої забудови. Важливим результатом є встановлення пам'яткоохоронних, водоохоронних і санітарно-захисних обмежень, які мають бути враховані під час реалізації проєктних рішень. Їх відображення у містобудівній документації та подальше внесення відповідних відомостей до державних інформаційних систем сприятиме прозорості земельних відносин, запобіганню конфліктам землекористування та дотриманню встановлених правових режимів. Таким чином, ДПТ індустріального парку «Болград Індастрі» не лише визначає просторову організацію території, а й створює комплексні передумови для її ефективного господарського використання, розвитку промислової інфраструктури, залучення інвестицій та подальшого економічного розвитку територіальної громади.

РОЗДІЛ 4

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ УДОСКОНАЛЕННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗРОБЛЕННЯ ДЕТАЛЬНИХ ПЛАНІВ ТЕРИТОРІЙ

4.1. Аналіз недоліків чинного законодавства та пропозиції щодо їх урегулювання

Проведений у попередніх розділах аналіз нормативно-правового забезпечення розроблення детальних планів території та практики їх застосування дозволяє виявити низку системних проблем, що перешкоджають ефективному використанню ДПТ як інструменту регулювання земельних відносин. Зазначені проблеми мають як нормативно-правовий, так і організаційно-процедурний характер та потребують комплексного вирішення на законодавчому рівні.

Колізії між містобудівним та земельним законодавством

Однією з ключових проблем є неузгодженість між Земельним кодексом України [2] та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] у частині визначення базових категорій та процедур. Земельний кодекс України оперує поняттями «цільове призначення земельної ділянки» та «категорії земель» [2, ст. 19-20], тоді як містобудівна документація (генеральний план, ДПТ) визначає «функціональне призначення території» або «функціональну зону» [5, ст. 19]. Відсутність чіткої стандартизації та кореляції між зазначеними категоріями призводить до правової невизначеності при зміні цільового призначення земельних ділянок на підставі містобудівної документації, передбаченої Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування територій» (№ 1423-IX) [36]. Як наслідок, державні реєстратори часто блокують реєстрацію змін цільового призначення через відсутність внесених комплексних планів просторового розвитку територій громад у систему Державного земельного кадастру [7].

Окремої уваги потребує колізія щодо формування земельних ділянок. Відповідно до ст. 79 Земельного кодексу України [2], формування земельної ділянки відбувається на підставі проєкту землеустрою, відомості з якого

вносяться до Державного земельного кадастру [7, ст. 28]. Водночас ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] передбачає можливість формування земельних ділянок безпосередньо через ДПТ. На практиці це створює дуалізм процедур та неузгодженість даних між Державним земельним кадастром та містобудівним кадастром [38], що ускладнює ведення обліку земельних ділянок та породжує судові спори [17, с. 147-149].

Проблема «клаптикового» планування та відсутність мінімальних просторових меж

Чинне законодавство не обмежує мінімальну площу території, для якої розробляється ДПТ. Як наслідок, органи місцевого самоврядування нерідко затверджують ДПТ на рівні меж однієї земельної ділянки або навіть окремого будинку, що суперечить самій суті містобудівного планування, яке має охоплювати квартал, мікрорайон або іншу цілісну частину території [19, с. 82-83]. Така практика, яка отримала назву «клаптикового» планування, призводить до фрагментації території, ігнорування інтересів суміжних землекористувачів, порушення принципу сталості містобудівних рішень та збільшення кількості судових спорів [26]. Верховний Суд неодноразово наголошував на необхідності дотримання процедури розробки та затвердження ДПТ, а також на тому, що ДПТ не може суперечити генеральному плану населеного пункту [29; 30]. Проте відсутність законодавчо закріплених мінімальних просторових меж для розроблення ДПТ дозволяє обходити ці вимоги.

Конфлікт інтересів при фінансуванні розроблення ДПТ

Чинна редакція ст. 10 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] дозволяє фінансування розроблення ДПТ за рахунок коштів інвесторів та приватних осіб. Це створює конфлікт інтересів, оскільки ДПТ, який за своєю правовою природою є нормативно-правовим актом локальної дії, покликаним захищати публічний інтерес територіальної громади, фактично розробляється під параметри конкретного комерційного об'єкта [20]. Така ситуація нівелює принцип незалежності проектування та створює передумови для корупційних зловживань [17, с. 148]. Особливо гостро ця проблема

проявляється у випадках, коли ДПТ розробляється на території, що не охоплена затвердженим планом зонування або комплексним планом просторового розвитку, де відсутній механізм незалежної експертизи проєктних рішень.

Застарілість містобудівної документації вищого рівня

Значна частина генеральних планів населених пунктів в Україні була розроблена ще у радянський період або в перші роки незалежності України та не відповідає сучасним економічним, демографічним та екологічним реаліям [14, с. 45-48]. Процес розроблення та затвердження нової містобудівної документації триває місяцями або навіть роками через тривалі процедури погоджень, громадських слухань, екологічної оцінки та інших бюрократичних перешкод [16, с. 112-115]. Наслідком цього є те, що ДПТ часто розробляються із порушенням застарілих положень генеральних планів або, навпаки, блокуються через неможливість внесення змін до застарілої містобудівної документації. Як справедливо зазначає О. В. Ємельянова, «відсутність актуальної містобудівної документації вищого рівня нівелює сенс розроблення ДПТ, оскільки останній не має стратегічного підґрунтя» [20].

Неузгодженість даних Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру

Містобудівний кадастр [38] функціонує в інтегрованому вигляді разом з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ) [24], забезпечуючи прозорість містобудівної документації. Водночас ці дані не узгоджені із системою Державного земельного кадастру [7], що призводить до технічних накладок меж земельних ділянок та функціональних зон, розбіжностей у визначенні обмежень у використанні земель, неможливості автоматичної верифікації даних та дублювання інформації в різних реєстрах. Проблема ускладнюється тим, що ДПТ розробляється у державній системі координат УСК-2000, а дані Державного земельного кадастру ведуться в іншій системі координат, що призводить до помилок при внесенні відомостей про обмеження до Державного земельного кадастру [17, с. 147].

Імперативна заборона відведення земель за відсутності ДПТ

Відповідно до ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], передача земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється у разі відсутності плану зонування або ДПТ [5, ст. 24]. Хоча ця норма має на меті забезпечення планомірного розвитку територій, на практиці вона створює штучний дефіцит земельних ділянок, придатних для забудови, оскільки більшість об'єднаних територіальних громад не мають коштів на розробку ДПТ для всієї своєї території [21, с. 117]. Особливо гостро ця проблема постає у контексті залучення інвестицій для створення індустріальних парків, де об'єкти критичної інфраструктури не можуть бути розміщені через відсутність ДПТ.

Формальний характер громадських слухань та неврегульованість процедури отримання витягів

Громадські слухання щодо ДПТ, які проводяться відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555 [25], часто мають формальний характер. Результати громадського обговорення мають рекомендаційний характер, а зауваження мешканців територіальної громади нерідко ігноруються при затвердженні ДПТ, що призводить до соціальної напруги, збільшення кількості судових спорів [33] та підриву довіри до органів місцевого самоврядування. Крім того, механізм отримання витягів з містобудівної документації на сьогодні належним чином не врегульовано – цей механізм прописаний лише відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» [28] та прикінцевих положень Земельного кодексу України [2], що ускладнює доступ потенційних інвесторів до достовірної інформації про наявні обмеження та допустимі параметри забудови.

Узагальнення виявлених проблем наведено у табл. 4.1.

Таблиця 4.1 - Систематизація проблем чинного законодавства у сфері розроблення ДПТ

Категорія проблеми	Конкретний прояв	Нормативно-правовий акт	Наслідки
Колізії між актами	Неузгодженість термінології ЗКУ та ЗУ № 3038-VI	[2]; [5]	Правова невизначеність, судові спори
Прогалини	Відсутність мінімальної площі ДПТ	[5, ст. 19]	«Клаптикове» планування
Корупціогенні фактори	Фінансування ДПТ інвесторами	[5, ст. 10]	Конфлікт інтересів
Технічні проблеми	Неузгодженість даних ДЗК та містобудівного кадастру	[7]; [38]	Помилки, накладки меж
Процедурні проблеми	Формальний характер громадських слухань	[25]	Соціальна напруга, судові спори
Економічні перешкоди	Вартість розроблення ДПТ	[5, ст. 19]	Штучний дефіцит земель

Джерело: складено автором на основі аналізу законодавства та практики

Отже, проведений аналіз чинного законодавства та практики розроблення ДПТ засвідчив наявність системних нормативних, процедурних, технічних та організаційних проблем, які знижують ефективність його використання як інструменту регулювання земельних відносин. Основними з них є неузгодженість містобудівного та земельного законодавства, відсутність чітких просторових вимог до території ДПТ, ризики конфлікту інтересів при його фінансуванні, застарілість містобудівної документації вищого рівня та недостатня інтеграція даних Державного земельного і містобудівного кадастрів.

Окремою проблемою залишається формальний характер громадських обговорень, складність доступу до містобудівної інформації та обмежені можливості громад щодо фінансування необхідної документації. Виявлені

недоліки зумовлюють правову невизначеність, фрагментарність планування, технічні помилки та ускладнення реалізації інвестиційних проєктів.

Для удосконалення системи доцільним є узгодження термінології та процедур містобудівного і земельного законодавства, встановлення мінімальних просторових вимог до території ДПТ, посилення незалежності його розроблення, актуалізація містобудівної документації вищого рівня та забезпечення повної інтеграції ДЗК, містобудівного кадастру і ЄДЕССБ. Важливим напрямом також є цифровізація процедур, автоматична верифікація просторових даних та вдосконалення механізмів участі громадськості. Реалізація запропонованих заходів сприятиме підвищенню прозорості містобудівного планування, зменшенню правових колізій та забезпеченню більш ефективного і раціонального використання земель.

4.2. Пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази розроблення детальних планів території

На основі проведеного аналізу недоліків чинного законодавства та практики його застосування розроблено комплекс пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази розроблення ДПТ, які доцільно згрупувати за такими напрямками.

Перший напрям – уніфікація термінології та усунення колізій між Земельним кодексом України та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності». З метою усунення колізій пропонується внести зміни до Земельного кодексу України [2] та Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] щодо запровадження єдиної класифікації територій за функціональним призначенням на основі містобудівного коду (за аналогією з країнами Європейського Союзу); визначити на законодавчому рівні чітку кореляцію між категоріями земель (ЗКУ) та функціональними зонами (містобудівна документація) шляхом розроблення та затвердження уніфікованого класифікатора; внести зміни до ст. 79 Земельного кодексу України [2] щодо визнання ДПТ як належної правової підстави для формування

земельних ділянок без необхідності розроблення окремого проєкту землеустрою за умови, що ДПТ містить усі необхідні кадастрові дані.

Другий напрям – запровадження мінімальних просторових меж для розроблення ДПТ та заборона «клаптикового» планування. Для подолання практики «клаптикового» планування пропонується внести зміни до ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] шляхом доповнення нормою про те, що мінімальним об'єктом розроблення ДПТ є планувальний квартал, мікрорайон, промислова зона або інша цілісна частина території, визначена в комплексному плані просторового розвитку території громади або генеральному плані населеного пункту; повністю виключити практику розроблення ДПТ «в межах земельної ділянки, що перебуває в оренді»; запровадити механізм, за якого будь-яке ДПТ, що змінює функціональне призначення території всупереч комплексному плану просторового розвитку або генеральному плану, є нікчемним з моменту його прийняття без необхідності тривалого судового оскарження.

Третій напрям – врегулювання питання фінансування розроблення ДПТ та усунення конфлікту інтересів. Для усунення конфлікту інтересів пропонується внести зміни до ст. 10 та ст. 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] в частині встановлення заборони на пряме фінансування розроблення ДПТ фізичними або юридичними особами, якщо площа проектування менша за межі кварталу або мікрорайону; запровадити механізм, за якого інвестори перераховують кошти на розроблення містобудівної документації виключно до спеціального фонду місцевого бюджету, а організатором та замовником конкурсу (через систему Prozorro) виступає виключно орган місцевого самоврядування; передбачити можливість укладення тристоронніх містобудівних договорів (орган місцевого самоврядування – громада – інвестор) за зразком німецького *Städtebaulicher Vertrag* [35].

Четвертий напрям – оновлення застарілої містобудівної документації вищого рівня. Для подолання проблеми застарілої містобудівної документації

пропонується встановити на законодавчому рівні граничний строк дії генеральних планів населених пунктів – не більше 10 років з моменту їх затвердження, після чого вони вважаються такими, що втратили чинність; передбачити фінансову підтримку з державного бюджету на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад для тих громад, які не мають достатніх власних коштів; до моменту розроблення комплексного плану або ДПТ на перехідний період дозволити органам місцевого самоврядування затверджувати «Тимчасові містобудівні регламенти» для депресивних територій з метою залучення інвестицій, якщо використання ділянки не суперечить чинному генеральному плану.

П'ятий напрям – цифровізація та забезпечення взаємодії кадастрів. Для забезпечення взаємодії Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру та ЄДЕССБ пропонується внести зміни до Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо запровадження обов'язкової електронної валідації просторових даних ДПТ у системі УСК-2000 перед їх затвердженням; передбачити механізм автоматичного блокування реєстрації ДПТ у випадку технічного накладу меж функціональних зон ДПТ на чинні межі приватних ділянок у ДЗК; юридично встановити, що містобудівна документація вважається чинною та набуває статусу нормативно-правового акта виключно з моменту внесення її просторових даних до ЄДЕССБ та їх відображення у Державному земельному кадастрі (принцип «Правової чинності геоданих» – Data over Paper).

Шостий напрям – запровадження екологічних вимог до резидентів індустриального парку у складі ДПТ. Чинне законодавство не містить вимог щодо обов'язкового включення до складу ДПТ детальних положень про поводження з виробничими відходами, що створює правову невизначеність для резидентів та органів місцевого самоврядування. Запропоновано внести зміни до ДБН Б.1.1-14:2021, передбачивши обов'язкове включення до складу ДПТ для індустриальних парків розділу «Організація поводження з відходами виробництва», який би визначав: вимоги до влаштування майданчиків

тимчасового зберігання відходів; порядок роздільного збирання та класифікації відходів за ступенем небезпеки; зобов'язання резидентів щодо укладення договорів з ліцензованими операторами; вимоги до ведення обліку та звітності. Також доцільно на законодавчому рівні закріпити право органів місцевого самоврядування встановлювати додаткові екологічні вимоги до резидентів індустріальних парків, зокрема щодо максимальних обсягів утворення відходів на одиницю продукції.

Сьомий напрям – диференціація процедури відведення земель залежно від категорії об'єкта. Для подолання штучного дефіциту земель, спричиненого імперативною заборонаю ст. 24 Закону № 3038-VI [5], пропонується послабити зазначену заборону шляхом надання можливості відведення земельних ділянок для об'єктів критичної інфраструктури, відновлення та промисловості на підставі комплексних планів просторового розвитку громад без необхідності розроблення ДПТ, а також передбачити спрощену процедуру розроблення ДПТ для лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури у формі схем інженерних коридорів (скорочення термінів проектування з місяців до тижнів).

Восьмий напрям – вдосконалення процедури громадських слухань та запровадження чіткого механізму отримання витягів. Для підвищення ефективності громадських слухань пропонується внести зміни до Постанови КМУ від 25.05.2011 № 555 [25] в частині надання результатам громадських слухань обов'язкового характеру, а також перейняти німецьку практику *Abwägung* (процедура зважування інтересів), яка зобов'язує органи місцевого самоврядування скласти публічну таблицю розбіжностей щодо кожного заперечення громади з наданням наукового, технічного чи правового обґрунтування. Для забезпечення доступу до інформації пропонується розробити та затвердити на рівні Постанови КМУ Порядок надання витягів з містобудівної документації через Центри надання адміністративних послуг та в електронному вигляді через портал «Дія» [5], а також забезпечити відкритість даних містобудівної документації у формі відкритих даних.

Дев'ятий напрям – скасування плану зонування як окремого документа.

Враховуючи, що комплексні плани просторового розвитку територій громад та генеральні плани населених пунктів тепер обов'язково мають містити у своєму складі містобудівний регламент (зонінг), пропонується повністю виключити «план зонування» як самостійний вид містобудівної документації із тексту ст. 16, 17, 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], що усуне штучне трикратне дублювання обмежень для однієї ділянки.

Узагальнення пропозицій щодо вдосконалення законодавства наведено у табл. 4.2. Джерело: розроблено автором

Таблиця 4.2. - Пропозиції щодо вдосконалення законодавства у сфері розроблення ДПТ

№	Пропозиція	Механізм реалізації	Очікуваний ефект
1	Уніфікація термінології ЗКУ та ЗУ № 3038-VI	Зміни до ЗКУ [2] та ЗУ № 3038-VI [5]	Усунення колізій, правова визначеність
2	Запровадження мінімальних просторових меж ДПТ	Зміни до ст. 19 ЗУ № 3038-VI [5]	Заборона «клаптикового» планування
3	Врегулювання фінансової участі інвесторів у розробленні ДПТ	Запровадження механізму фінансової участі інвестора через бюджетний механізм або містобудівний договір без його впливу на вибір розробника та зміст проєктних рішень	Зменшення конфлікту інтересів, прозорість фінансування та збереження публічного характеру планування
4	Оновлення застарілої документації	Зміни до ЗУ № 3038-VI [5], фінансування з держбюджету	Актуалізація стратегічного планування
5	Цифровізація та валідація даних	Зміни до ЗУ «Про ДЗК» [7], Постанова КМУ	Автоматизація, усунення помилок
6	Диференціація	Зміни до ст. 24 ЗУ №	Зменшення

№	Пропозиція	Механізм реалізації	Очікуваний ефект
	відведення земель	3038-VI [5]	штучного дефіциту земель
7	Вдосконалення громадських слухань	Зміни до Постанови КМУ № 555 [25]	Підвищення довіри до влади
8	Механізм витягів з містобудівної документації	Нова Постанова КМУ	Прозорість, доступність інформації
9	Запровадження інституту містобудівних договорів	Зміни до ЗУ № 3038-VI [5], імплементація досвіду [35]	Прозорість фінансування, контроль громади
10	Скасування плану зонування як окремого документа	Зміни до ст. 16–18 ЗУ № 3038-VI [5]	Усунення дублювання документації
11	Запровадження екологічних вимог до резидентів індустріальних парків у складі ДПТ	Зміни до ДБН Б.1.1-14:2021 [12] щодо обов'язкового включення до складу ДПТ для індустріальних парків розділу «Організація поводження з відходами виробництва»	Прозорість фінансування, контроль громади, правова визначеність, екологічна безпека
12	Принцип «Правової чинності геоданих» (Data over Paper)	Зміни до ЗУ № 3038-VI [5], ЗУ «Про ДЗК» [7]	Юридична сила цифрових даних

Отже, на основі проведеного аналізу сформовано комплекс пропозицій щодо вдосконалення нормативно-правової бази розроблення ДПТ. Запропоновані заходи спрямовані на усунення колізій між земельним і містобудівним законодавством, запобігання фрагментарному плануванню, врегулювання фінансування ДПТ та актуалізацію містобудівної документації вищого рівня. Окрему увагу приділено цифровізації містобудівних процесів, забезпеченню взаємодії Державного земельного кадастру, містобудівного

кадастру та ЄДЕССБ, удосконаленню процедури громадських слухань і підвищенню доступності містобудівної інформації.

Реалізація запропонованих змін дозволить підвищити правову визначеність та прозорість розроблення ДПТ, зменшити кількість процедурних і технічних помилок, забезпечити узгодженість містобудівних та земельних рішень і створити сприятливіші умови для реалізації інвестиційних проєктів. У цілому запропонований комплекс заходів сприятиме переходу від фрагментарного та переважно паперового підходу до більш системного, цифрового й інтегрованого управління просторовим розвитком та земельними ресурсами.

4.3. Перспективи запровадження європейських стандартів у систему містобудівної документації

Інтеграція України до європейського правового простору, зокрема у сфері просторового планування та регулювання земельних відносин, є не лише зовнішньополітичним завданням, але й нагальною внутрішньою потребою, зумовленою системними недоліками чинної моделі містобудівної документації. Європейський досвід демонструє ефективні моделі організації системи просторового планування, які забезпечують баланс публічних та приватних інтересів, правову визначеність для інвесторів та сталий розвиток територій.

Провідне місце в системі містобудівної документації Європейського Союзу займає німецька система двоетапного планування, яка базується на Будівельному кодексі Німеччини (*Baugesetzbuch* - BauGB) [35] і вважається класичною, системною та збалансованою в межах ЄС [18, с. 47-48]. Німецька система чітко розмежовує стратегічний (підготовчий) та тактичний (обов'язковий) рівні проектування. Перший етап – підготовчий план забудови (*Flächennutzungsplan* – FNP) – є генеральним планом землекористування для всієї території громади, має характер концепції та є юридично обов'язковим лише для органів влади [34, с. 89-92]. Другий етап – обов'язковий план забудови (*Bebauungsplan* – B-Plan) – є прямим аналогом українського ДПТ,

проте розробляється виключно для цілісних кварталів, має статус місцевого закону і містить вичерпні параметри будівництва. Якщо інвестиційний проєкт повністю відповідає B-Plan, забудовник отримує дозвіл на будівництво автоматично, що реалізує принцип правового титулу на забудову (*Baurecht*) [35].

Порівняльний аналіз систем просторового планування України та провідних країн ЄС наведено у табл. 4.3.

Таблиця 4.3. - Порівняльний аналіз систем просторового планування України та країн ЄС

Критерій	Україна	Німеччина [35]	Польща	Франція
Стратегічний рівень	Генплан/Комплексний план	Flächennutzungsplan (FNP)	Воєводський план	Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
Обов'язковий рівень	ДПТ (часто «клаптиковий»)	Bebauungsplan (B-Plan)	Miejscowy plan zagospodarowania	Plan local d'urbanisme (PLU)
Фінансування	Можлива безпосередня участь інвестора у фінансуванні	Договірна участь забудовника/інвестора за умови збереження публічних повноважень громади	З бюджету гміни	З бюджету муніципалітету
Просторова цілісність	Допускається на окрему ділянку	Завжди цілісний квартал	Цілісна територія	Цілісна територія
Зв'язок з кадастром	Неузгоджений	Автоматична синхронізація	Часткова синхронізація	Повна синхронізація
Юридична сила	Нормативний акт	Місцевий закон	Акт місцевого права	Акт місцевого права

Джерело: складено автором на основі аналізу [18; 21; 34; 35]

На основі порівняльного аналізу виокремлено ключові відмінності європейської та української моделей просторового планування, систематизовані у табл. 4.4.

Таблиця 4.4. - Порівняльний аналіз ключових відмінностей європейської та української моделей

Критерій	Україна (чинна система)	Європейська модель (Німеччина) [35]	Наслідки для України
Фінансування	Інвестор (конфлікт інтересів)	Бюджет громади (Städtebaulicher Vertrag)	Корупційні ризики
Просторова цілісність	«Клаптикове» планування	Цілісний квартал	Фрагментація території
Зв'язок з кадастром	Неузгоджений	Автоматична синхронізація	Помилки, накладки
Громадські слухання	Рекомендаційний характер	Обов'язковий розгляд (Bürgerbeteiligung)	Соціальна напруга
Юридична визначеність	ДПТ не гарантує дозвіл	Відповідність B-Plan = Baurecht	Інвестиційні ризики

Джерело: складено автором на основі аналізу [5; 25; 34; 35]

На основі проведеного порівняльного аналізу розроблено комплекс рекомендацій для імплементації європейського досвіду в законодавство України (*de lege ferenda*), систематизованих у табл. 4.5.

Таблиця 4.5. - Рекомендації щодо запровадження європейського досвіду в законодавство України

№	Рекомендація	Механізм реалізації	Очікуваний ефект
1	Запровадження інституту містобудівних договорів	Зміни до ЗКУ [2] та ЗУ № 3038-VI [5]; заборона прямого фінансування; укладання тристоронніх договорів за зразком Städtebaulicher Vertrag [35]	Усунення конфлікту інтересів, прозорість фінансування

№	Рекомендація	Механізм реалізації	Очікуваний ефект
2	Впровадження принципу суворої матеріальної ієрархії	Закріплення норми про нікчемність ДПТ, що суперечить Комплексному плану або генплану	Забезпечення відповідності ДПТ стратегічним документам
3	Трансформація громадських обговорень	Перейняття практики <i>Abwägung</i> ; обов'язок ОМС складати публічну таблицю розбіжностей	Підвищення довіри до влади, зменшення судових спорів
4	Запровадження принципу просторової цілісності	Закріплення норми про розробку ДПТ виключно для цілісних кварталів, мікрорайонів, промислових зон	Усунення «клаптикового» планування
5	Автоматична синхронізація кадастрів	Запровадження автоматичного обміну даними між ЄДЕССБ [24], містобудівним кадастром [38] та ДЗК [7]	Усунення технічних помилок, накладок
6	Запровадження «експрес-ДПТ» для лінійних об'єктів	Зміни до ст. 19 ЗУ № 3038-VI [5]; спрощена процедура у формі схем інженерних коридорів	Скорочення термінів проектування з місяців до тижнів

Джерело: розроблено автором

Для практичної реалізації зазначених рекомендацій пропонується такий алгоритм дій: нормативно-правовий етап - внесення змін до Земельного кодексу України [2], Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7] та підзаконних актів [23; 24; 25]; *інституційний етап* - створення на базі Міністерства розвитку громад та територій України постійно діючої робочої групи з питань імплементації європейських стандартів; *технічний етап* - забезпечення автоматичної синхронізації даних між ЄДЕССБ [24], містобудівним кадастром [38] та Державним земельним кадастром [7];

пілотний етап – запровадження пілотних проєктів у кількох територіальних громадах (зокрема, у Болградській міській територіальній громаді як об'єкті дослідження); *освітній етап* - підвищення кваліфікації фахівців органів місцевого самоврядування, проєктувальників, архітекторів та інженерів-землевпорядників у сфері європейських стандартів просторового планування.

Запровадження європейських стандартів стикається з низкою викликів та ризиків: *фінансовий виклик* – значні ресурси на розроблення комплексних планів, вирішення – державна фінансова підтримка (субвенції, співфінансування); *інституційний виклик* – брак кваліфікованих фахівців, вирішення – створення системи підвищення кваліфікації, залучення консультантів з європейським досвідом; *технічний виклик* – несумісність інформаційних систем, вирішення – поетапна модернізація; *соціальний виклик* - опір окремих груп інтересів, вирішення – широке інформування громадськості.

Отже, порівняння систем просторового планування України та країн Європейського Союзу, зокрема Німеччини, Польщі та Франції, засвідчило доцільність удосконалення української моделі з урахуванням європейського досвіду. Особливо цінними є принципи чіткої ієрархії містобудівної документації, просторової цілісності планування, інтеграції містобудівних і кадастрових даних, прозорого фінансування та реальної участі громадськості у прийнятті планувальних рішень.

За результатами аналізу запропоновано напрями адаптації окремих європейських практик до українських умов, зокрема запровадження містобудівних договорів, удосконалення механізмів громадського обговорення, автоматизованої взаємодії кадастрових і містобудівних систем та спрощених процедур для окремих видів об'єктів. Реалізація таких заходів сприятиме підвищенню прозорості й ефективності розроблення ДПТ, узгодженості просторових та земельних рішень і створенню більш сприятливих умов для сталого розвитку територіальних громад.

У розділі проведено аналіз проблем чинного нормативно-правового забезпечення розроблення та реалізації детальних планів території, за

результатами якого встановлено наявність колізій між містобудівним і земельним законодавством, процедурних та організаційних недоліків, а також проблем взаємодії містобудівних і земельно-кадастрових інформаційних систем. Виявлені проблеми ускладнюють практичне застосування ДПТ та знижують ефективність його використання як інструменту регулювання земельних відносин.

На основі проведеного аналізу сформовано пропозиції щодо вдосконалення нормативно-правової бази розроблення ДПТ. Основними напрямками визначено уніфікацію термінології, встановлення вимог до просторової цілісності території планування, удосконалення механізмів фінансування, оновлення містобудівної документації вищого рівня, цифровізацію та інтеграцію кадастрових і містобудівних даних, удосконалення процедур громадського обговорення та забезпечення доступу до містобудівної інформації.

Порівняння української практики з досвідом Німеччини, Польщі та Франції засвідчило доцільність адаптації окремих європейських підходів до української системи просторового планування. Насамперед це стосується забезпечення чіткої ієрархії містобудівної документації, просторової узгодженості планувальних рішень, інтеграції містобудівних і кадастрових даних, прозорого фінансування та підвищення ефективності участі громадськості.

Таким чином, удосконалення нормативно-правового та організаційного забезпечення розроблення ДПТ має бути спрямоване на усунення правових колізій, підвищення прозорості планувальних процедур, забезпечення достовірності просторових даних та узгодженості містобудівних і земельних рішень. Реалізація запропонованих заходів сприятиме підвищенню ефективності ДПТ, зменшенню правової невизначеності та створенню більш сприятливих умов для сталого просторового й економічного розвитку територіальних громад.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

У роботі здійснено комплексне дослідження теоретичних, правових та прикладних засад розроблення детального плану території (ДПТ) та обґрунтовано його вплив на регулювання земельних відносин на прикладі індустріального парку «Болград Індастрі». За результатами вирішення поставлених завдань сформульовано такі підсумкові положення.

За результатами аналізу нормативно-правової бази та визначення місця ДПТ у системі містобудівної документації України встановлено, що ДПТ посідає системоутворююче місце на оперативно-тактичному рівні містобудівного планування, виступаючи одночасно містобудівним та землевпорядним документом. Визначено, що система містобудівної документації охоплює три рівні – державний, регіональний та місцевий – і виконує п'ять основних функцій: екологічну, соціальну, регуляторну, прогностичну та координаційну. Доведено, що ДПТ має подвійну юридичну природу: з одного боку, він є нормативно-правовим актом локальної дії (що підтверджується практикою Верховного Суду), а з іншого – просторово-технічним документом, який матеріалізує норми державних будівельних норм на конкретному ландшафті. На основі аналізу ієрархії містобудівної документації та землевпорядних даних території Болградської міської територіальної громади (земельна ділянка площею 46,5610 га з кадастровим номером 5121486500:01:003:0837) доведено, що ДПТ забезпечує практичний зв'язок між стратегічними рішеннями містобудівної документації та конкретизацією землекористування на локальному рівні. Водночас виявлено системну проблему «клаптикового» планування, коли ДПТ розробляється на окремі земельні ділянки в інтересах приватних забудовників, що деформує його публічно-правову функцію. ***З огляду на це обґрунтовано доцільність закріплення в статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» мінімального порогу площі ДПТ на рівні 5 га для промислових зон та запровадження законодавчої заборони на розроблення ДПТ в межах однієї орендованої земельної ділянки.***

Дослідження складу, змісту та порядку розроблення ДПТ з урахуванням новел законодавства дало змогу встановити, що ДПТ складається з текстової та графічної частин, а також матеріалів стратегічної екологічної оцінки. Текстова частина містить аналітичний блок, проєктний блок та містобудівний регламент, який визначає правовий режим земельних ділянок у межах території проектування. Графічна частина включає схему розташування території, план існуючого використання земель (опорний план), схему обмежень у використанні земель та проєктний план. Порядок розроблення ДПТ, регламентований Постановою Кабінету Міністрів України № 926, охоплює сім послідовних етапів: ініціювання розроблення, збір та аналіз вихідних даних, розроблення проєкту ДПТ, проведення стратегічної екологічної оцінки, громадське обговорення, погодження проєкту, а також затвердження та внесення відомостей до державних кадастрів. Важливою особливістю сучасного ДПТ є його розроблення у формі електронного документа з обов'язковим створенням векторних шарів геоданих, що забезпечує прозорість та мінімізує корупційні ризики. Водночас виявлено проблему неузгодженості меж історичних ареалів населених місць, що створює правову невизначеність при встановленні пам'яткоохоронних обмежень у ДПТ, особливо у випадках, коли відсутня затверджена науково-проєктна документація щодо меж зон охорони об'єктів культурної спадщини. ***Запропоновано для всіх громад, на території яких розташовані об'єкти культурної спадщини без затверджених меж, до моменту затвердження науково-проєктної документації застосовувати нормативні охоронні зони з обов'язковим винесенням їх у ДПТ у вигляді окремого шару геоданих.***

Характеристика природно-географічних умов та сучасного земельного фонду території проектування індустріального парку засвідчила, що Болградська міська територіальна громада розташована в межах Причорноморської низовини і характеризується помірно-континентальним напівпосушливим степовим кліматом з дефіцитом природного зволоження, рівнинним рельєфом з активними ерозійними процесами та чорноземними

грунтами високої родючості. Екологічна ситуація в громаді оцінюється як напружена, що зумовлено забрудненням поверхневих вод озера Ялпуг, деградацією ґрунтів, неефективністю каналізаційних очисних споруд та проблемами поводження з твердими побутовими відходами. Аналіз земельного фонду БМТГ засвідчив переважання сільськогосподарських угідь (80-85 % площі), незначну частку забудованих земель (4-5 %) та наявність земель природно-заповідного фонду (ландшафтний заказник «Ялпуг» площею 297 га). Територія проектування індустріального парку площею 46,5610 га належить до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код КВЦПЗ – 11.02), перебуває у комунальній власності Болградської міської ради та на час дослідження не використовувалася за цільовим призначенням. Встановлено, що промислове використання земель на території громади є обмеженим, що створює сприятливі передумови для розміщення індустріального парку без конфлікту з існуючими видами землекористування. Водночас виявлено низку обмежень, що підлягають обов'язковому врахуванню в ДПТ та внесенню до Державного земельного кадастру: пам'яткоохоронні (охоронна зона об'єкта культурної спадщини національного значення «Траянів вал», для якої за відсутності затвердженої науково-проектної документації застосовується нормативна 300-метрова охоронна зона), водоохоронні (прибережні захисні смуги басейну річки Ялпуг та озера Ялпуг) та санітарно-захисні (необхідність встановлення санітарно-захисних зон для захисту житлової забудови села Табаки). *Запропоновано ініціювати внесення змін до статті 20 Земельного кодексу України та статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», де чітко прописати, що затверджений ДПТ є безумовною підставою для реєстрації зміни цільового призначення земельної ділянки в Державному земельному кадастрі без додаткових рішень органів місцевого самоврядування.*

Розроблення основних проектних рішень ДПТ та встановлення містобудівних обмежень у використанні земель здійснено з урахуванням

виявлених природних, правових та екологічних обмежень. ***Сформовано трифункціональну структуру території індустріального парку***, що включає виробничо-складську зону (30,0–33,0 га) для розміщення основних виробничих потужностей та логістичних комплексів, інженерно-технічну зону (4,0–5,0 га) з локальними очисними спорудами поверхневого та господарсько-побутового стоку із замкненим циклом водопостачання, трансформаторними підстанціями та майданчиками для модульних сонячних електростанцій, а також транспортно-логістичну інфраструктуру (5,0–6,0 га) з внутрішньомайданчиковими проїздами, стоянками для вантажного та легкового транспорту та маневровими майданчиками. Проєктом встановлено червоні лінії та лінії регулювання забудови з урахуванням нормативних санітарних розривів до межі житлової забудови села Табаки. Визначено систему планувальних обмежень, що включає пам'яткоохоронні обмеження (300-метрова охоронна зона «Траянового валу», у межах якої забороняються будівництво та земляні роботи без погодження з Міністерством культури України), водоохоронні обмеження (режими водоохоронних зон та прибережних захисних смуг басейну річки Ялпуг та озера Ялпуг) та санітарно-захисні обмеження (розрахункові санітарно-захисні зони від проєктованих виробничих об'єктів до житлової забудови). За результатами стратегічної екологічної оцінки до проєкту ДПТ внесено коригування щодо збільшення санітарно-захисної зони, влаштування локальних очисних споруд із замкненим циклом водопостачання та створення зелених насаджень по периметру території для зменшення шумового та пилового навантаження. Економічні розрахунки засвідчили, що при разових витратах на розроблення ДПТ у розмірі 0,5–1,0 млн грн очікувані щорічні надходження до місцевого бюджету від функціонування індустріального парку оцінюються в 5–10 млн грн, що забезпечує окупність витрат на містобудівну документацію протягом перших років функціонування парку. ***Запропоновано використати розроблений просторовий каркас як типовий для індустріальних парків Одеської області, адаптуючи його під конкретні інвестиційні запити резидентів.***

У розроблених проєктних рішеннях ДПТ окрему увагу приділено організації системи поводження з виробничими відходами. Враховуючи відсутність централізованої інфраструктури управління відходами на території проєктування, **запропоновано створення локальної системи**, що включає майданчик тимчасового зберігання відходів з герметичними контейнерами та системою збору фільтрату, обов'язкове роздільне збирання відходів за категоріями небезпеки безпосередньо на території підприємств-резидентів, укладення кожним резидентом договору з ліцензованим оператором на вивезення та утилізацію відходів, а також ведення первинного обліку та звітності про утворені та утилізовані відходи. **Запропоновано запровадити економічні стимули для резидентів**, які впроваджують безвідходні або маловідходні технології (зниження орендної плати, надання переваги при розподілі земельних ділянок), що сприятиме дотриманню принципів сталого розвитку та відповідності європейським стандартам управління відходами (Директива 2008/98/ЄС).

Виявлення недоліків чинного законодавства та обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання розроблення ДПТ з урахуванням європейського досвіду дало змогу систематизувати шість ключових блоків проблем: термінологічний дуалізм між Земельним кодексом України та Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» у частині визначення базових категорій; відсутність автоматичного зв'язку між зміною функціональної зони у ДПТ та зміною цільового призначення земельної ділянки в Державному земельному кадастрі; процедурна невизначеність щодо «клаптикового» планування через відсутність мінімальних просторових меж для розроблення ДПТ; конфлікт інтересів при фінансуванні розроблення ДПТ за рахунок коштів інвесторів, що нівелює публічну природу цього акту; неузгодженість даних між Державним земельним кадастром та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, що призводить до технічних помилок та накладок меж; формальний характер громадських слухань та відсутність чіткого механізму отримання витягів з містобудівної

документації. **На основі проведеного аналізу обґрунтовано комплекс пропозицій** щодо вдосконалення нормативно-правової бази, а саме: запровадити єдину класифікацію територій за функціональним призначенням для усунення термінологічного дуалізму; законодавчо заборонити укладення прямих договорів з інвестором на розробку ДПТ, запровадивши механізм, за яким інвестор перераховує кошти до спеціального фонду місцевого бюджету, а орган місцевого самоврядування проводить конкурс через систему Prozorro, що забезпечує незалежність проектувальника; впровадити автоматичну електронну валідацію просторових даних ДПТ у системі координат УСК-2000 з автоматичним блокуванням реєстрації при виявленні накладок меж; надати юридичної сили електронному документу ДПТ виключно після його реєстрації в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, скасувавши паперові дублікати; запровадити інститут «тимчасових містобудівних регламентів» для депресивних територій до моменту розроблення комплексних планів просторового розвитку.**

Порівняльний аналіз з правовими системами Німеччини, Польщі та Франції засвідчив доцільність запровадження європейських стандартів у вітчизняну систему містобудівної документації. **Виокремлено елементи, які можуть бути враховані при імплементації:** чітка матеріальна деривація (ДПТ не може суперечити комплексному плану просторового розвитку території громади), бюджетне фінансування розроблення містобудівної документації, публічний зонінг та реальна участь громадськості у прийнятті планувальних рішень. **Обґрунтовано доцільність переходу до моделі містобудівних договорів** за зразком німецького Städtebaulicher Vertrag, що забезпечує фінансову участь інвестора без його прямого впливу на вибір розробника, технічне завдання та зміст проєктних рішень. **Запропоновано для об'єктів критичної інфраструктури розглянути можливість запровадження спрощеної процедури «експрес-ДПТ»** у формі схем інженерних коридорів зі скороченою процедурою громадських слухань, а для всіх інших ДПТ – імплементувати німецьку практику Abwägung, яка

передбачає складання публічної таблиці розбіжностей, де кожна відхилена пропозиція мешканця отримує письмове правове та технічне обґрунтування. ***Запропоновано розглянути можливість проведення пілотного проєкту у Болградській міській територіальній громаді із застосуванням тристоронніх договорів (громада – інвестор – проектувальник) та електронного моніторингу виконання умов ДПТ, за результатами якого можуть бути підготовлені методичні рекомендації для Міністерства розвитку громад та територій України. Також обґрунтовано доцільність встановлення граничного строку дії генеральних планів населених пунктів – 10 років – та передбачення державної субвенції на розроблення комплексних планів просторового розвитку для громад з низькою податковою спроможністю.***

Підсумовано, що ефективність ДПТ як інструменту регулювання земельних відносин залежить не від локальних правок, а від системної перебудови всього ланцюга «стратегія → тактика → землевідведення». ***Обґрунтовано концептуальну модель оновлення системи, що включає узгодження термінології між містобудівним та земельним законодавством, запровадження автоматичної електронної валідації просторових даних, забезпечення незалежного бюджетного фінансування розроблення містобудівної документації, а також залучення громадськості до процедур планування на засадах прозорості та публічності. Результати дослідження мають прикладний характер і можуть бути використані органами місцевого самоврядування при розробленні, оновленні та затвердженні ДПТ, сертифікованими інженерами-землевпорядниками та архітекторами у процесі підготовки містобудівної документації, а також суб'єктами господарювання для інвестиційного проектування промислових об'єктів. Розроблені пропозиції щодо вдосконалення законодавства можуть бути враховані у законотворчій діяльності при усуненні прогалин правового регулювання земельно-майнових відносин у сфері містобудування. Результати дослідження також можуть бути враховані Болградською міською радою під час подальшого опрацювання та реалізації містобудівної документації, а також***

Міністерством розвитку громад та територій України при підготовці змін до Державних будівельних норм у частині відображення обмежень у використанні земель у вигляді окремих геоінформаційних шарів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Водний кодекс України : Закон України від 06.06.1995 № 213/95-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1995. № 24. Ст. 189.
4. Лісовий кодекс України : Закон України від 21.01.1994 № 3852-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1994. № 17. Ст. 99.
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.
6. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
7. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
8. Про стратегічну екологічну оцінку : Закон України від 20.03.2018 № 2354-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 16. Ст. 138.
9. Про індустріальні парки : Закон України від 21.06.2012 № 5018-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 22. Ст. 212.
10. Про затвердження Генеральної схеми планування території України : Закон України від 07.02.2002 № 3059-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 30. Ст. 204.
11. ДБН Б.1.1-13:2021. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях. Київ : Мінрегіон України, 2021. 45 с.
12. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні. Київ : Мінрегіон України, 2021. 52 с.
13. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. 178 с.

14. Шубович С. О., Шубович І. С. Основи містобудування : навч. посіб. Київ : Кондор, 2018. 312 с.
15. Дьомін М. М., Сигаєва Т. Є. Містобудування : підручник. Київ : КНУБА, 2008. 424 с.
16. Плешкановська А. М., Савич В. І. Планування територій : навч. посіб. Київ : ЦП «Компринт», 2019. 268 с.
17. Ріпенко А. І. Окремі питання правового регулювання використання земель в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2023. Вип. 77. С. 145–150.
18. Маруняк Є. О. Територіальне (просторове) планування в Україні: європейські засади та національний досвід. *Український географічний журнал*. 2014. № 3. С. 45–52.
19. Габрель М. М. Просторове планування на локальному рівні: виклики та перспективи. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2023. Вип. 65. С. 78–86.
20. Ємельянова О. В. Реформа містобудування України: правові аспекти. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48.
21. Лазарєва О. В. Особливості планування землекористування в Україні в контексті євроінтеграції. *Регіональний розвиток та просторове планування територій*. 2022. С. 112–120.
22. Комеліна О. В. Європейський досвід організаційно-правового забезпечення просторового планування. *Науковий вісник НУБіП України*. 2023. № 312. С. 68–75.
23. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926. *Офіційний вісник України*. 2021. № 72. Ст. 4523.
24. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва : Постанова Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681. *Офіційний вісник України*. 2021. № 54. Ст. 3361.

25. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 555. *Офіційний вісник України*. 2011. № 41. Ст. 1682.

26. Васильєв П. Оскаржити детальний план території: ключові підстави, судова практика та наслідки. *ЛІГА.net*. 2025. URL: <https://blog.liga.net/user/pvasyliev/article/57961> (дата звернення: 05.08.2026).

27. Кобецька Н. Р. Особливості розгляду справ щодо оскарження генеральних планів населених пунктів і детальних планів території. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2026. Вип. 78. С. 89–95. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2026.01.2.20>.

28. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13.01.2011 № 2939-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 32. Ст. 314.

29. Постанова Верховного Суду від 01.09.2022 у справі № 520/16518/2020. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 05.08.2026).

30. Постанова Верховного Суду від 15.05.2024 у справі № 580/1763/19. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 05.08.2026).

31. Постанова Верховного Суду від 22.01.2026 у справі № 320/15882/21. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 05.08.2026).

32. Постанова Верховного Суду від 22.05.2026 у справі № 320/4094/25. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua> (дата звернення: 05.08.2026).

33. Постанова Верховного Суду від 15.06.2023 у справі № 640/20296/22. *Єдиний державний реєстр судових рішень*. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/> (дата звернення: 05.08.2026).

34. Бортник С. Ю., Лаврук Т. М. Європейський досвід просторового планування. Київ : ВПЦ «Київський університет», 2020. 256 с.

35. BauGB – Baugesetzbuch (Німецький будівельний кодекс).
URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/baugb/> (дата звернення: 05.08.2026).

36. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування територій : Закон України від 17.06.2021 № 1423-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20> (дата звернення: 05.08.2026).

37. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40-44. Ст. 356.

38. Про містобудівний кадастр : Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559. *Офіційний вісник України*. 2011. № 41. Ст. 1685.

39. Про затвердження Порядку визначення меж історичних ареалів населених місць : Постанова Кабінету Міністрів України від 14.09.2020 № 878. *Офіційний вісник України*. 2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/878-2020-п> (дата звернення: 05.08.2026).

ДОДАТКИ