

**ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ
ДЛЯ ЕКОНОМІЧНОГО ЗРОСТАННЯ:
АНАЛІЗ ПРАКТИКИ
ТА ЗАКОНОДАВСТВА**

Київ – 2009

ББК _____



"Ця публікація видана в межах проекту "Громадянська ініціатива на захист соціальних та економічних прав", що впроваджується Творчим центром ТЦК в партнерстві з Інститутом громадянського суспільства за фінансової підтримки Європейського Союзу. Зміст цієї публікації відображає точку зору авторів і не відображає офіційну точку зору Європейського Союзу."

А. Ткачук, О. Врублевський

Просторове планування для економічного зростання: аналіз практики та законодавства / А. Ткачук, О. Врублевський. – К.: _____, 2009. – 120 с.
ISBN

Ця робота присвячена питанням розробки містобудівної документації для сіл та селищ і містить короткий аналіз як чинного українського законодавства, так і причин, що спонукають сільські та селищні ради до розробки містобудівної документації.

В роботі також дається короткий коментар щодо позитивних та негативних впливів містобудівної документації на розвиток громад, або її відсутності.

Особливістю цього видання є також те, що у ньому аналіз різних підходів щодо розробки містобудівної документації для сільських населених пунктів розглядається через призму складної демографічної та економічної ситуації у селах та селищах, можливі підходи до реформи адміністративно-територіального устрою в Україні, а також особливості підготовки проектів містобудівної документації окремо для приміських та віддалених від міст поселень.

Розраховано передусім на сільських, селищних голів, депутатів сільрад, активістів громад, а також для всіх небайдужих до майбутнього сільських поселень.

Окрема подяка професору Нудельману Володимиру Іллічу за його цінні поради при підготовці цього дослідження.

ББК _____

ISBN

© Творчий центр ТЦК

© Інститут громадянського суспільства, 2009

РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ТА РАЙОНІВ – ЗАВДАННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ГРОМАДИ

ВСТУП

Питання підготовки генеральних планів та доступу до них забудовників і простих громадян у великих містах сьогодні часто є предметом уваги політиків, журналістів, державних органів, посадових осіб виконавчої влади та місцевого самоврядування.

До цього уже всі звикли, адже саме в містах спорадично виникають так звані забудовні скандали, коли люди, які проживають біля скверів, парків чи навіть дитячих майданчиків раптом одного дня опиняються перед фактом – на цих ділянках розпочинається будівництво.

Люди апелюють до влади, не допускають на будівельний майданчик техніку чи самих будівельників, звертаються в різноманітні інстанції, проте в більшості випадків це вже пізно, оскільки виявляється, що документи в будівельників в порядку, дозволи на місці, а самі парки, сквери чи дитячі майданчики рішенням ради виведені з такого статусу, скориговано генплан, якщо він є, або взагалі прийнято, як виняток, рішення про відведення цієї земельної ділянки під забудову виходячи з результатів громадських слухань!

Що стосується сіл, то тут ЗМІ та політичні діячі різного калібру значно менше уваги приділяють питанню забудови сільських територій і, здається, скандалів там великих немає, тому і писати про це немає потреби.

Натомість ситуація із забудовою та розвитком малих міст, селищ та сіл є непростю, адже з кожним роком проблеми тут також ускладнюються.

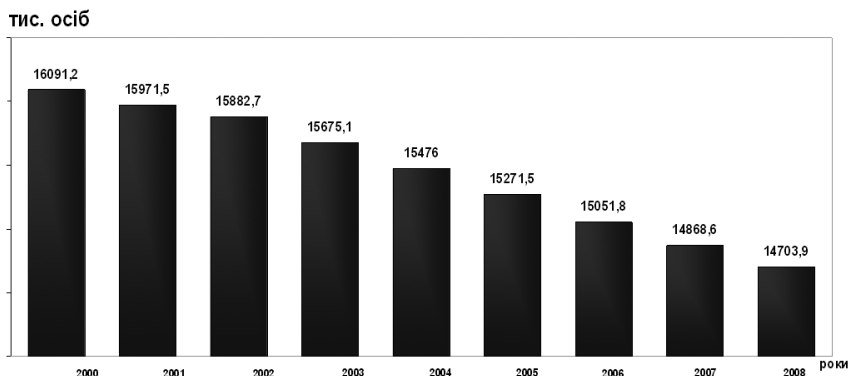
Якщо подивитись статистику змін сільського населення в Україні, зміни в чисельності населення у селах та селищах, населеності сільрад, то можна побачити найголовнішу нинішню проблему – значну депопуляцію сільського населення.

Статистика це дуже чітко підтверджує. Якщо протягом останніх п'яти років зменшення міського населення тримається на рівні приблизно 0,3% на рік, то чисельність сільського населення зменшується на 1% щороку, тобто в три рази швидше! Відтак падає частка сільського населення серед усього населення України. Проте, незважаючи на це, Україна досі залишається найменш ур-

банізованою державою серед європейських держав. Адже в нас за статистикою в селах проживає майже 31,5% населення України.

Нижче наведено діаграму, що ілюструє динаміку зменшення сільського населення в Україні.

Поряд з такою динамікою ми маємо досить дивний факт стрімкого зростання території сіл. При загальному скороченні населення та зменшенні кількості сіл їх територія за останні 8 років зросла на 260 тисяч гектарів!



Мал. 1 Динаміка зменшення сільського населення

Зрозуміти причину зростання території сіл можна з того, що саме в межах населеного пункту значно спрощена процедура зміни цільового призначення земель. Якщо за межами населеного пункту перевести під будівництва земельні ділянки сільськогосподарського призначення, та ще якщо вони лежать на чорноземах, майже неможливо, то в межах села ця процедура є найпростішою. Саме включення в межі села сотень гектарів сільськогосподарських земель дає можливість їх використовувати за іншим призначенням. І ось тут важливо, а за яким?

В українському випадку більшість цих земель уже роздано саме під індивідуальне будівництво. Особливо це характерно для приміських сіл, адже у приміській зоні земля є досить дорогою. Продаючи земельні ділянки, ті, що придбали землю безкоштовно, змогли отримати досить непогані доходи. Однак який зиск це дало для села та самих селян у перспективі?

Деякі з тих, що змогли вигідно продати свою земельну ділянку, купили дітям квартиру в місті, аби діти назавжди покинули сільське життя, інші прид-

бали дорогі автомобілі, яких не в змозі експлуатувати, дехто – просто протранжирили отримані кошти і знову залишилися бідними.

Проте села, у яких навколишні землі були досить популярними для продажу і які не мали на увазі прораховувати своє майбутнє, залишилися сьогодні в дуже скрутній ситуації, зокрема:

- в межах їх території відсутні платники податків і це не дає змоги формувати місцевий бюджет;
- неможливо розмістити бізнес, який наповнював би податками місцевий бюджет, оскільки немає земельних ділянок, придатних для відкриття виробництва чи іншого системного бізнесу;
- немає можливості влаштувати сміттєзвалище, провести водогін, та й навіть побудувати нові об'єкти соціальної сфери через банальну нестачу землі.

До того ж саме село поступово оточується новою котеджною забудовою, яка відрізає власне сільські будинки від пасовищ, ставків, лісів, якими традиційно користувались селяни.

Все це є наслідком нерозуміння сільськими головами, депутатами сільської ради та й місцевою громадою важливості планування просторового розвитку села, розроблення та ухвалення містобудівної документації, яка передбачена чинним законодавством України.

Про що свідчить світова та європейська практика? У сільському господарстві цих країн працює, як правило, не більше 3–5% населення. Водночас на селі проживає 20–25% населення. Це свідчить, що значна частка тих, хто проживає в селі, їздить на роботу до найближчого міста.

Однак для такої системи розселення та зайнятості населення потрібно, аби життя в селі було досить комфортним. Забезпечити комфортне проживання в селі можна лише за умови, що його забудова та бюджетні можливості будуть адекватні потребам людини, а це можливо лише за умови адекватного просторового планування.

Це коротке видання якраз має меті в загальних рисах показати важливість для майбутнього кожної сільської громади розроблення необхідної містобудівної документації, причому не на формальній основі, а виходячи з інтересів мешканців громади та з їхнім залученням до цього процесу.

СЕЛА І СЕЛИЩА В СИСТЕМІ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Згідно зі ст. 133 Конституції України села та селища є складовою системи адміністративно-територіального устрою України.

Водночас жителі кількох сіл, селища та міста можуть, відповідно до ст. 140 Конституції України, добровільно об'єднуватися в сільську громаду і здійснювати місцеве самоврядування як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні ради та їх виконавчі органи.

Виходячи з цього можна стверджувати, що реальною адміністративно-територіальною одиницею в сільських територіях є селищна чи сільська рада не як орган, а як територія, де живуть люди і є органи місцевого самоврядування.

І саме в сільських і селищних радах, а не просто в населених пунктах реалізуються положення українського законодавства, що регулюють вимоги до розроблення містобудівної документації.

Проте сьогодні абсолютна більшість сільрад не має ні генеральних планів сіл, ні планів розвитку території сільради.

В Україні 28 447 сільських населених пунктів, з них лише 5177 (18%) не потребують розроблення (оновлення) генеральних планів. 23 270 (82%) сільських населених пунктів потребують розроблення (оновлення) генеральних планів.

Найбільше потребують розроблення (оновлення) генеральні плани сільських населених пунктів у Полтавській (99,5%), Запорізькій (99%), Одеській (99%) та Хмельницькій (99%) областях.

Навіть у найкращих областях близько половини генеральних планів сільських населених пунктів потребують оновлення та розроблення: у Луганській області – 46%, АР Крим – 55%.

Повного розроблення (оновлення) потребують генеральні плани всіх сільських населених пунктів у Сумській, Херсонській та Чернівецькій областях.

Загальний порядок здійснення місцевого самоврядування визначається Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», а виконання окремих повноважень у галузі соціально-економічного розвитку, будівництва, земельних відносин та охорони навколишнього природного середовища регламентуються також Земельним кодексом України, Водним кодексом України, Лісовим кодексом України, Кодексом України «Про надра», законами України

«Про основи містобудування», «Про планування і забудову територій», «Про державне прогнозування та розроблення програм економічного і соціального розвитку України», «Про Загальнодержавну програму формування національної екологічної мережі України на 2000–2015 роки», «Про курорти», «Про охорону культурної спадщини», «Про туризм», «Про природно-заповідний фонд», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про санітарно-епідеміологічне благополуччя», «Про правовий режим територій, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи», «Про державні соціальні стандарти та державні соціальні гарантії», «Про питну воду та питне водопостачання».

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Для України характерні істотні регіональні відмінності в розподілі сільських поселень за чисельністю населення.

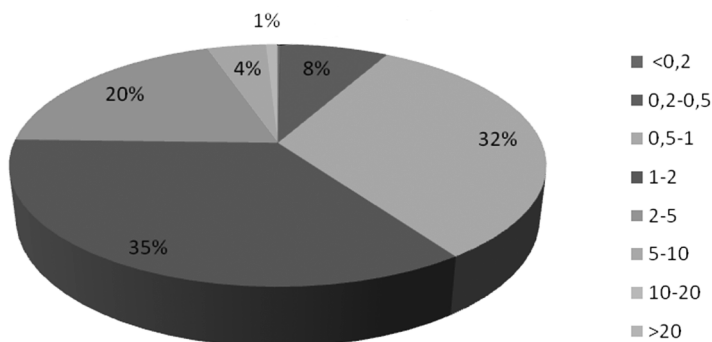
До сільських населених пунктів належать селища, яких в Україні 1321, та села – 27 155.

Селищних рад у нас – 784, сільських – 10 278. З цього можна зробити висновки, що сільрада об'єднує, як правило, більш ніж одне село. Менша кількість селищних рад, ніж селищ, пояснюється тим, що частина селищ входить до складу міст і не має своєї селищної ради. Для таких селищ, органом, що має прийняти рішення про розроблення містобудівної документації є міськрада, до складу якої входить селище.

Сільські та селищні населені пункти в Україні загалом не надто заселені.

Якщо в середньому по Україні кожне шосте село належить до категорії великих (більше тисячі осіб), то в Закарпатській і Чернівецькій областях – кожне друге, в Івано-Франківській – 44%. Ці ж області відзначаються найменшою часткою малих (до двохсот осіб) сіл. У середньому по Україні ця частка становить 35%, а в Закарпатській та Чернівецькій областях – у 5 разів, в Івано-Франківській і Тернопільській областях – у 3 рази менше. Найбільша частка малих сіл – у Дніпропетровській, Полтавській, Сумській, Харківській, Чернігівській областях (в 1,4–1,7 разів вища, ніж у цілому по Україні). У трьох останніх з них, а також у Житомирській області найнижча (в 1,5–2 рази менша середньої) частка великих сіл.

Проте поняття «велике» чи «мале» село є досить умовним. Адже нині 75% сільрад має населення менше 2 тисяч осіб.



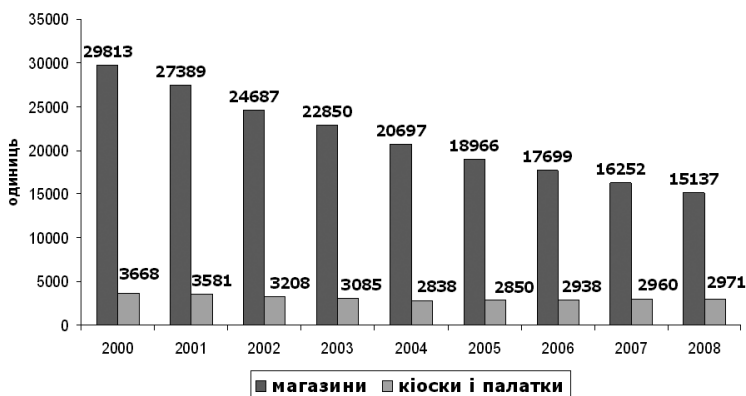
Мал. 2 Розподіл сіл за кількістю населення

Серед сіл ситуація ще гірша. 24% сіл має населення до 100 осіб.

Як уже йшла мова вище, в Україні відбувається постійне скорочення чисельності сільського населення та середньої кількості жителів одного села.

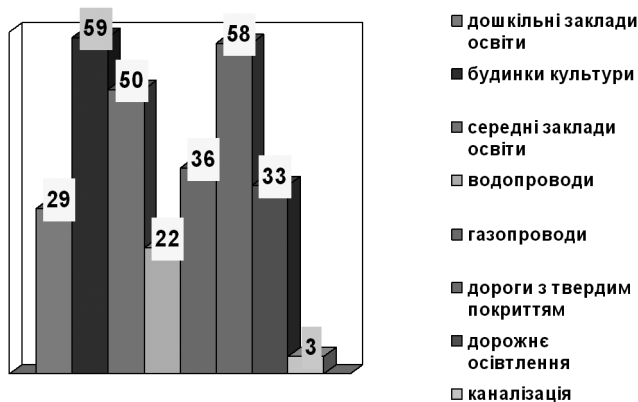
Темпи скорочення чисельності населення в малих селах значно більші, ніж у великих. Села з чисельністю населення до 200 осіб щороку втрачають близько 10% своєї чисельності, великі села (понад 5000 осіб) мають падіння чисельності 0,3–0,7% на рік.

Складною є ситуація і з інфраструктурою та бюджетними установами на селі.



Мал. 3 Динаміка зміни кількості об'єктів торгівлі на селі

На цій діаграмі видно динаміку зменшення кількості магазинів у селах. Знелюднення сіл призводить до зникнення не лише магазинів, а й бюджетних установ. Забезпеченість сіл інфраструктурою показано на наступній діаграмі.

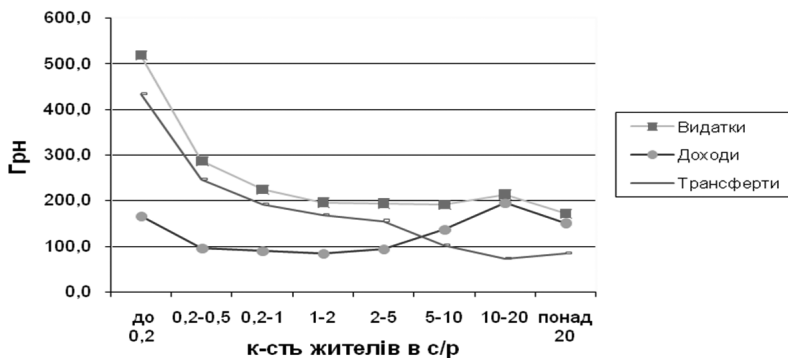


Мал. 4 Забезпечення сіл бюджетними установами та соціальною інфраструктурою у відсотках до кількості сіл

Як видно із наведених даних, сільради в Україні є нечисленними, а через те і слабкими у фінансовому стані, мають недостатньо розвинену інфраструктуру, а використання бюджету в нечисленних сільрадах неефективне.

Структура надходжень сільського бюджету.

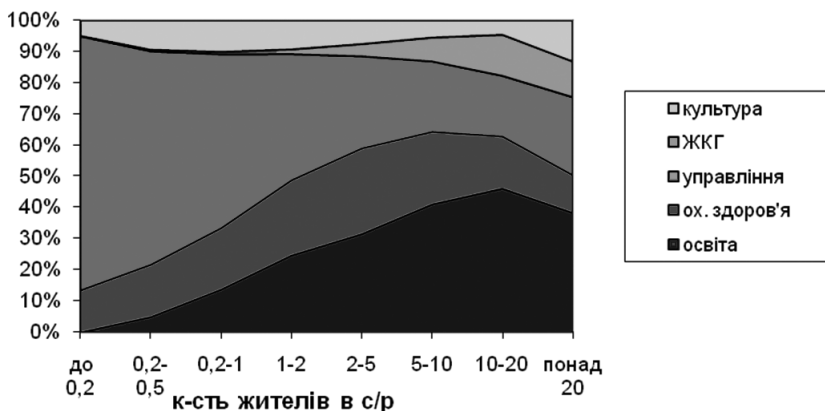
Бюджет на 1 жителя, 2006



Мал. 5 Структура надходжень бюджету сільської ради в залежності від кількості населення

Структура видатків сільського бюджету

Частки видатків, 2006



Мал. 6 Структура видатків сільської ради в залежності від кількості населення

Як видно з цієї діаграми, лише в сільрадах з населенням понад 2 тисячі осіб орган місцевого самоврядування сільради починає виконувати одну із своїх головних функцій – вести комунальне господарство, а отже, планувати і свій просторовий розвиток.

Укрупнення низових адміністративно-територіальних одиниць дозволить не тільки сформувати самодостатню територіальну громаду, здатну утримувати необхідну муніципальну інфраструктуру, а й сприятиме розвитку агропромислового комплексу, оскільки зникають адміністративні бар'єри в обробітку землі та з'являються нові можливості розвитку його ринкової інфраструктури, зокрема створення мережі підприємств і організацій агросервісу, передусім у сфері технічного обслуговування, матеріального постачання та збуту продукції.

Таке укрупнення є стійкою тенденцією для багатьох країн Центральної та Західної Європи, зокрема Швеції, Данії, Бельгії тощо. Так, наприклад, у Польщі налічується 39,6 тис. сіл з населенням у кожному до 1 тис. осіб та 2,7 тис. поселень з числом жителів від 1 до 10 тис. осіб, які об'єднані у 1648 адміністративно-територіальних одиниць нижнього рівня – гмін. Тобто, 1 гміна в середньому об'єднала 25 сільських населених пунктів.

У Латвії у складі одного муніципалітету у середньому налічується 131 населений пункт. У країнах, де залишилась значна частина дрібних муніципальних утворень (Франція – близько 37 тис. комун, ФРН – 8,5 тис., Італія та Іспанія – більше 8 тис.), держава фінансово стимулює їх об'єднання, всі дрібні комуни не можуть мати оплачуваного мера, не мають власного бюджету, а їх повноваження виконують інші комуни або район.

ПРОБЛЕМИ ПЛАНУВАННЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Основними проблемами планування забудови територій сільських населених пунктів є застарілість містобудівної документації, відсутність коштів у місцевих бюджетах на її оновлення і водночас активна діяльність органів з питань земельних ресурсів щодо приватизації земель, часто із зміною її цільового призначення.

За даними Держкомзему¹, нині в інноваційно-інвестиційній діяльності залучено майже 40 млн га земель. За весь період, що минув від старту земельної реформи, продано понад 23,7 тис. га земель загальною вартістю понад 6,89 млрд грн, у тому числі в 2007 році – 5,8 тис. га за більш як 3,5 млрд грн. Проте навіть сьогодні землі несільськогосподарського призначення, які становлять 30% усього земельного фонду держави, переважно використовуються без правовстановлюючих документів.

Близько 30% земель, приватизованих під особисті селянські господарства та для будівництва, не використовуються за призначенням. Всупереч мораторію на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення та лісового фонду, лише в 2007 році їх площі зменшились майже на 1,5 млн га, змінивши своє цільове призначення без належного містобудівного обґрунтування.

Це призвело не тільки до численних правопорушень, а й унеможливило впровадження багатьох актуальних містобудівних рішень, спрямованих на реалізацію державних, суспільних та приватних інтересів, без зазіхань на приватну власність.

Варто сказати, що безсистемне роздавання земельних ділянок під так звані окремі сільські господарства, городи, індивідуальне будівництво та їх бездумна приватизація призвели до того, що навколо міст та великих селищ не залишилося земель комунальної чи державної власності, які можна викорис-

¹ Досвід інституту «УкрНДДЦивільсьбюд», Особняк, № 1, 2008 р.

товувати для вирішення суспільних потреб. До цього додається відсутність закону про викуп та примусове вилучення земельних ділянок для суспільних потреб. Це призводить до того, що неможливо будувати об'їзні дороги, транспортні розв'язки, водогони тощо.

Аби зупинити остаточне позбавлення громад перспектив розвитку, органи місцевого самоврядування повинні активізувати розроблення містобудівної документації (в першу чергу схем планування територій сільських рад та генеральних планів сільських населених пунктів) як інструмента стратегічного планування та оперативного управління територіями, їх резервування для майбутніх містобудівних потреб з врахуванням вимог містобудівного, земельного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного законодавства.

При цьому обов'язковим є врахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій, а також активне залучення громадськості в процес розроблення, погодження, затвердження та реалізації проектних рішень.

Містобудівна документація має використовуватися органами місцевого самоврядування під час підготовки програм соціально-економічного розвитку, охорони земель, довкілля та здоров'я населення, розвитку соціальної, інженерно-транспортної та туристичної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини. Ця документація є основою для складання програм проведення земельних аукціонів. Інвестиційні проекти окремих забудовників також мають базуватися на рішеннях містобудівної документації.

Досвід інших розвинутих держав світу свідчить про обов'язкову наявність містобудівної документації на всіх рівнях територіального управління, дотримання послідовності її розроблення, дотримання її проектних рішень.

Економічний розвиток населених пунктів у цих країнах забезпечений від диктату інвесторів чи самодурства окремих мерів і базується виключно на ресурсних можливостях територій, виявлених та закріплених у містобудівній документації. Соціальні потреби населення задовольняються за рахунок місцевих бюджетів, дохідна частина яких формується значною мірою завдяки податку на землю та іншу нерухомість. Ефективність використання землі та нерухомості, в свою чергу, забезпечене його відповідністю містобудівній документації.

ПРАВОВІ ПІДСТАВИ РОЗРОБЛЕННЯ ТА УХВАЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ

Перелік законодавчих та нормативних документів, що регламентують планування та забудову сільських насе- лених пунктів

Закон України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року № 2780-XII.

Закон України «Про планування та забудову територій» від 20 квітня 2000 року № 1699-III.

Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III.

Типові регіональні правила забудови (наказ Держбуду України від 10.12.2001 № 219).

*ДБН 360-92** «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень».*

ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень».

ДБН Б.1.1-7:2007 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території сільради».

ДБН Б.1.1-9-2009 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів».

ДСТУ-Н Б Б.1.1-8:2009 «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території».

ДБН Б.2.4-3-95 «Планування і забудова сільських поселень. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств».

ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова сільських поселень. Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств».

РСН 320-86 «Планировка, настройка и благоустройство производственных зон сельских населенных пунктов Украинской ССР».

Містобудівна документація

Згідно зі ст. 142 Конституції України земля є однією з найважливіших складових матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування. Фактично земля сьогодні є останнім стратегічним ресурсом громади.

Тому питання забезпечення ефективного землекористування, регулювання земельних відносин, узгодження інтересів землевласників мають стати одними із ключових у діяльності як представницьких, так і виконавчих органів місцевого самоврядування.

Ефективне вирішення цих завдань неможливе без використання містобудівної документації, яка згідно із Законом України «Про планування і забудову територій» регулює планування, забудову та інше використання територій та визначає цільове призначення земель. Саме наявність та жорстке дотримання містобудівної документації є запорукою гармонійного розвитку територій.

Українські сільські населені пункти у своєму розвитку мають невпинно наближатися до європейських стандартів життя та праці для осіб, що в них проживають.

Цивілізований підхід до розвитку малих і середніх населених пунктів неможливий без комплексного планування всього, що буде створюватися на землі.

Ключ для сталого планомірного і гармонійного розвитку територій – це розроблення та використання у практичній діяльності містобудівної документації.

Така документація дозволяє в реальній прив'язці до зонування населених пунктів розробляти програми економічного і соціального розвитку, збереження природних ресурсів і підтримання санітарно-епідеміологічної, проти-пожежної та інших видів безпеки.

Наявність повноцінної сучасної містобудівної документації є важливою конкурентною перевагою громади в залученні системного інвестора.

Варто також відмітити, що містобудівна документація є важливою складовою всіх програм соціально-економічного розвитку держави, регіону, району чи громади, адже саме містобудівна документація забезпечує просторове розміщення елементів таких програм.

Фактично цілісність містобудівної документації забезпечується повним набором містобудівної документації: від Генеральної схеми планування території України до генерального плану невеликого села.

Схема планування території сільської ради

Як зазначалося, сільські ради у своїй більшості об'єднують кілька сіл, інколи це 5–7 сіл. У такому об'єднанні лише центральне село може бути досить

численним і мати бюджетну інфраструктуру. Тому говорити про можливість і доцільність розроблення в межах однієї сільради декількох генеральних планів сіл, що входять до цієї сільради, недоцільно. Затрати на таке розроблення, які навряд чи зможе понести сільрада, і найголовніше, навіть сукупність генпланів сіл однієї сільради не дають відповіді на питання, яким чином має розвиватися вся територія сільради.

На рисунку умовно показано сукупність генеральних планів населених пунктів однієї сільради.



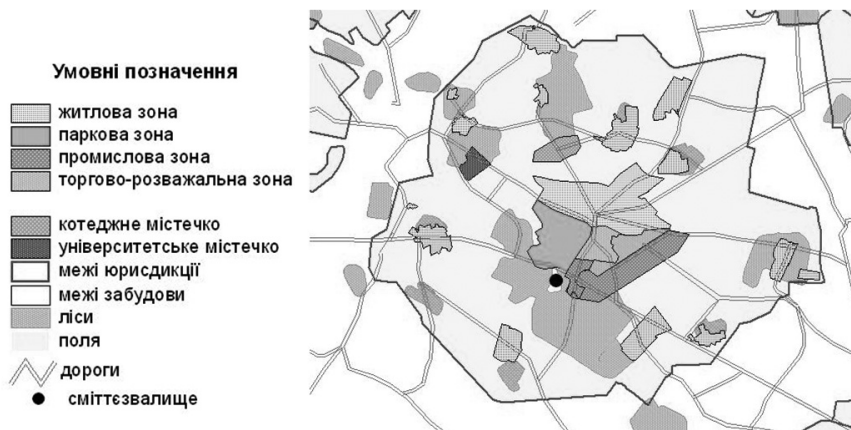
Тому важливим елементом просторового планування розвитку сільради є розроблення та затвердження схеми планування території сільради.

Державні будівельні норми **ДБН Б.1.1-7:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території сільради»**, затверджені **наказом Мінрегіонбуду від 30.10.2007 року № 291** з набранням ними чинності з 01.04.2008 року, встановлюють вимоги до складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження схем планування території на місцевому рівні – окремої частини району, а саме сільської (селищної) ради.

Під час розроблення схем планування територій сільських рад вирішується комплекс питань з урахуванням повноважень замовника – сільської (селищної) ради. У цих роботах проводиться докладний аналіз ресурсного потенціалу території, оцінюються природно-кліматичні, інженерно-геологічні, інженерно-будівельні, санітарно-гігієнічні умови, характеризується функціо-

нально-планувальна структура, соціальна та інженерно-транспортна інфраструктура. На підставі такої комплексної оцінки території формуються пропозиції щодо перспективи містобудівного розвитку території сільради.

На наступному рисунку показано, як для тієї ж сільради може виглядати схема планування її території.



Важливою складовою схем планування територій є перелік планувальних обмежень використання території, який містить санітарно-захисні зони, округи (зони) санітарної охорони навколо відповідних територій і об'єктів, охоронні зони пам'яток культурної спадщини, водоохоронні зони та прибережні захисні смуги водних об'єктів, зони радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій від потенційно небезпечних природних і техногенних об'єктів тощо.

На територіях, які потрапили в межі цих зон, відповідними радами встановлюється обмежений режим використання, що має враховуватись під час розроблення землевпорядної документації та надання земель забудовникам.

Увага!

- !** *Ще один важливий момент, який слід враховувати під час підготовки схеми планування сільради – наявність такого містобудівного документа, як схема планування території сільради, що є додатковою запорукою від несанкціонованого громадою наступу на межі сільради, як це відбувається останнім часом в Україні.*

Тому наявність містобудівної документації надзвичайно важлива для сілрад, які межують з містами та тими, території яких розміщені у привабливих (для небідних людей) прибережних зонах морів, річок та озер.

Генеральний план сільського населеного пункту

Підготовка генеральних планів населених пунктів надзвичайно важлива насамперед для великих (особливо приміських) сіл. Адже саме в таких селах земля може бути важливим стратегічним ресурсом на довгі роки або стати короткостроковим джерелом надходжень від її разової продажі, яке не захистить від деградації та скорочення можливостей розвитку такого села.

Державні будівельні норми **ДБН Б.1.1-9-2009 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів»**, затверджені **наказом Мінрегіонбуду від 13.03.2009 р. № 104** з наданням чинності з 01.09.2009 р., встановлюють вимоги до складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів.

Генеральний план – це найважливіший принциповий документ щодо розвитку населеного пункту та визначення меж і функціонального призначення земельних ділянок. Лише після затвердження генплану можливе використання земель за новим функціональним призначенням. Якщо схема планування території – це концептуальний погляд на розвиток міста або села, то генплан після затвердження його сесією органу місцевого самоврядування отримує силу місцевого закону і виконання його регламентів є обов'язковим на період терміну його дії.

ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (НА ПРИКЛАДІ СХЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ)

Законодавчі підстави розроблення містобудівної документації

Закон України «Про планування і забудову територій» є базовим законом, який слід завжди мати під рукою в кожній сільській раді.

Як визначає преамбула, закон встановлює правові та організаційні основи планування, забудови та іншого використання територій, причому таке планування має бути спрямоване на забезпечення сталого розвитку населених пунктів з урахуванням громадських і приватних інтересів.

Саме з такого розуміння завдання планування території слід розпочинати розроблення містобудівної документації, зміст якої розкриває стаття 1 Закону:

«містобудівна документація – затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель;

схема планування території – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць (у нашому випадку – сільрад), їх окремих частин;

генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту».

Планування територій здійснюється відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Повноваження цих органів визначаються базовими законами: «Про місцеве самоврядування» та «Про місцеві державні адміністрації».

Отже, планування території сільради належить до компетенції сільської (селищної) ради, а планування території району – районній раді. Також розроблення містобудівної документації району супроводжує районна державна адміністрація, адже саме вона виконує районний бюджет, оскільки районна рада не має власного виконавчого органу.

Закон України «Про планування і забудову територій» встановлює важливе правило, яке призначене не допускати безсистемного розбазарювання земель, а саме: «Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених законом відповідно до містобудівної документації за погодженням з спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури».

На жаль, на практиці часто не дотримуються цього правила через відсутність містобудівної документації в розумінні цього закону. Як уже зазначалося, значна частина українських сіл та селищ не мають генеральних планів

взагалі або термін дії їх генпланів, розроблених десятиліття тому вже вичерпався.

Планування територій на місцевому рівні, зокрема на рівні сіл та селищ, забезпечується відповідними сільськими, селищними радами та їх виконавчими органами.

Саме вони відповідальні за розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, схем планування територій та іншої містобудівної документації.

Тут слід враховувати, що отримання якісного проекту містобудівної документації безпосередньо залежить від кількох чинників: розуміння місцевим органом самоврядування (радою) стратегії розвитку громади і важливості такого документа в досягненні мети стратегії та від проектної організації-розробника відповідного проекту.

В Україні існує низка проектних організацій, що мають ліцензії на виготовлення містобудівної документації, однак до вибору виконавця слід підходити уважно. Не завжди за мінімальну ціну можна отримати прийнятний результат, так само, як і орієнтування винятково на провідні інститути, які готують справді професійні документи, не завжди може бути виправданим з точки зору ціни за їх послуги.

В будь-якому випадку, приймаючи рішення про замовлення проекту, посадова особа органу місцевого самоврядування, відповідальна за вибір виконавця, має ознайомитися з його доробком у сфері планування саме подібних до його громади територій інших громад, поспілкуватися з тими сільськими головами, які розміщали замовлення на подібні роботи в того чи іншого виконавця.

Слід також пам'ятати, що містобудівна документація затверджується з визначенням строку її дії та переліку раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

Це є дуже важливою вимогою закону, аби не допустити в межах однієї громади паралельного існування чинних документів з різним змістом. Тому готуючи сесію з розгляду питання затвердження проекту містобудівної документації, сільський, селищний голова має подбати про розгляд на тому ж засіданні питання про скасування рішень, які мають втратити чинність у зв'язку з прийняттям нового містобудівного документа, а також у необхідних випадках варто затвердити план щодо підготовки та внесення змін до інших рішень ради, що впливає з нового містобудівного документа.

Законом встановлюється, що *схеми планування територій* на місцевому рівні визначають: потреби у зміні меж населених пунктів, потреби в територіях, передбачених для містобудівних потреб; зонування територій для забудови та іншого використання; планувальну структуру територій; інші питання, визначені державними будівельними нормами.

Подальше вирішення радами питань планування, забудови та іншого використання територій здійснюється виключно згідно із схемою планування територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Як видно із приведених вище норм закону, схема планування території відповідної сільради є найважливішим документом, необхідним для ефективного та прозорого, в інтересах громади використання території сільради. Саме від того, наскільки добре оцінені можливості розвитку сільради можлива підготовка схеми планування території сільради і навпаки.

Генеральний план населеного пункту є детальнішим та конкретнішим документом порівняно із схемою планування території сільради і саме в цьому документі визначаються: потреби в територіях для забудови та іншого використання; потреба у зміні межі населеного пункту; черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій; межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови територій; загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану; території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання тощо.

Відповідно до генеральних планів населених пунктів сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи готують обґрунтовані пропозиції щодо встановлення та зміни меж населених пунктів; готують вихідні дані для розроблення планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації; вирішують питання щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та впорядкування територій; вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок; організують розроблення та затвердження місцевих правил забудови, детальних планів території, планів червоних ліній, іншої містобудівної документації та проєктів; організують проведення грошової оцінки земель; розробляють і затверджують місцеві містобудівні програми та програми соціально-економіч-

ного розвитку населених пунктів; організують роботу з проведення оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності на стан довкілля та визначають шляхи та засоби зменшення цього впливу; узгоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких заінтересовані територіальні громади суміжних адміністративно-територіальних одиниць; встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб; вирішують інші питання.

Компетенція сільрад у сфері містобудування визначається статтею 12 Закону «Про основи містобудування» та п. 42 статті 26 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні»:

Закон «Про основи містобудування»	Закон «Про місцеве самоврядування в Україні»
<u>До компетенції сільських, селищних, міських рад у сфері містобудування на їх території належить:</u>	1. Виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання:
<u>затвердження відповідно до законодавства місцевих містобудівних програм, генеральних планів відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації.</u>	42) затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації;

Стаття 31 Закону «Про місцеве самоврядування в Україні» відносить до власних повноважень виконавчих органів (виконкому) ради:

- підготовку і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації;
- встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;
- координацію на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів;
- надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок;
- проведення громадського обговорення містобудівної документації, місцевих правил забудови населених пунктів.

Повноваження щодо громадського обговорення містобудівної документації надзвичайно важливі для того, аби проекти схеми планування території

сільради чи генеральний план села чи селища не перетворились на яблуко розбрату серед сільчан або не стали предметом звинувачень сільського голови чи виконкому ради.

Увага!

- ! Загальний алгоритм розроблення схеми планування території сільради (СПТС) викладається у ДБН Б. 1.1-7:2007 «СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ СХЕМ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ».**

Крок 1. Прийняття рішення з розроблення СПТС.

Сільська рада приймає рішення про розроблення СПТС і покладає функції замовника проекту на виконавчий орган сільради або на сільського голову (якщо виконком не створювався).

Крок 2. Оголошення про початок роботи над СПТС.

Протягом двох тижнів від дня ухвалення рішення сільрадою замовник через органи масової інформації повідомляє про початок робіт з підготовки СПТС та про форми, місце і строк подання фізичними та юридичними особами пропозицій щодо СПТС.

Крок 3. Укладення необхідних договорів та отримання інформації.

Протягом двох місяців замовник:

- визначає розробника СПТС – проектну організацію, яка має ліцензію на виконання таких робіт;
- укладає з розробником СПТС договір на розроблення проекту з визначенням вартості та строків виконання;
- звертається до відповідної районної державної адміністрації стосовно одержання переліку та характеристики: спільних із суміжними територіальними громадами проблем соціально-економічного розвитку і використання території, об'єктів загальнодержавного і регіонального значення, розміщення яких має бути враховане при розробленні СПТС, та передбачувану у зв'язку з цим участь держави та регіону у фінансуванні відповідних програм соціально-економічного розвитку сільради;
- складає разом з розробником СПТС з урахуванням відповідних пропозицій фізичних та юридичних осіб проект завдання на розроблення СПТС;
- проводить разом з розробником СПТС, у разі потреби, консультації з виконавчими органами рад суміжних адміністративно-територіальних одиниць щодо уточнення спільних проблем соціально-економічного розвитку та використання території;

- забезпечує одержання розробником СПТС вихідних даних для проектування, перелік яких міститься в завданні на розроблення проекту.

Крок 4. Погодження та громадське обговорення.

Замовник у строк до 30 днів після завершення розроблення СПТС:

- передає СПТС відділу містобудування та архітектури районної державної адміністрації для подання її на експертизу;
- надсилає проектні матеріали виконавчим органам місцевого самоврядування суміжних адміністративно-територіальних одиниць у частині, що зачіпає їх інтереси (розширення меж населених пунктів, розвиток спільних систем інженерно-транспортної інфраструктури, комунального господарства, соціально-культурного обслуговування населення тощо);
- письмово повідомляє про дату і місце громадського обговорення СПТС виконавчі органи місцевого самоврядування сусідніх адміністративно-територіальних одиниць, інтереси яких безпосередньо торкаються СПТС;
- сповіщає через засоби масової інформації про дату та місце громадського обговорення СПТС, а також про порядок ознайомлення з нею, подання пропозицій і зауважень;
- приймає рішення щодо врахування у СПТС висновків громадського обговорення, погоджень та експертиз.

Крок 5. Коригування розробленого проекту.

Замовник доручає розробнику СПТС у разі потреби скоригувати протягом 30 днів проект. Авторам пропозицій (органам виконавчої влади, місцевого самоврядування, фізичним і юридичним особам), які було відхилено, розробник СПТС надає обґрунтовану відповідь у письмовій формі.

Замовник подає скоригований проект СПТС на погодження райдержадміністрацію.

Крок 6. Затвердження проекту.

Замовник через засоби масової інформації сповіщає про час і місце проведення сесії сільради, на якій буде розглядатись питання затвердження СПТС (за два тижні до проведення сесії).

Замовник оприлюднює через засоби масової інформації рішення про затвердження СПТС, дає роз'яснення про її зміст.

Увага!

- ! *Важливим елементом розроблення схеми планування території сільради (та й будь-якої іншої містобудівної документації) є правильний вибір вихідних даних на проектування.*

Найважливішим насамперед є такий документ, як «Завдання на розроблення Схеми планування території сільради», адже саме в цьому документі даються основні параметри майбутнього проектування, а саме: строк, на який розробляється документація, способи прогнозування чисельності населення, вимоги щодо резервування територій, використання інженерних мереж чи будівництва нових, упорядкування чи створення нових полігонів утилізації сміття, щодо благоустрою території забудови та територій відпочинку, інші важливі для замовника вимоги.

Такі необхідні для проектування вихідні дані, як динаміка чисельності населення, трудові ресурси, діючі підприємства, установи освіти, культури, охорони здоров'я, дороги та їх підпорядкування тощо замовник має отримати у відповідних органах виконавчої влади – місцевій державній адміністрації та територіальних підрозділах органів виконавчої влади.

Звичайно підготовка такого документа, як завдання на розроблення містобудівної документації, здійснюється в партнерстві з організацією-проектантом, але успішність проекту та його реальна затребуваність громадою в першу чергу залежить від органів місцевого самоврядування громади.

Можна порекомендувати перед розробленням містобудівної документації ознайомитися з такими документами (якщо вони є), як Стратегія розвитку області, схема планування території району, схеми планування території сусідніх сільських чи міських рад. Адже в цих документах можна вичленити ті параметри і плани, які безпосередньо впливатимуть на майбутній розвиток громади і врахування яких може дати конкретніші вимоги до розробника та значно поліпшити містобудівну документацію.

Наприклад, якщо визначено майбутню трасу міжнародного транспортного коридору чи міської окружної дороги, що проходитиме в безпосередній близькості від поселення чи в межах території сільради, то не враховувати таку інформацію просто не виправдано. Адже уміле та завчасне резервування землі в безпосередній близькості від нової траси для промисловості дасть можливість потім розмістити там об'єкти, які дадуть нові доходи бюджету. З іншого боку, планування цієї ж земельної ділянки під індивідуальну забудову лише спонукає людей, які отримають там ділянки, на боротьбу з будівництвом, а від такої боротьби не виграє ніхто.

Отже, перед затвердженням Завдання на розроблення «Схеми планування території сільради» сільські депутати, сільський голова мають докласти максимум зусиль для отримання та систематизації інформації про можливі сценарії розвитку сільради на тривалу перспективу, обговорити цю перспективу і свідомо визначитися з напрямом розвитку сільради.

Тут варто пам'ятати, що демографія в сільських поселеннях сьогодні є такою: усі села, що розміщені на значній відстані від міст і мають чисельність населення менше 1000 осіб, перебувають у зоні ризику. Скорочення населення в таких селах становить від 3 до 10% на рік.

Основною причиною такої динаміки є відсутність робочих місць на селі, оскільки інтенсифікація сільськогосподарського виробництва спричинила за 8 останніх років майже чотирикратне зменшення працюючих безпосередньо в сільському господарстві.

Закріпити людину в селі, де немає робочих місць, неможливо жодними соціальними установами чи земельними наділами, тому для збереження майбутнього для села варто зробити все для того, аби привабити в село виробничий чи обслуговуючий бізнес, що передбачатиме створення робочих місць.

З таких міркувань варто дуже уважно підійти до використання розроблення містобудівної документації як інструмента для залучення потенційних інвесторів у сільську раду.

Для сіл та селищ, які розміщені в безпосередній близькості до міст, резервування земель для розміщення виробництва є ще більш актуальним питанням, адже споживча вартість земельної ділянки для індивідуального будівництва там є досить високою і тому привабливою для продажу. Це стимулює включення все нових і нових масивів сільськогосподарських земель у межі села і переведення їх у категорію земель під індивідуальне будівництво. Мешканці села, які отримують безкоштовно ці ділянки для подальшого перепродажу, мають вигоду сьогодні, однак за такого підходу село не матиме перспектив свого розвитку на майбутнє, якщо містобудівна документація не визначає земель для розміщення виробництв, об'єктів соціально-культурної сфери, зон відпочинку тощо.

ОСОБЛИВОСТІ ПРОВЕДЕННЯ ГРОМАДСЬКИХ ОБГОВОРЕНЬ ПРОЕКТІВ МІСТОБУДІВНИХ ДОКУМЕНТІВ

Аби громадське обговорення було корисним для розробників проекту містобудівного документа і дало змогу громаді бути учасником процесу, раді потрібно ухвалити відповідний нормативний акт – положення про громадське обговорення проектів містобудівних документів і надалі діяти відповідно до цього положення.

Положення має давати відповіді на питання: хто ініціює громадське обговорення; як і коли здійснюється оголошення про час і місце обговорення; хто має бути запрошеним на обговорення; як визначається його регламент; які вимоги до по-

дання пропозицій на обговорення; яким чином відбувається обговорення та врахування (відхилення) поданих пропозицій; хто веде протокол і яка інформація у протоколі є обов'язковою; яким чином оприлюднюються результати обговорення.

Увага!

- ! *Варто пам'ятати, що краще дати можливість людям обговорити проблему з різних боків на публічних слуханнях, пояснити*
- *всім зацікавленим особам мету розроблення містобудівної документації, переваги та ризики для громади від саме такого варіанта проекту містобудівної документації, ніж провести такі заходи формально і наштотувхнутися надалі на скарги та судові процеси.*

ПРО ВПЛИВ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ РАЙОНУ НА ЙОГО ЕКОНОМІЧНУ СПРОМОЖНІСТЬ

ПОЗИТИВНИЙ ДОСВІД

1. У Броварському районі Київської області за останні три роки відбулося зростання надходження інвестицій із 1,5 до 8,5 млрд грн. Сума освоєних інвестицій у 2007 році становила понад 1,0 млрд грн, з них 75% – вітчизняні капіталовкладення. У 2007 році зведений бюджет району становив 111 млн грн, виконання – 125 млн грн, з інших джерел фінансування суто на виконання програми соціально-економічного розвитку району додатково направлено 128 млн грн. Ця програма соціально-економічного розвитку району деталізована в 67 цільових програмах, які розраховані на виконання за період однієї каденції сільських голів і депутатів сільських рад. Програми базуються на рішеннях містобудівної документації: схемах планування території сільських рад та генеральних планах сільських поселень, що були розроблені в останні 4 роки майже на всю територію району. На основі цієї документації розроблено паспорти на кожну сільську раду, де відображено зокрема інвестиційно привабливі території та варіанти їх можливого використання.

Це забезпечило прозору роботу з інвесторами і відповідні надходження до місцевих бюджетів.

НЕГАТИВНИЙ ДОСВІД

1. У селах Києво-Святошинського району, який безпосередньо межує з Києвом, обрано стратегію використання території, побудовану на підставі за-

яв інвесторів. Вона передбачає перетворення території району у високо урбанізований міський район Києва завдяки масовій, переважно житлово-громадській, забудові за рахунок скорочення площі відкритих просторів (в основному сільськогосподарських угідь та рекреаційних територій), необхідних для регенерації атмосферного повітря і відпочинку киян та місцевих жителів. При цьому планується співвідношення площ житлово-громадської та виробничо-комерційної забудови як 8:1. Переваги цього варіанта: з позиції короткострокової перспективи – приплив інвестицій, у першу чергу в будівництво, розширення місцевої податкової бази, збільшення кількості робочих місць, задоволення зростаючих потреб столиці в територіях різного функціонального призначення, особливо – житлових. Недоліки: порушення екологічної, соціальної і економічної збалансованості території району, перевищення порогової ємності природного середовища, створення загроз для збереження біологічного розмаїття, що, з точки зору віддалених наслідків таких дій, зашкодить інтересам як столиці, так і району. Враховуючи викликану такою стратегією незбалансованість площ житлово-громадських і виробничо-комерційних територій та існуюче співвідношення земельного податку з цих територій (1:45 – для житлових-виробничих, 1:114 – для житлових-комерційних), таке функціональне використання території сільських поселень району є неефективним з точки зору створення повноцінного життєвого середовища для місцевих мешканців, наповнення місцевих бюджетів, формування фінансово самодостатніх громад, розвитку місцевого самоврядування в цілому. З врахуванням того, що природний приріст населення району є від'ємним, а обсяги механічного приросту населення за останній час становили близько 6 тис. осіб у районі та майже 30 тис. осіб у Києві, заселення цих територій у запланованих обсягах видається нереальним.

2. Бородянська районна рада Київської області гальмує будівництво об'єктів до Євро-2012 в селі Дружня (Бородянський р-н Київської обл.). Так, ТОВ «Корсандо» взяло на себе перед державою та керівництвом Київської області зобов'язання взяти участь у підготовці та проведенні в Україні фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу. Згідно з переліком завдань і заходів, визначених у Державній цільовій програмі, зусиллями групи компаній «Корсандо» на території Дружнянської сільської ради до 2011 року заплановано побудувати готельний комплекс на 450 номерів та сучасний спортивно-тренувальний центр із тренувальним футбольним полем стандарту ФІФА.

Готельний і спортивно-тренувальний комплекси є частиною великого інвестиційного проекту «Корсандо-Сіті», розробленого у 2007 році за участю

провідної консалтингової компанії світу Horwath International. У селі Дружня після зміни його меж планується побудувати комфортабельне містечко з усіма необхідними елементами інфраструктури: школами, дитячими садками, міським центром, виробничими і торговельними зонами, зонами відпочинку і для занять спортом. Загалом ТОВ «Корсандо» має намір інвестувати в регіон, згідно із затвердженим генеральним планом розвитку села Дружня, близько 2 млрд дол. США. Це найбільш масштабний і вагомий проект за всю історію Бородянського району. До речі, ділянка площею 100 га, яка йде під будівництво стадіону і спортивної бази, а також готельного комплексу, потребує 150 млн дол. інвестицій, і їх готові інвестувати. Інвестор навіть розробив проект детального планування території та проекти всіх споруд, однак не може розпочати будівництво, оскільки цільове призначення землі не відповідає генеральному плану.

На перший погляд, проблем із затвердженням плану землеустрою немає. Переважна більшість депутатів райради дуже схвально поставилася до проекту, розуміють його позитивний вплив на економіку та імідж села, району та всієї області загалом і не сумніваються в його затвердженні в разі включення питання в програму чергової сесії. За підрахунками фахівців, будівництво та введення в експлуатацію всього комплексу створить понад дев'ять тисяч робочих місць, що на багато років вирішить проблему із працевлаштуванням жителів не тільки села Дружня, а й сусідніх із ним сіл. Молодь зможе вільно користуватися зазначеними об'єктами для проведення дозвілля та занять спортом, а наявність торговельних площ дасть змогу здійснювати повсякденні покупки безпосередньо в селі.

Проте в керівництва райради постійно виникає бажання навантажити інвестора додатковими витратами. Новою вимогою, яку було висунуто керівництвом райради і яка стала формальною причиною чергового перенесення розгляду проекту землеустрою стали інвестиційні договори, які група компаній начебто повинна укласти із селищною радою. Така вимога здається абсурдною, оскільки договори про співпрацю укладено два роки тому, і вони вже працюють. За інвестиційні кошти повністю переобладнано фельдшерський пункт у селі Дружня (близько 400 тис. грн) та проведено реконструкцію водонеті села, ліквідовано стихійні сміттєзвалища (близько 200 тис. грн).

? *Однак процес реалізації запланованого зупинено на рівні затвердження районною радою проекту землеустрою села Дружня, розробленого на основі затвердженого генерального плану села.*

Це перешкоджає інвесторові вести проектні роботи і, зрештою, розпочати будівництво. Бородянська райрада не може або не хоче вирішувати питання розгляду та погодження проекту землеустрою щодо зміни меж села Дружня ще з березня поточного року. Ось і 4 червня 2009 року в черговий раз це питання не було навіть включено до порядку денного сесії без будь-яких на те мотивованих причин. Хоча зволікання вже є критичним – ще місяць таких роздумів, і інвестор просто фізично не зможе вчасно виконати взяті на себе зобов'язання².

Таким чином, три роки зусиль інвестора, потрачених на розроблення генерального плану і проекту землеустрою, можуть піти нанівець через бездіяльність районної ради.

ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ УРАХУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ГРОМАД У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ ТА НЕВЕЛИКИХ МІСТЕЧКАХ

1. Влітку 2008 року проект «Гідна Україна» підтримав діяльність мережі організацій із запровадження прозорих та вільних від корупції процедур забудови. Коаліція мала на меті проаналізувати чинне українське законодавство щодо місцевої містобудівної документації, надання та використання земельних ділянок під забудову в межах населених пунктів, а також провести громадський моніторинг дій органів місцевої державної влади та місцевого самоврядування. Деякі з організацій, які ввійшли до складу мережі, пішли далі і досягли реальних змін у місцевому законодавстві.

Так, Христинівська спілка підприємців у результаті проведення громадського моніторингу дій органів місцевої державної влади та органів місцевого самоврядування виявила, що містобудівна діяльність органів влади не забезпечує дієвого механізму для захисту законних інтересів громадськості. Тому кампанія громадського представництва вирішила зосередитися на впровадженні спеціального рішення міської ради щодо порядку врахування громадських та приватних інтересів під час планування та забудови території міста.

² Див. газету «Дзеркало тижня» за 13–19 червня 2009 р. № 21 (749).

Спілка розробила положення «Про порядок врахування громадських інтересів під час здійснення містобудівної діяльності та громадського обговорення містобудівної і проектної документації в м. Христинівка». Результати моніторингу та розроблене положення були представлені на засіданні круглого столу для представників місцевої влади, приватних підприємців та громадськості. Протягом місяця депутати міської ради обговорювали та вносили свої пропозиції до запропонованого проекту. Спілка провела ряд робочих зустрічей з міським головою, секретарем та юристом міської ради. 22 січня 2009 року сесія Христинівської міської ради затвердила вищезазначене положення, яке набуло чинності з 1 березня 2009 року.

Після прийняття положення змінився порядок відведення земельних ділянок під забудову. Тепер перед прийняттям рішення про відведення земельної ділянки проходять громадські обговорення, а протокол громадського обговорення став необхідним документом для прийняття рішення. Це положення створює дієвий механізм захисту як громадських, так і приватних інтересів на будь-якому з етапів містобудування: прийняття містобудівної та проектної документації, виділення земельних ділянок, планування та забудова територій, розгляд питань забудови на сесіях міськради, затвердження проекту та будівництва об'єктів. Для забудовників отримання згоди громадськості на забудову ще під час відведення земельної ділянки буде гарантією відсутності виникнення конфліктів у процесі будівництва. Введення нової процедури забудови захищатиме їх від вимагання хабарів працівниками державних служб у процесі подальшого отримання необхідних дозволів на будівництво.

Результати діяльності інших організацій – членів коаліції в межах цього проекту.

Під тиском діяльності мережі громадських організацій у м. Нікополь Дніпропетровської області активізувався процес розроблення Місцевих правил забудови. Очікується, що в кінці 2009 р. цей документ, після проходження процедур громадського обговорення, буде прийнято на сесії Нікопольської міської ради.

Агенція стійкого розвитку Луганського регіону доопрацювала та подала до міськради документи, необхідні для розгляду на міськвиконкомі щодо розроблення та прийняття «Порядку врахування громадських інтересів під час здійснення містобудівної діяльності та громадського обговорення містобудівної і проектної документації в місті Луганську».

Східноукраїнський центр громадських ініціатив спільно з Агенцією стійкого розвитку Луганського регіону проаналізував рішення Луганської міської

ради від 28.11.2008 р. № 44/50 («Про питання, пов'язані із прийняттям Закону України «Про внесення змін в деякі законодавчі акти України стосовно сприяння будівництву» та деякі інші питання»), а також низку інших рішень міськради, за результатами чого було прийнято рішення розпочати кампанію судових позовів з оскарження дій та бездіяльності міськради з питань, пов'язаних із містобудуванням.

2. Вознесенська міська громадська організація «Агентство економічного розвитку м. Вознесенська», реалізуючи проект «Захист прав громадян при здійсненні планування та забудови міста» за фінансової підтримки фонду імені Стефана Баторія в ході проектної діяльності виявила, що в м. Вознесенськ (Миколаївська область) планування і забудова міста здійснюється з порушенням прав громадян, без врахування їх інтересів та потреб суспільства, а також перспектив розвитку міста в майбутньому. Підтвердженням цьому було 219 скарг, які надійшли на адресу міськради.

Для вирішення наявної проблеми Агентство економічного розвитку м. Вознесенська провело широку роз'яснювальну роботу серед мешканців міста та кампанію громадського представництва інтересів мешканців міста, права яких було порушено під час планування та забудови міста. Це спонукало Вознесенську міську раду прийняти рішення від 14.03.2008 р. № 23 «Про розробку нового Генерального плану міста», оскільки попередній Генеральний план було розроблено і затверджено ще в 1991 р., який на сьогодні не враховує значного науково-технічного прогресу, змін демографічної ситуації, міграційних процесів та не відображає реальних потреб суспільства в подальшому розвитку.

У зв'язку з цим Агентство економічного розвитку м. Вознесенська планує в рамках реалізації такого проекту залучити громадськість до процесу розроблення Генерального плану, який забезпечував би врахування потреб мешканців під час планування та забудови міста³.

Про важливість просторового планування на прикладі досвіду Литви

На початку 90-х років минулого століття прибалтійські республіки СРСР поставили питання про перехід до республіканського госпрозрахунку, а потім взагалі заявили про свій вихід із складу СРСР. З точки зору міжнаціональних проблем найспокійніше ситуація розвивалася в Литовській РСР. На відміну від

³ За матеріалами офіційної інтернет-сторінки проекту «Гідна Україна»: www.pace.org.ua

Латвії та Естонії, де латвійців та естонців – лише близько половини всієї чисельності населення, у Литві литовців майже 90%. Найбільша серед прибалтійських республік мала найменшу чисельність населення своєї столиці (Вільнюс порівняно із Ригою та Таллінном).

І саме у столицях сусідніх республік демографічна ситуація була не на користь автохтонного населення.

Однією із складових, що відрізняла ситуацію в Литві від решти республік, була політика, яка проводилася в Литовській РСР ще з 60-х років минулого століття.

Ще 30 березня 1964 року ЦК КП Литви та Ради Міністрів Литовської РСР ухвалили спільну постанову «Про перспективний розвиток міст і розміщення промисловості в Литовській РСР на генеральну перспективу».

Цією постановою визначалося, що в Литві має бути обмежено зростання великих міст, насамперед столиці, через пріоритетний розвиток малих та середніх міст та достатньо рівномірне розміщення промисловості по всій території Литви.

Такий підхід дав свої результати. До 1984 року виявилося, що при загальному зростанні чисельності міського населення в 1,7 разу, чисельність населення малих та середніх міст зросла в 2,5 разу. Фактично населення Каунаса та Вільнюса зросло найменшими темпами.

1984 року з'являється нова спільна постанова ЦК КП Литви та Ради Міністрів Литовської РСР № 68 від 29.02.1984 року «Про схему розвитку та розміщення виробничих сил Литовської РСР і основні напрями розселення на території республіки на період до 2000 року».

Незважаючи на те, що Литва не мала обласного поділу, цим документом було визначено міжрайонні системи населених місцевостей: Вільнюська, Каунаська, Клайпедська, Шауляйська, Паневежська, Алітуська. Причому таке визначення було здійснено на основі об'єктивних показників – економічного тяжіння та можливостей рівномірного розвитку.

Також у новій постанові було встановлено перспективну чисельність населення по всіх містах Литви на період до 2001 року, а також визначено філософію економічного розвитку в містах.

Так, постановою визначалося, що в містах Клайпеда, Шауляй та Паневежес обмежується промислове будівництво. Розвиток промисловості в цих містах можливий виключно через реконструкцію діючих промислових об'єктів без зростання кількості працюючих. В окремих випадках, коли без зростання чисельності працюючих розвиток неможливий, має бути отримано дозвіл Ра-

ди Міністрів. Тут варто відмітити, що Вільнюс і Каунас потрапляли під такі обмеження ще раніше, відповідно до спільної постанови № 303 від 18.08.1981 року «Про обмеження промислового будівництва у великих містах».

Водночас визначалися міста, які є першочерговими для промислового будівництва та міста, де промислові об'єкти можуть розміщатися лише тоді, коли вони працюють у визначеній сфері.

З часу ухвалення цих документів Литва не лише стала незалежною, а й є повноправним членом Європейського Союзу, проте ухвалення та дотримання цих документів дало змогу Литві зберегти етнічну самобутність, досить рівномірний економічний розвиток своєї території, створити умови для запровадження реального спроможного місцевого самоврядування.

Додаток 1

СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ДБН Б.1.1-9-2009

(видання неофіційне, для інформації)

1. СФЕРА ЗАСТОСУВАННЯ

Ці норми встановлюють вимоги до складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів.

Ці норми призначені для застосування органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами.

2. НОРМАТИВНІ ПОСИЛАННЯ

У цих Нормах є посилання на такі нормативні документи:

ДБН Б.1.1-5:2007 (усі частини) Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації

3. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

Нижче подано терміни, вжиті в цьому стандарті, та визначення позначених ними понять.

3.1. Генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту [1].

3.2. Громадський підцентр сільського населеного пункту – територія, на якій при ексцентричному розташуванні громадського центру або при витягнутій формі села формуються установи та підприємства соціально-культурного повсякденного обслуговування для забезпечення нормативних радіусів їх доступності.

3.3. Економічно активне населення – населення обох статей віком 15–70 років, яке протягом певного періоду забезпечує пропозицію робочої сили для виробництва товарів і послуг. До нього відносяться особи, зайняті економічною діяльністю, та безробітні [2].

4. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

4.1. Місце генерального плану в структурі містобудівної документації наведено в додатку А.

4.2. Згідно з чинним законодавством [1] розроблення генерального плану сільського населеного пункту здійснюється на підставі рішення сільської ради. Його доцільність визначається схемою планування території сільради та висновком місцевого органу містобудування й архітектури.

У генеральному плані на основі вирішень схем планування території відповідної області (Автономної Республіки Крим), району та сільської ради визначаються заходи щодо реалізації державної містобудівної політики з урахуванням загальнодержавних і регіональних інтересів, історичних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, географічних (у тому числі рекреаційних, природно-ландшафтних ресурсів та оздоровчих факторів) і демографічних особливостей території, етнічних і культурних традицій.

4.3. Основними завданнями генерального плану сільського населеного пункту згідно з [1] є:

- обґрунтування майбутніх потреб і визначення переважних напрямів використання території;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання території;
- обґрунтування зміни межі населеного пункту, черговості і пріоритетності забудови та іншого використання територій;
- визначення меж функціональних зон, пріоритетних та допустимих видів використання та забудови територій;
- формування планувальної структури та просторової композиції забудови населеного пункту;
- оцінка загального стану довкілля населеного пункту, основних факторів його формування, визначення містобудівних заходів щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану;
- визначення територій, які мають інженерно-будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання.

4.4 .Проектні рішення генерального плану розробляються на два періоди: 20 років (розрахунковий період) і до 7 років (перша черга). За рішенням сільської ради термін дії генерального плану сільського населеного пункту може бути продовжений або скорочений. Також попередньо обґрунтовуються пропозиції на більш далеку перспективу.

4.5 .Рішення генерального плану використовуються сільською радою, її виконавчим органом під час здійснення їх відповідних повноважень, зокрема у випадках:

- підготовки пропозицій щодо встановлення та зміни межі населеного пункту;
- розроблення місцевих містобудівних програм та програм соціально-економічного розвитку населеного пункту;
- розроблення місцевих правил забудови, детальних планів території, планів червоних ліній, проектів забудови та іншої проектної документації;
- координації на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів;
- підготовки рішень щодо умов використання та забудови земельних ділянок фізичними та юридичними особами, а також щодо можливості зміни використання і забудови земельних ділянок;
- прийняття рішень щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- розроблення завдань на проектування соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури;
- організації робіт з проведення оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій на стан довкілля та визначення заходів зі зменшення цього впливу;
- підготовки вихідних даних для розроблення планів земельно-господарського устрою території населеного пункту, грошової оцінки земель населеного пункту та іншої землевпорядної документації;
- підготовки рішень щодо продажу земельних ділянок на конкурсних засадах;
- прийняття рішень щодо вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування незалежно від форм власності;
- узгодження питань забудови та іншого використання територій спільних інтересів з територіальними громадами суміжних адміністративно-територіальних одиниць;

- встановлення на відповідних територіях режиму використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

4.6 . Матеріали генерального плану використовують як вихідні дані під час розроблення інвестиційних програм і проектів, схем розмежування земель державної та комунальної власності, визначення земель населеного пункту для приватизації, схем розвитку систем інженерного обладнання, інженерного захисту та інженерної підготовки території, інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони).

5. СКЛАД І ЗМІСТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

5.1. Генеральний план розробляється у складі текстових і графічних матеріалів. За спеціальним завданням окремим томом відповідно до [3] розробляється розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту (цивільної оборони)».

5.2. Текстові матеріали генерального плану включають:

- пояснювальну записку;
- основні положення.

5.2.1. Пояснювальна записка містить:

- вихідні дані (завдання на розроблення генерального плану, довідки, рішення місцевих органів влади та органів місцевого самоврядування, місцеві програми тощо);
- вступ;
- ретроспективний аналіз та оцінку сучасного стану використання території сільського населеного пункту;
- комплексну містобудівну оцінку території сільського населеного пункту;
- пропозиції та обґрунтування щодо перспективного розвитку та використання території сільського населеного пункту, взаємоузгодженого вирішення спільних проблем його розвитку із суміжними населеними пунктами, інженерно-транспортної інфраструктури, охорони навколишнього природного середовища;
- додатки (матеріали про погодження, експертизу, громадське обговорення та затвердження генерального плану).

5.2.1.1. У Вступі характеризуються підстави, головна мета, законодавчі та нормативно-методичні основи розроблення генерального плану, наводиться перелік і джерела вихідної інформації, склад авторського колективу.

5.2.1.2. Розділ «Ретроспективний аналіз та оцінка сучасного стану використання території сільського населеного пункту» містить:

а) характеристику географічного розташування населеного пункту, його оточення (перелік суміжних адміністративно-територіальних одиниць), адміністративний статус, відомості про площу території та чисельність населення;

б) коротку історичну довідку з характеристикою послідовних змін площі території та адміністративного статусу населеного пункту;

в) оцінку ступеня та проблем реалізації раніше розробленої містобудівної документації на дану територію (схеми планування території сільради, генерального плану населеного пункту, детальних планів територій);

г) аналіз тенденцій та сучасного стану функціонального використання земель: структуру використання земель населеного пункту, перелік основних землевласників та землекористувачів, щільність і характер забудови, наявність територіальних ресурсів в існуючих межах населеного пункту;

д) відомості про структуру та обсяги житлового фонду й об'єктів громадського обслуговування, перелік об'єктів господарського комплексу та інженерно-транспортної інфраструктури тощо;

е) визначення проблем і диспропорцій, можливих наслідків продовження тенденцій, що склалися.

5.2.1.3. Розділ «Комплексна містобудівна оцінка території сільського населеного пункту» містить:

а) системну оцінку конкурентних переваг та обмежень соціально-економічного розвитку населеного пункту, що визначають вимоги та можливості ефективного використання його території на базі аналізу:

1) зовнішніх чинників: переваги географічного розташування, місце в районному агропромисловому комплексі і районній системі розселення, в мережі загальнодержавних і регіональних інженерно-транспортних магістралей, сталі виробничі, трудові, культурно-побутові, рекреаційні взаємозв'язки з іншими населеними пунктами;

2) внутрішніх чинників: (динаміка, сучасний стан та наявні прогнози розвитку):

- соціально-демографічний потенціал (кількість, структура, природний рух, сальдо міграції, зайнятість населення, рівень освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення);
- структура та потужність виробничого комплексу;
- природно-ресурсний потенціал, рівень та умови його використання (природно-кліматичні умови проживання та господарської діяльності,

земельні, водні, мінерально-сировинні та інші ресурси, які мають істотне значення для розвитку населеного пункту);

- оздоровчо-рекреаційний та туристичний потенціал населеного пункту та прилеглих територій (наявність історико-культурної спадщини, своєрідність природних ландшафтів, лісів та інших відповідних ресурсів, рівень та умови їх використання);
- рівень розвитку місцевої соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури (стан житлового фонду і закладів соціально-культурного обслуговування населення, у тому числі міжселенного значення, житлова забезпеченість, забезпеченість об'єктами соціальної сфери за видами обслуговування, класифікація вулиць, стан водо- та енергозабезпечення, водовідведення, санітарного очищення території тощо);
- санітарно-епідемічний та екологічний стан території з визначенням об'єктів, які негативно впливають на стан навколишнього середовища, та зон їх впливу;
- рівень природної, пожежної та техногенної безпеки території (структура та розміщення потенційно небезпечних об'єктів та інших джерел виникнення надзвичайних ситуацій, їх розподіл за групами ризику, площа території та кількість населення в зонах можливого ураження, включаючи вплив аналогічних об'єктів, розташованих на суміжних територіях);
- охоронні зони, в межах яких обмежується забудова та інше використання території;
- інженерно-будівельні умови забудови та іншого використання території населеного пункту, можливості містобудівного освоєння територій, прилеглих до населеного пункту;
- рівень інвестиційної привабливості території (обсяги інвестицій, рівень забезпечення інвестиційних потреб, стан ринку нерухомості);

б) визначення найбільш стимулюючих та обмежуючих факторів, які переважно впливають на перспективні структуру, параметри розвитку економіки та напрямки використання території;

в) аналіз конфліктних інтересів територіальних громад, суміжних з цим сільським населеним пунктом, щодо забудови та іншого використання території, соціально-культурного обслуговування населення, водо- і енергозабезпечення, водовідведення, санітарного очищення, транспортного обслуговування, охорони довкілля, розвитку рекреаційних зон, забезпечення природно-техногенної безпеки та передбачених у наявній містобудівній документації (схемах

планування території району, сільрад, генеральних планів суміжних населених пунктів) шляхів їх вирішення.

5.2.1.4. Розділ «Пропозиції та обґрунтування щодо перспективного розвитку та використання території сільського населеного пункту» містить:

а) характеристику намірів, які визначені в схемі планування території району та сільради, програмах соціально-економічного розвитку, інвестиційних проектах, щодо використання територій різного функціонального призначення в існуючих межах сільського населеного пункту та прилеглих до нього;

б) визначення необхідності задоволення додаткових потреб сільського населеного пункту в територіях різного функціонального призначення та обґрунтування пропозицій щодо зміни його межі;

в) рекомендації щодо режиму використання територій, визначених для містобудівних потреб, до початку їх освоєння за рішеннями генерального плану;

г) визначення територій (існуючих та перспективних) з особливими умовами використання:

1) природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення;

2) в охоронних, санітарно-захисних, водоохоронних (разом з прибережними захисними смугами) зонах, у зонах санітарної охорони, радіаційного та іншого техногенного забруднення, навколо об'єктів природної та техногенної небезпеки, у тому числі навколо військових об'єктів, для захисту населення, господарських підприємств і довкілля від впливу аварійних ситуацій, пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах;

3) зі складними інженерно-будівельними умовами використання;

4) місця залягання розвіданих запасів корисних копалин;

д) обґрунтування (за результатами зазначеного вище аналізу та на основі деталізації прийнятих у схемі планування території сільради рішень) розподілу території за видами та режимами переважного використання (функціональне зонування території), проектні пропозиції щодо вдосконалення архітектурно-планувальної організації території, площі території сільського населеного пункту та основних функціональних зон в проектних межах;

е) пропозиції щодо економічно, соціально та екологічно доцільних видів і параметрів господарської діяльності (виробництво, оздоровчо-рекреаційне господарство тощо);

ж) визначення обсягів і структури житлового будівництва, щільності забудови;

- з) розрахунок перспективної чисельності населення;
- и) розрахунок потреб у закладах соціально-культурного обслуговування населення (у тому числі міжселенного значення);
- к) пропозиції щодо розвитку вуличної мережі, організації системи транспорту, благоустрою та озеленення;
- л) проектні рішення щодо організації інженерного забезпечення (водопостачання, водовідведення, газо-, електро-, теплопостачання, телефонізації та радіофікації), комунального обслуговування (розрахунок кількості та потужності пожежних депо, обсягів відходів та територій під об'єктами їх утилізації тощо), інженерної підготовки території;
- м) заходи з охорони навколишнього середовища, культурної спадщини;
- н) визначення територій, які пропонується освоювати на етапі першої черги реалізації генерального плану (із сприятливими інженерно-будівельними умовами освоєння, забезпечені інженерно-транспортною інфраструктурою, такі, що прилягають до існуючої забудови і забезпечать комплексність розвитку населеного пункту, інвестиційно привабливі);
- о) обґрунтування комплексу заходів щодо реалізації рішень генерального плану;

п) основні техніко-економічні показники проекту.

5.2.2. «Основні положення» можуть бути окремим розділом пояснювальної записки або оформлятися окремою брошурою. Вони містять стислий виклад основних рішень генерального плану (перспективна чисельність населення, пропозиції щодо зміни меж сільського населеного пункту, архітектурно-планувальна структура, функціональне зонування території, основні інженерні та природоохоронні заходи, території пріоритетного розвитку на першу чергу реалізації генерального плану). Зміст «Основних положень» має дозволяти видавати їх у відкритих друкованих виданнях.

5.3. До складу графічних матеріалів генерального плану входять:

- ситуаційна схема;
- план існуючого використання території сільського населеного пункту (опорний план);
- схема планувальних обмежень та інженерно-будівельної оцінки території (схема комплексної оцінки території), по змозі суміщена з опорним планом;
- проектний план (основне креслення);
- схема інженерної підготовки території;

– схема магістральних інженерних мереж та споруд, по змозі суміщена з проектним планом.

Графічні матеріали (крім ситуаційної схеми) виконуються на топографо-геодезичній основі, виконаній в масштабі 1:5000 або 1:2000 (залежно від площі населеного пункту та відповідно до завдання на проектування), актуальність якої підтверджена обласним управлінням містобудування і архітектури. Актуалізація матеріалів зйомки під час розроблення генерального плану здійснюється відповідно до 6.13 цих норм.

Топографічна основа не повинна містити спеціальної інформації, передбаченої у Зводі відомостей, що становлять державну таємницю України (ЗВДТ) згідно з чинним законодавством і нормативними вимогами щодо картографічних і топогеодезичних матеріалів.

У завданні на розроблення генерального плану залежно від специфіки території може передбачатися складання й інших графічних матеріалів (історико-архітектурний опорний план, схема транспорту та вуличної мережі, план червоних ліній тощо) і визначатися їх масштаб. Вартість складання цих матеріалів визначається додатково.

Розробник генерального плану може розробляти додаткові графічні матеріали, які обґрунтовують, ілюструють або деталізують прийняті проектні рішення в довільному масштабі.

5.3.1. Ситуаційна схема розташовується на окремому кресленні або на полі опорного плану у вигляді вставки, виконується в довільному масштабі і відображає місце сільського населеного пункту в планувальній структурі сільської ради та району. На схему наносяться межі сільського населеного пункту, що проектується, інших поселень сільради та сусідніх адміністративно-територіальних утворень, територій різного функціонального використання (сільськогосподарських, виробничих, комунальних, рекреаційних, природно-заповідного фонду, лісів, водойм тощо), мережі та головні споруди інженерно-транспортної інфраструктури загальнодержавного і регіонального значення.

5.3.2. На плані існуючого використання території сільського населеного пункту (опорному плані), суміщеному зі схемою планувальних обмежень та інженерно-будівельної оцінки території (схемою комплексної оцінки території), відображаються:

- межі сільського населеного пункту, основних землекористувачів і власників землі;
- сільськогосподарські угіддя (без диференціації за видами угідь);

- території існуючої забудови різного функціонального призначення (житлової та громадської забудови, виробничі, комунальні, складські території, території спецпризначення, громадські центри тощо);
- території зелених насаджень загального користування та спеціального призначення;
- ландшафтно-рекреаційні території (території та об'єкти водного фонду, рекреаційного та оздоровчого використання, ліси, лісопарки, землі садівницьких товариств, дачної забудови тощо);
- території та об'єкти історико-культурного призначення;
- житлові будинки, класифіковані за ступенем придатності до використання;
- об'єкти соціально-культурного обслуговування населення;
- виробничі, комунальні, складські об'єкти;
- існуючі вулиці всіх категорій (червоними лініями) з виділенням тих, що мають тверде покриття;
- комунікації та споруди загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури (зовнішнього та внутрішнього транспорту, зв'язку, водо-, тепло-, електро- та газопостачання, водовідведення);
- споруди інженерного захисту території;
- охоронні, санітарно-захисні зони, округи (зони) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів;
- прибережні захисні смуги (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зони радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій від потенційно небезпечних природних і техногенних об'єктів (у т.ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів для захисту населення, господарських підприємств і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- території зі складними інженерно-будівельними умовами забудови (зі складним рельєфом, затоплені, підтоплені, сейсмо-, зсуво-, карсто-, селенебезпечні, порушені території тощо);

– місця залягання розвіданих запасів корисних копалин.

5.3.3. На проектному плані (основному кресленні) відображаються рішення генерального плану сільського населеного пункту:

а) визначені території для перспективних містобудівних потреб та пропонувані зміни межі населеного пункту;

б) функціональне зонування території населеного пункту у проектних межах, її розподіл за пріоритетними та допустимими видами використання, а також черговість її освоєння на першу чергу, розрахунковий період і подальшу перспективу для розвитку існуючих і розміщення нових об'єктів:

1) житлової (садибної, багатоквартирної та інших типів) і громадської забудови, громадського центру та підцентрів;

2) виробничих, комунальних, складських, сільськогосподарського призначення;

3) історико-культурного, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення (включаючи зелені насадження загального користування та спеціального призначення, водойми та водотоки, лісо-, луго- й аквапарки, садибницькі товариства тощо);

4) інженерно-транспортної інфраструктури загальнодержавного, регіонального та місцевого значення (автодороги, залізниці, автостанції, залізничні вокзали, зупинки всіх видів транспорту, гаражі та автостоянки, джерела та споруди водо- та енергозабезпечення, каналізаційні споруди, місця випуску очищених стічних вод, об'єкти зв'язку тощо), у тому числі спільного використання з сусідніми територіальними громадами;

в) існуючі та проектні вулиці всіх категорій в червоних лініях, схеми транспортних розв'язок;

г) території, які мають обмежений режим використання через розміщення в охоронних, санітарно-захисних зонах, округах (зонах) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів, (у т.ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень), прибережних захисних смугах, зонах радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій від потенційно небезпечних природних і техногенних об'єктів (у т.ч. навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень), зонах особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів.

5.3.4. На полі проектного плану у вигляді вставки розташовується креслення поперечних профілів вулиць в масштабі з визначенням типів попереч-

них профілів, а також таблиця з основними техніко-економічними показниками проекту.

5.3.5. На схемі інженерного підготування території вказують:

а) ділянки території, що потребують підсилення або зрізання ґрунту, дренажування, виторфовування, рекультиваци;

б) інженерні споруди для боротьби із затопленням, підтопленням, небезпечними геологічними процесами;

в) ділянки русел річок та водойм, які підлягають регулюванню, очищенню, днопоглибленню, поміщенню у труби;

г) елементи вертикального планування (поздовжні нахили вулиць, висотні позначки на перетинах вулиць у характерних точках зміни рельєфу).

5.3.6. На полі схеми інженерного підготування території у вигляді вставки розташовується креслення поперечних профілів вулиць в масштабі з визначенням типів поперечних профілів.

5.3.7. На схемі магістральних інженерних мереж та споруд відображають:

а) функціональне зонування території населеного пункту в проектних межах;

б) житлові, громадські, виробничі, комунальні, складські будинки і споруди;

в) об'єкти інженерної інфраструктури загальнодержавного, регіонального та місцевого значення (джерела, мережі та споруди водо- та енергозабезпечення, водоводи, каналізаційні споруди та мережі, місця випуску очищених стічних вод, електромережі, об'єкти та лінії зв'язку тощо), у тому числі спільного використання із сусідніми територіальними громадами;

г) існуючі та проектні вулиці всіх категорій (червоними лініями).

5.3.8. На полі схеми магістральних інженерних мереж та споруд у вигляді вставки розташовується креслення поперечних профілів вулиць з розташуванням існуючих та проектних інженерних мереж у масштабі.

5.3.9. У випадку, коли завданням на розроблення генерального плану передбачено складання плану червоних ліній, на цьому плані показують вуличну мережу в червоних лініях та координати точок червоних ліній у системі координат топозйомки, на якій виконується основне креслення генерального плану.

5.4. При розробленні генерального плану сільського населеного пункту можна поєднувати його з детальним планом території всього населеного пункту або його частини згідно із завданням на проектування. В цьому випадку обсяг і зміст пояснювальної записки, перелік та масштаб креслень мають відповідати вимогам до розроблення обох стадій і обумовлюватися завданням на проектування.

6. ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

6.1. Згідно з чинним законодавством [1] рішення про розроблення генерального плану сільського населеного пункту приймає сільська рада. Функції замовника проекту в цьому рішенні покладаються на виконавчий орган сільської ради або (якщо він за рішенням відповідної територіальної громади або сільської ради не створювався) на сільського голову.

6.2. Організація розроблення, внесення змін, погодження, експертизи та затвердження генерального плану здійснюється замовником [1, 4, 5].

6.3. Після прийняття сільською радою рішення про розроблення генерального плану замовник згідно з чинним законодавством [1, 4]:

- через органи масової інформації повідомляє про це, а також про форми, місце і строк подання фізичними та юридичними особами пропозицій щодо генерального плану;
- визначає розробника генерального плану – проектну організацію, яка має ліцензію на виконання таких робіт;
- укладає з розробником генерального плану договір на розроблення проекту з визначенням вартості та строків виконання;
- звертається до відповідної районної державної адміністрації стосовно одержання переліку та характеристики: спільних з суміжними територіальними громадами проблем соціально-економічного розвитку й використання території; об'єктів загальнодержавного і регіонального значення, розміщення яких має бути враховане під час розроблення генерального плану;
- складає разом з розробником генерального плану, з урахуванням відповідних пропозицій фізичних та юридичних осіб, проект завдання на розроблення генерального плану (рекомендовану форму завдання наведено в додатку Б);
- визначає за погодженням з районним органом містобудування й архітектури перелік погоджувальних організацій (у завданні на проектування) відповідно до вимог чинного законодавства та конкретних умов використання даної території;
- проводить разом з розробником генерального плану, у разі потреби, консультації з виконавчими органами рад суміжних адміністративно-територіальних одиниць щодо уточнення спільних проблем соціально-економічного розвитку та використання території;

- у випадках, коли загальнодержавні та регіональні інтереси й запропоновані умови їх реалізації не збігаються з інтересами сільського населеного пункту і не були внесені в завдання на проектування, проводить його погодження з управлінням містобудування й архітектури відповідної облдержадміністрації (спеціально уповноваженим органом з питань містобудування і архітектури АРК);
- розглядає відкоригований розробником генерального плану проект завдання і подає його на затвердження сільському голові;
- надає розробнику генерального плану завдання та вихідні дані для проектування (рекомендований перелік вихідних даних міститься в додатку В).

6.4. Організація, яка надає інформацію, необхідну для розроблення генерального плану, несе передбачену законодавством відповідальність за її достовірність, повноту та своєчасність надання. Умови надання інформації регулюються законодавством України [6].

6.5. Районна державна адміністрація відповідно до своїх повноважень, визначених законодавством [7], забезпечує участь у розробленні генерального плану своїх структурних підрозділів і відповідних органів державного нагляду.

6.6. Розробник генерального плану згідно з чинним законодавством [4] здійснює:

- складання договору на розроблення генерального плану;
- участь у складанні завдання на розроблення генерального плану;
- затвердження головного архітектора або головного інженера генерального плану, складу авторського колективу;
- розроблення генерального плану, його погодження із замовником, а в разі потреби – також з погоджувальними організаціями за участю замовника.

6.7. Розробник генерального плану може виступати замовником на проведення іншими науково-дослідними та проектними організаціями необхідних досліджень і розроблення окремих розділів генерального плану.

6.8. Юридичні відносини між замовником і розробником генерального плану регулюються договором на розроблення документації та завданням на проектування [4].

6.9. У разі внесення замовником змін до раніше виданого завдання або вихідних даних, внаслідок чого виникає необхідність здійснення додаткового обсягу проектних чи науково-дослідних робіт, вже виконаних на час внесення змін, їх фінансування проводиться за окремим договором або додатковою угодою до діючого договору [4].

6.10. Замовник і розробник генерального плану мають право зупинити виконання робіт з обов'язковим оформленням двосторонніх актів і проведенням відповідних взаєморозрахунків, які здійснюються згідно з [4]. Розміри неустойки та порядок її виплати при односторонньому припиненні робіт встановлюється договором.

6.11. Під час здійснення погодження та затвердження містобудівної документації розробник і замовник генерального плану вживають заходів щодо нерозголошення спеціальної інформації, передбаченої Зводом відомостей, що становлять державну таємницю України (ЗВДТ), згідно з чинним законодавством і нормативними вимогами щодо картографічних і топогеодезичних матеріалів та інформації, яка має комерційну цінність для замовника, інших інвесторів [6, 8].

6.12. У період розроблення генерального плану всі рішення місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо відведення земельних ділянок погоджуються з розробником генерального плану для врахування їх у проектних пропозиціях.

6.13. Після завершення розроблення генерального плану сільського населеного пункту замовник згідно [1]:

- передає генеральний план для його погодження відділу містобудування й архітектури районної державної адміністрації, а також іншим районним та обласним (республіканським в АРК) організаціям, перелік яких встановлений у завданні на розроблення генерального плану;
- надсилає проектні матеріали на погодження виконавчим органам місцевого самоврядування суміжних адміністративно-територіальних одиниць у частині, що стосується їх інтересів (розширення меж населеного пункту, розвиток спільних систем інженерно-транспортної інфраструктури, комунального господарства, міжселенного соціально-культурного обслуговування населення тощо);
- подає генеральний план на експертизу;
- організовує громадське обговорення генерального плану;
- доручає розробнику генерального плану в разі потреби скоригувати проект;
- подає скоригований проект генерального плану на затвердження сесією сільської ради;
- оприлюднює через засоби масової інформації рішення про затвердження генерального плану, дає роз'яснення про його зміст.

6.14. Погодження генерального плану райдержадміністрацією здійснюється лише у випадку розширення меж сільського населеного пункту та оформлюється розпорядженням.

6.15. Погодження генерального плану з обласними (республіканськими в АРК) організаціями проводиться у випадках:

- якщо завданням на проектування передбачено реалізацію на території сільського населеного пункту державних і регіональних інтересів;
- якщо розроблені рішення генерального плану впливають на державні та регіональні інтереси.

6.16. Експертиза генерального плану здійснюється за поданням замовника в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України [9].

6.17. Згідно з чинним законодавством [1, 5] затвердження генерального плану здійснюється на сесії сільської ради. У рішенні про затвердження генерального плану визначається строк його дії та перелік раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

6.18. Датою закінчення розроблення генерального плану є дата подання його сільській раді для організації погодження, експертизи та громадського обговорення, а датою введення у дію – дата затвердження.

6.19. Розробник генерального плану і залучені організації, які розробили окремі його розділи, відповідають за відповідність документації законодавству та державним нормам, за її комплектність і термін виконання. За якість проектних матеріалів автори розробок, ГАП (група архітектурного планування), ГІП (група інженерного планування), посадові особи проектних організацій несуть особисту відповідальність згідно з чинним законодавством [1, 4].

6.20. Внесення змін до затвердженого генерального плану здійснюється в разі потреби коригування проектних рішень генерального плану, якщо внаслідок цього коригування не відбуваються зміни у перспективному навантаженні на соціальну та інженерно-транспортну інфраструктуру. При цьому концепція соціально-економічного розвитку сільського населеного пункту, запропонована в затвердженому генеральному плані, залишається незмінною.

В інших випадках необхідності коригування затверджених проектних рішень розробляється новий генеральний план.

Обґрунтування потреби внесення змін до затвердженого генерального плану або розроблення нового генерального плану готує відділ містобудуван-

ня й архітектури райдержадміністрації разом з організацією-розробником генерального плану та оформлюється висновком. На підставі цього висновку сільська рада приймає відповідне рішення.

6.21. Завдання на внесення змін до генерального плану і сам генеральний план із внесеними змінами погоджуються лише з тими зацікавленими організаціями та органами місцевого самоврядування, до сфери інтересів і компетенції яких входять змінені проектні рішення. Перелік цих організацій визначається в завданні на внесення змін до генерального плану.

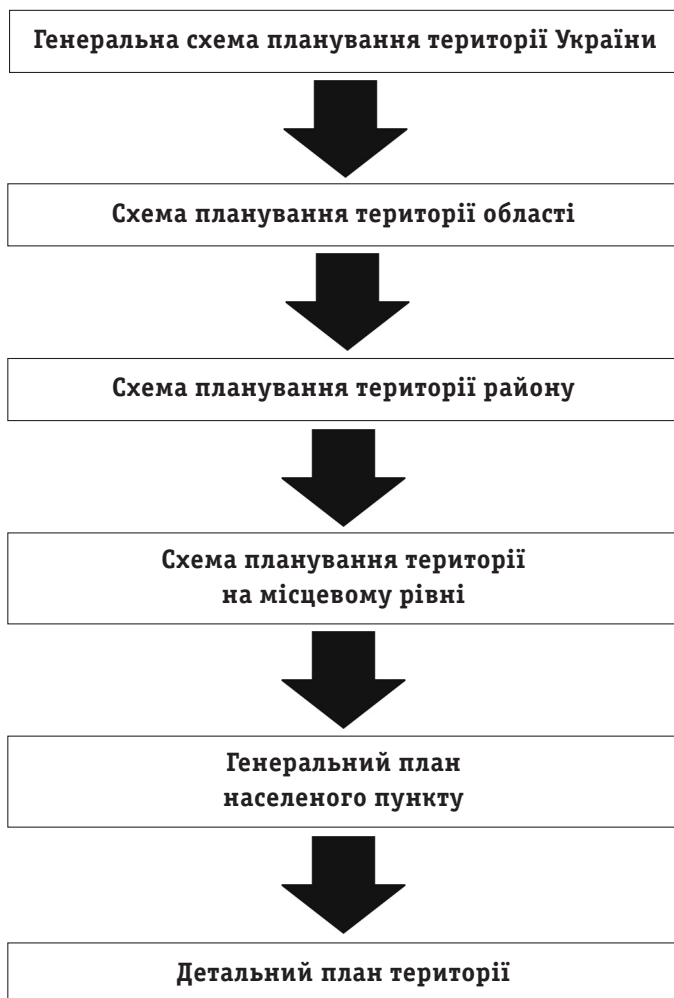
6.22 . Експертиза внесення змін до генерального плану не проводиться.

6.23 . Зміни до генерального плану сільського населеного пункту вносяться рішенням сільської ради, яка затвердила цю документацію [1], після погодження з районною державною адміністрацією у випадках, передбачених в 6.14.

6.24. Генеральний план сільського населеного пункту виконується в чотирьох примірниках. Контрольний примірник генерального плану зберігається в архіві розробника. Примірники текстових і графічних матеріалів генерального плану згідно з переліком, наведеним у завданні на розроблення, в кількості трьох одиниць передаються замовнику, відділу містобудування й архітектури райдержадміністрації, управлінню містобудування й архітектури облдержадміністрації. Необхідність виконання додаткових примірників встановлюється в договорі. Документація зберігається в порядку, встановленому спеціальними вимогами щодо оформлення і доступу до зазначених матеріалів.

Додаток А (довідковий)

СТРУКТУРА МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ



Додаток Б (довідковий)

ФОРМА ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

сільський голова

(підпис)

(ім'я, прізвище)

«___» _____

ЗАВДАННЯ

на розроблення генерального плану сільського населеного пункту

(назва населеного пункту)

1. Назва замовника генерального плану _____
2. Назва розробника генерального плану _____
3. Підстава для розроблення генерального плану _____
(№ і дата рішення сільської ради)
4. Рік закінчення розрахункового періоду _____
5. Характеристика місця сільського населеного пункту в сільській раді, в районному агропромисловому комплексі, в районній системі розселення, в мережі загальнодержавних і регіональних інженерно-транспортних магістралей _____
6. Перелік і характеристика спільних з суміжними територіальними громадами проблем соціально-економічного розвитку та використання території _____
7. Перелік і характеристика об'єктів загальнодержавного і регіонального значення, розміщення яких має бути враховане при розробленні генерального плану _____
8. Характеристика намірів та потреб використання території різного функціонального призначення, які визначені в існуючих програмах соціально-економічного розвитку, в інвестиційних проектах тощо:
 - 8.1. Розмір присадибної ділянки _____

8.2. Типи нової житлової забудови: садибної ____%, блокованої ____%, багатоповерхової ____%

8.3. Перелік нових виробничих об'єктів _____

8.4. Типи систем та джерела:

водопостачання _____

теплостачання _____

газопостачання _____

електропостачання _____

каналізування _____

8.5. Місця перероблення та утилізації відходів та трупів тварин _____

9. Характеристика інтересів суміжних територіальних громад щодо забудови та іншого використання територій, соціально-культурного обслуговування населення, водо- і енергозабезпечення, водовідведення, санітарної очистки, транспортного обслуговування, охорони довкілля, розвитку рекреаційних зон, забезпечення природної та техногенної безпеки та передбачених у схемах планування території району та сільради шляхів їх вирішення

10. Характеристика особливих умов розвитку сільського населеного пункту та використання його території (екологічних, демографічних, етнічних, соціальних, економічних, географічних, містобудівних тощо), що обумовлює необхідність розроблення у складі генерального плану додаткових (у порівнянні з ДБН) розділів і графічних матеріалів, а також перелік таких розділів і графічних матеріалів _____

11. Попередній перелік суміжних адміністративно-територіальних одиниць, з виконавчими органами рад яких мають погоджуватись пропозиції генерального плану щодо спільного вирішення проблем територіального розвитку населених пунктів, економічного розвитку, соціального обслуговування населення, інфраструктурного облаштування та іншого використання території _____

12. Перелік науково-дослідних та проектних організацій, які мають бути залучені до розроблення відповідних розділів генерального плану _____

13. Перелік організацій, з якими необхідно погодити генеральний план _____

14. Склад генерального плану

Начальник відділу містобудування

й архітектури райдержадміністрації _____

(підпис)

(ім'я, прізвище)

Керівник організації-розробника
генерального плану

(підпис)

(ім'я, прізвище)

Головний архітектор (інженер)
проекту

(підпис)

(ім'я, прізвище)

Додаток В (довідковий)

СКЛАД ВИХІДНИХ ДАНИХ*

1. Коротка історична довідка про сільський населений пункт, характеристика послідовних змін його формування, адміністративний статус.

2. Матеріали містобудівного та земельного кадастрів.

3. Динаміка (за останні п'ять років) функціонального використання земель, демографічного та територіального розвитку, розвитку господарського комплексу, інженерно-транспортної інфраструктури сільського населеного пункту.

4. Матеріали інженерних, геологічних і гідрогеологічних вишукувань та відомості про наявність корисних копалин і підземних вод.

5. Матеріали спеціальних відомчих схем, зокрема схеми інженерного захисту та підготовки території, меліорації земель, лісоустаткування, інженерного обладнання тощо.

6. Перелік раніше виконаних проектно-вишукувальних, планувальних та інших робіт, які слід враховувати при проектуванні.

7. Матеріали оцінки сучасного та прогнозного екологічного й санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.

8. Матеріали спостережень за режимом і несприятливими гідрометеорологічними явищами: лавинами, селями, рівнем поверхневих вод.

9. Характеристика небезпечних зон відвалів породи гірничо-видобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічного затоплення, затоплення паводковими водами, районів, де очікується утворення провалів і зсувів.

10. Дані про існуючу та прогнозовану галузеву структуру господарського комплексу за чисельністю зайнятих в абсолютному та відносному виразі.

11. Дані про існуючу кількість, структуру, природний та механічний рух, сальдо міграції, зайнятість населення; чисельність, рівень освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення; кількість людей, що перебувають на квартирному обліку та подали заяви на отримання земельних ділянок під садибне житлове будівництво.

12. Дані про обсяги та напрями сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних зв'язків із суміжними адміністративно-територіальними утвореннями.

* дані збираються на 1 січня року початку розроблення генерального плану сільського населеного пункту.

13. Дані про природно-ресурсний потенціал, рівень та умови його використання (земельні, водні, мінерально-сировинні ресурси, природно-кліматичні умови проживання та господарської діяльності).

14. Дані про оздоровчо-рекреаційний та туристичний потенціал (наявність історико-культурної спадщини, своєрідність природних ландшафтів, лісів, бальнеологічних та інших відповідних ресурсів, рівень та умови їх використання).

15. Дані про стан та місткість житлового фонду, закладів соціально-культурного обслуговування населення (у тому числі міжселенного значення).

16. Характеристика об'єктів виробничої сфери, комунального господарства, зовнішнього та внутрішнього транспорту, доріг, що проходять по території сільського населеного пункту, вуличної мережі, інженерної інфраструктури (водо- та енергозабезпечення, водовідведення, зв'язку), санітарного очищення території.

17. Характеристика інвестиційної привабливості сільського населеного пункту (обсяги зовнішніх і внутрішніх інвестицій, рівень забезпечення інвестиційних потреб, стан ринку нерухомості).

18. Дані про санітарно-епідемічний та екологічний стан території, у тому числі перелік об'єктів, які негативно впливають на стан забруднення навколишнього середовища.

19. Дані про рівень природної та техногенної безпеки (структура та розміщення потенційно небезпечних об'єктів та інших джерел виникнення надзвичайних ситуацій, їх розподіл за групами ризику, площа території та кількість населення в зонах можливого ураження, включаючи вплив аналогічних об'єктів, розташованих на території суміжних адміністративно-територіальних утворень).

20. Дані про наявність пожежних депо на території сільського населеного пункту та суміжних адміністративно-територіальних утворень.

21. Графічні матеріали**:

а) схема району в масштабі 1:100 000 – 1:300 000, схема сільради в масштабі 1:10 000;

б) матеріали топогеодезичної зйомки, виконаної в масштабі 1:5000 або 1:2000 (залежно від площі населеного пункту), актуальність якої підтверджена обласним управлінням містобудування й архітектури;

в) схема інвентаризації земель;

г) план земельно-господарського устрою;

д) інші графічні матеріали в масштабі топогеодезичної зйомки з відображеними: – межами сільського населеного пункту, основних землекористувачів і власників землі;

*** графічні вихідні дані подаються, як правило, в електронному вигляді.*

- сільськогосподарськими угіддями (у тому числі особливо цінними, деградованими, меліорованими тощо);
- територіями існуючої забудови різного функціонального призначення (житлової та громадської забудови, виробничими, комунальними, складськими територіями та об'єктами, громадськими центрами тощо);
- територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого використання, лісами, лісопарками, землями садівничих товариств, дачної забудови, іншими природними територіями, важливими для збереження біологічного та ландшафтного розмаїття;
- територіями та об'єктами історико-культурного призначення;
- об'єктами соціально-культурного обслуговування населення міжселеного значення;
- об'єктами комунального господарства (кладовищами, сміттєзвалищами, ділянками інших підприємств із санітарної очистки та утилізації відходів, скотомогильниками);
- комунікаціями та спорудами загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури (зовнішнього транспорту, зв'язку, водо- й енергозабезпечення, водовідведення);
- спорудами інженерного захисту території;
- охоронними, санітарно-захисними зонами, округами (зонами) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів, прибережними захисними смугами (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- радіусами обслуговування території сільського населеного пункту пожежними депо ;
- зонами радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру від потенційно небезпечних об'єктів (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зонами особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів;
- територіями зі складними інженерно-будівельними умовами забудови (зі складним рельєфом, затопленими, підтопленими, сейсмо-, зсуво-, карсто-, селенебезпечними, порушеними тощо);
- місцями залягання розвіданих запасів корисних копалин.

Додаток Г (довідковий)

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

Таблиця 1

Баланс території

Показники	Одиниця виміру	Вихідний рік 2____р.	Розрахунковий період 2____р.
А. Територія житлової та громадської забудови, всього	га		
1. Територія житлової забудови	га		
в розрахунку на 1 особу	кв. м/особу		
2. Територія громадської забудови	га		
Б. Виробнича зона, всього	га		
3. Виробнича територія	га		
4. Територія під очисними спорудами, кладовищами, сміттєзвалищами, скотомогильниками	га		
В. Інші території в межах сільського населеного пункту	га		
5. Територія зелених насаджень загального користування	га		
в розрахунку на 1 особу	кв. м/особу		
6. Водойми	га		
9. Інші території (вулиці, дороги, відкриті території)	га		
Баланс території (п.п. А, Б, В)	га		

Таблиця 2

Основні показники генерального плану

Показники	Одиниця виміру	Вихідний рік 200__р.	Розрахунковий період 20__р.
1. Населення	тис. осіб		
2. Територія	га		
3. Житловий фонд, всього	тис. кв. м/квартир		
Розподіл житлового фон- ду за видами забудови:			
садибна	-»-		
блокована	-»-		
секційна малоповерхова	-»-		
секційна середньоповерхова	-»-		
секційна багатоповерхова	-»-		
середня житлова забезпеченість населення	кв. м/особу		
3. Об'єкти соціальної сфери, у т.ч.:			
дитячі дошкільні заклади, всього	тис. місць		
на 1 тис. осіб населення	місць		
загальноосвітні школи, всього	тис. місць		
на 1 тис. осіб населення	місць		
медичні заклади, всього	відвідувань за зміну		
на 1 тис. осіб населення	відвідувань за зміну		
4. Довжина вулиць з твердим покриттям	км		
5. Благоустрій (озеленені території)	кв. м		
6. Інженерне обладнання:			
Водопровід:			
сумарний відпуск води	тис. куб. м/добу		

Показники	Одиниця виміру	Вихідний рік 200__р.	Розрахунковий період 20__р.
потужність головних споруд	-»-		
Каналізація:			
загальний об'єм стічних вод	-»-		
сумарна потужність очисних споруд	-»-		
Газопостачання:			
споживання газу, всього	млн куб. м/рік		
Теплопостачання:			
споживання тепла, всього	мВт (Гкал/добу)		
Електропостачання:			
сумарне споживання електроенергії	млн кВт/год на рік		
потужність джерел покриття електронавантажень	млн кВт		
7. Санітарне очищення території:			
об'єми побутового сміття, всього	тис. куб. м/рік		
8. Інженерна підготовка території:			
вертикальне планування території	га		
влаштування дренажної мережі	га		
ліквідація заболоченості	га		
розчищення водойм	га		
Берегоукріплення	км		
протизсувні заходи	га		
протиерозійні заходи	га		
9. Охорона навколишнього середовища:			
площа територій, що попадає в санітарно-захисні зони	га		
рекультивация порушених територій	га		

Додаток Д (довідковий)

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Закон України «Про планування і забудову територій».
2. Богород О. Д., Невелєв О. М., Падалка В. М., Підмогильний М. В., Регіональна економіка. Словник-довідник. – К. : Тираж, 2004.
3. ДБН Б.1.1-5:2007 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту (цивільної оборони) у містобудівній документації».
4. Цивільний кодекс України.
5. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні».
6. Закон України «Про інформацію».
7. Закон України «Про місцеві державні адміністрації».
8. Закон України «Про державну таємницю».
9. Постанова Кабінету Міністрів України від 20 жовтня 2000 р. № 1577 «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації».
10. ДБН Б.2.4-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень».
11. ДБН Б.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів».
12. ДБН А.2.1-1:2008 «Інженерні вишукування для будівництва».

Додаток 2

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

Система містобудівної документації

СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ СХЕМ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ ДБН Б.1.1-7-2007

Чинний від 01 квітня 2008 року

Київ

**Міністерство регіонального розвитку та будівництва України
2008**

РОЗРОБЛЕНО

Українським науково-дослідним і проектним інститутом цивільного сільського будівництва «УкрНДЦивільсільбуд»

РОЗРОБНИКИ: Т. Криштоп, к. т. н. (керівник розробки),
В. Максименко

ВНЕСЕНО ТА ПІДГОТОВЛЕНО ДО ЗАТВЕРДЖЕННЯ

Управлінням планування та забудови територій Мінрегіонбуду України

ПРИЙНЯТО ТА НАДАНО ЧИННОСТІ:

Наказом Мінрегіонбуду України від 31.10.2007 № 291

УВЕДЕНО ВПЕРШЕ (зі скасуванням на території України дії розділів 1, 3 (в частині, що стосується схем генерального плану території сільської (селищної ради)), а також п.п. 2.2–2.5 ДБН Б.2.4-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень».

Право власності на цей документ належить державі.

Відтворювати, тиражувати і розповсюджувати його повністю чи частково на будь-яких носіях інформації без офіційного дозволу заборонено.

Стосовно врегулювання прав власності треба звертатись до Мінрегіонбуду України.

Мінрегіонбуд, 2007

ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ

Система містобудівної документації

ДБН

*Склад, зміст, порядок розроблення,
погодження та затвердження схем
планування території сільради*

Вводяться вперше

Ці норми встановлюють вимоги до складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження схем планування території на місцевому рівні – окремої частини району, а саме сільської (селищної) ради (далі – сільради).

Ці норми призначені для застосування органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами незалежно від форм власності.

Терміни та визначення понять, які використовуються в цих нормах, наведені в додатку А.

1 . ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1 . Згідно із Законом України «Про планування і забудову територій» схема планування території на місцевому рівні – це містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого використання території окремої частини району – сільради. Вирішення схеми планування території сільради (СПТС) мають відповідати вимогам Конституції України, відповідних законів України, інших нормативно-правових актів з питань використання території.

1.2 . У схемах планування території сільради на основі вирішень схеми планування території відповідної області (Автономної Республіки Крим) та району визначаються в інтересах територіальної громади заходи щодо реалі-

зації державної містобудівної політики з врахуванням загальнодержавних та регіональних інтересів, історичних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, географічних (в тому числі рекреаційних, ландшафтно-природних ресурсів та оздоровчих факторів території) і демографічних особливостей території сільради, етнічних та культурних традицій.

1.3 . Основними завданнями схеми планування території сільради є:

- обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та визначення територій для містобудівних потреб;
- визначення напрямків сталого розвитку населених пунктів у місцевій системі розселення;
- визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів з дотриманням вимог містобудівного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного та іншого законодавства;
- обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачено перспективну містобудівну діяльність;
- визначення територій, що мають особливу екологічну, рекреаційно-оздоровчу, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання, розроблення містобудівних заходів щодо їх охорони та раціонального використання;
- розроблення заходів щодо охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів;
- розроблення заходів щодо цивільного захисту, пожежної та техногенної безпеки;
- регулювання забудови населених пунктів та інших територій.

1.4 . В уявці із законодавчо встановленими термінами реалізації Генеральної схеми планування території України проектні вирішення СПТС розробляються на два етапи: 20 років (довгостроковий період) і до 10 років (перша черга). Крім того, попередньо обґрунтовуються пропозиції на більш далеку перспективу.

1.5 Вирішення СПТС повинні використовуватись сільською (селищною) радою, її виконкомом, районною державною адміністрацією під час здійснення їх відповідних повноважень, визначених Конституцією України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про місцеві державні адміністрації», «Про планування і забудову територій», Земельним кодексом України, Бюджетним кодексом України, іншими нормативними актами, зокрема під час підготовки:

- проектів і програм соціально-економічного і культурного розвитку сільради на наступні періоди (річні, 2-річні, 5-річні), місцевих програм охорони довкілля;
- рішень щодо забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населених пунктів, оздоровлення навколишнього середовища, охорони зон рекреації, джерел водопостачання та водокористування;
- **пропозицій, що відображають інтереси сільради, для включення в прогнози, стратегії і програми економічного та соціально-го розвитку відповідного району;**
- рішень щодо місцевих містобудівних програм, іншої містобудівної документації;
- рішень щодо визначення у встановленому законодавством порядку території, вибору, вилучення (викупу) і надання землі для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією;
- рішень щодо встановлення на відповідній території режиму використання та забудови земель, на яких передбачено перспективну містобудівну діяльність;
- рішень щодо координації на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів;
- висновків щодо доцільності розміщення на території сільради нових підприємств та інших об'єктів незалежно від форм власності, рішень щодо розміщення всіх видів будівництва, попереднього погодження місця їх розташування, дозволу на будівництво (збудову) та інші види використання земельних ділянок, надання відповідно до законодавства дозволу на спорудження об'єктів містобудування незалежно від форм власності;
- рішень щодо зміни використання і забудови земельних ділянок фізичними та юридичними особами;
- рішень щодо умов використання та забудови земельних ділянок;

- рішень щодо економічної оцінки територій та грошової оцінки земель, визначення ставок земельного податку, стартової ціни земельних ділянок у разі їх продажу на конкурсних засадах;
- завдань на проектування соціальної, інженерної та транспортної інфраструктури;
- пропозицій щодо прийняття рішень про організацію територій і об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення та інших територій, що підлягають особливій охороні;
- пропозицій про оголошення відповідними державними органами природних, оздоровчих, рекреаційних та інших об'єктів, що мають екологічну, оздоровчу, рекреаційну, історичну, культурну або наукову цінність, пам'ятками природи, історії або культури, які охороняються законом;
- місцевих програм раціонального використання й охорони земель;
- рішень щодо об'єднання на договірних засадах коштів відповідного місцевого бюджету та інших місцевих бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування комунальних підприємств, установ та організацій, вирішення інших питань, що стосуються спільних інтересів територіальних громад у сфері соціально-культурного обслуговування населення, водо- та енергозабезпечення, дорожньо-транспортного будівництва, охорони довкілля тощо;
- пропозицій та проектів угод про транскордонне співробітництво між територіальними громадами в галузі ефективного використання і планування організації суміжних територій відповідно до Європейської рамкової конвенції про транскордонне співробітництво між територіальними громадами або владою та додаткового протоколу до цієї конвенції (European Treaty Series/106 та 159);
- пропозицій районній раді щодо встановлення та зміни меж сільради та розташованих на її території населених пунктів для подання Верховній Раді АРК, обласним радам;
- висновків щодо погодження трас і проектів будівництва магістральних інженерно-транспортних комунікацій, будівель і споруд;
- рішень щодо створення резерву територій, призначених для перспективних містобудівних потреб місцевого значення, та режиму використання цих територій.

1.6 . Матеріали СПТС використовуються як вихідні дані під час розроблення іншої містобудівної документації та проектів забудови, інвестиційних програм і проектів, схем визначення земель населених пунктів для приватизації,

планів земельно-господарського устрою населених пунктів, схем інженерного захисту і підготовки території, розвитку систем інженерного обладнання.

2. СКЛАД ТА ЗМІСТ СХЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ

СПТС розробляється у складі текстових і графічних матеріалів.

2.1. Текстові матеріали СПТС включають:

- пояснювальну записку;
- основні положення;
- додатки.

2.1.1. Пояснювальна записка має містити:

- Вступ.
- Ретроспективний аналіз та оцінку сучасного стану використання території сільради.
- Комплексну містобудівну оцінку території сільради.
- Пропозиції та обґрунтування щодо перспективного розвитку та використання території сільради, взаємоузгодженого вирішення спільних проблем розвитку розташованих в її межах та на прилеглих територіях населених пунктів, інженерно-транспортної та екологічної інфраструктури, охорони та розвитку рекреаційних та оздоровчих ресурсів.

2.1.1.1. У вступі викладаються підстави, головна мета, законодавчі та нормативно-методичні основи розроблення СПТС, наводиться перелік та джерела вихідної інформації, склад авторського колективу.

2.1.1.2. Ретроспективний аналіз та оцінка сучасного стану використання території сільради має містити:

а) характеристику географічного розташування сільради, її оточення (перелік адміністративно-територіальних одиниць, що межують з нею, включаючи міста обласного (республіканського в АРК) значення), дані про площу території і чисельність населення, розташовані в її межах населені пункти;

б) коротку історичну довідку з характеристикою послідовних змін формування сільради, адміністративного статусу населених пунктів, що входять до її складу;

в) оцінку ступеня та проблем реалізації раніш розробленої СПТС, генеральних планів населених пунктів, що входять до складу сільради, іншої містобудівної документації;

г) аналіз тенденцій (за період після 1990 р.) та сучасного стану функціонального використання земель, розвитку населених пунктів у місцевій системі

розселення, інженерно-транспортної інфраструктури: характеристика структури та оцінка ефективності використання земель сільради, щільність та характер забудови, розвиток планувальної структури, наявність територіальних ресурсів, можливостей містобудівного освоєння територій, прилеглих до населених пунктів (придатність для житлово-цивільного та іншого будівництва, потенційна сельбишна місткість), відомості про стан забудови та громадського обслуговування, про структуру, обсяги житлового фонду та житлову забезпеченість, про зайнятість населення, про розвиток господарського комплексу тощо;

д) визначення проблем та диспропорцій, можливих наслідків продовження тенденцій, що склалися, у зазначеній в п. 2.1.1.2, г) сфері.

2.1.1.3. Комплексна містобудівна оцінка території сільради має містити:

а) системну оцінку конкурентних переваг та обмежень соціально-економічного розвитку сільради, що визначають вимоги та можливості ефективного використання її території на базі аналізу:

1) зовнішніх чинників: переваги географічного розташування, місце в районному АПК і районній системі розселення, в мережі загальнодержавних і регіональних інженерно-транспортних магістралей, в системі об'єктів ринкової інфраструктури АПК, сталі виробничі, трудові, культурно-побутові, рекреаційні взаємозв'язки із суміжними адміністративно-територіальними утвореннями (включаючи міста обласного (республіканського в АРК) значення);

2) внутрішніх чинників: (динаміка, сучасний стан та наявні прогнози розвитку):

- соціально-демографічний потенціал (кількість, структура, природний рух, сальдо міграції, зайнятість населення, рівень освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення);
- структура та потужність виробничого комплексу;
- природно-ресурсний потенціал, рівень та умови його використання (земельні, водні, мінерально-сировинні ресурси, природно-кліматичні умови проживання та господарської діяльності);
- оздоровчо-рекреаційний та туристичний потенціал (наявність історико-культурної спадщини, своєрідність природних ландшафтів, лісів та інших відповідних ресурсів, рівень та умови їх використання);
- рівень розвитку місцевої соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури (житловий фонд, заклади соціально-культурного обслуговування населення (у тому числі міжселенного значення), шляхове господарство, водо- та енергозабезпечення, водовідведення, санітарне очищення території тощо;

- санітарно-епідемічний та екологічний стан території з визначенням об'єктів, які негативно впливають на стан забруднення навколишнього середовища;
 - рівень цивільного захисту, природної, пожежної та техногенної безпеки території (структура та розміщення потенційно небезпечних об'єктів та інших джерел виникнення надзвичайних ситуацій, їх розподіл за групами ризику, площа території та кількість населення в зонах можливого ураження, включаючи вплив аналогічних об'єктів, розташованих на території суміжних адміністративно-територіальних утворень);
 - охоронні зони, включаючи об'єкти природно-заповідного фонду, в межах яких обмежується забудова та інше використання території;
 - інженерно-будівельні умови забудови та іншого використання території;
 - рівень інвестиційної привабливості території (обсяги інвестицій, рівень забезпечення інвестиційних потреб сільради, стан ринку нерухомості);
- б) визначення найбільш стимулюючих та обмежуючих факторів, які переважно впливають на перспективні структуру, параметри розвитку економіки та напрямки використання території.

2.1.1.4. Пропозиції та обґрунтування щодо перспективного розвитку та використання території сільради мають містити:

а) характеристику намірів та потреб використання території різного функціонального призначення, які визначені в існуючих програмах соціально-економічного розвитку, в інвестиційних проектах;

б) визначення територій:

1) з особливими умовами використання: природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (існуючі та перспективні), в охоронних, санітарно-захисних, водоохоронних (разом з прибережними захисними смугами) зонах, у зонах санітарної охорони, радіаційного та іншого техногенного забруднення, навколо об'єктів природної та техногенної небезпеки, в т.ч. навколо військових об'єктів, для захисту населення, господарських підприємств і довкілля від впливу аварійних ситуацій, пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах; зі складними інженерно-будівельними умовами використання; площі залягання корисних копалин;

2) пріоритетного розвитку (інвестиційно привабливих) та бажаних напрямків їх господарського використання (в т.ч. облаштованих інженерно-транспортною інфраструктурою незадіяних територій виробничих підприємств);

в) обґрунтування (за результатами зазначеного вище аналізу та на основі деталізації прийнятих у схемі планування території відповідного району

вирішень) розподілу території за видами та режимами переважного використання (функціональне зонування території).

г) Визначення економічно, соціально та екологічно доцільних видів та параметрів господарської діяльності (виробництво, ринкова інфраструктура АПК, оздоровчо-рекреаційне господарство тощо).

д) Визначення перспективної чисельності населення.

е) Обґрунтування напрямків та параметрів розвитку первинної системи розселення та соціально-культурного обслуговування населення, центру сільради, інших населених пунктів різного функціонального типу: центрів та під-центрів сільськогосподарських підприємств, підсобних господарств промислових підприємств, господарств науково-дослідних установ і навчальних закладів, фермерських поселень, несільськогосподарських сільських поселень (поселень при промислових підприємствах, лікувально-оздоровчих закладах та інш.), місць сезонного проживання громадян;

ж) визначення обсягів та структури житлового будівництва, розвитку спільних для населених пунктів сільради об'єктів соціально-культурного обслуговування населення, мереж та споруд дорожньо-транспортного та інженерного забезпечення і комунального обслуговування;

з) визначення за матеріалами схеми планування території відповідного району конфліктних інтересів суміжних з цією сільрадою територіальних громад (включаючи міста обласного (республіканського в АРК) значення) щодо забудови та іншого використання територій, соціально-культурного обслуговування населення, водо- і енергозабезпечення, водовідведення, санітарної очистки, транспортного обслуговування, охорони довкілля, розвитку рекреаційних зон, забезпечення природно-техногенної безпеки та передбачених у схемі планування території району шляхів їх вирішення;

и) визначення та рекомендації щодо задоволення додаткових потреб у територіях різного функціонального призначення (включаючи резервні території та режим їх використання до початку освоєння за вирішеннями СПТС);

к) обґрунтування вдосконалення та розвитку планувальної структури території сільради;

л) пропозиції щодо зміни меж населених пунктів;

м) обґрунтування комплексу містобудівних заходів щодо охорони навколишнього природного середовища, культурної спадщини;

н) визначення необхідності розроблення генеральних планів окремих населених пунктів;

о) обґрунтування комплексу заходів щодо реалізації вирішень СПТС, зокрема підвищення ефективності використання конкурентних переваг та подолання (мінімізації впливу) обмежень розвитку, освоєння території з особливими умовами використання;

п) основні техніко-економічні показники проекту.

2.1.2. Основні положення мають містити стислий виклад основних вирішень СПТС. Зміст Основних положень має дозволяти видавати їх у відкритих друкованих виданнях.

2.1.3. До складу додатків входять завдання на розроблення СПТС, вихідна інформація, матеріали про обговорення та погодження проекту.

2.2. До складу графічних матеріалів СПТС мають входити:

- план сучасного використання території сільради (опорний план);
- схема планувальних обмежень (схема комплексної (містобудівної) оцінки території), при можливості суміщена з опорним планом;
- проектний план (основне креслення).

Графічні матеріали СПТС виконуються на схемі сільради в масштабі 1:10 000, складеної на базі топографічної карти відповідного масштабу.

Топографічна основа не повинна містити спеціальної інформації, передбаченої у Зводі відомостей, що становлять державну таємницю України (ЗВДТ) згідно з чинним законодавством та нормативними вимогами щодо картографічних і топогеодезичних матеріалів.

У завданні на розроблення СПТС залежно від специфіки сільради може передбачатись складання й інших графічних матеріалів та визначатися їх масштаб.

Розробник СПТС може розробляти додаткові графічні матеріали, які обґрунтовують, ілюструють або деталізують прийняті проектні рішення, в довільному масштабі.

2.2.1. На плані сучасного використання території сільради (опорному плані), суміщеному зі схемою планувальних обмежень (схемою комплексної (містобудівної) оцінки території), відображаються:

- межі сільради, розташованих на її території населених пунктів, основних землекористувачів та власників землі;
- сільськогосподарські угіддя;
- території існуючої забудови різного функціонального призначення (житлової та громадської забудови, виробничі, комунальні, складські території та об'єкти, громадські центри);
- ландшафтно-рекреаційні території (території та об'єкти природно-заповідного фонду, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого вико-

ристання, ліси, лісопарки, землі садівничих товариств, дачної забудови, інші природні території, важливі для збереження біологічного та ландшафтного розмаїття;

- території та об'єкти історико-культурного призначення;
- об'єкти соціально-культурного обслуговування населення;
- об'єкти комунального господарства (кладовища, сміттєзвалища, ділянки інших підприємств з санітарної очистки та утилізації відходів, скотомогильники);
- комунікації і споруди загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури (зовнішнього транспорту, зв'язку, водо- та енергозабезпечення, водовідведення);
- споруди інженерного захисту території;
- охоронні, санітарно-захисні зони, округи (зони) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів; прибережні захисні смуги (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зони радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій від потенційно небезпечних природних та техногенних об'єктів (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зони особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань для захисту населення, господарських підприємств і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- території зі складними інженерно-будівельними умовами забудови (зі складним рельєфом, затоплені, підтоплені, сейсмо-, зсуво-, карсто-, селенебезпечні, порушені території тощо);
- площі залягання корисних копалин.

2.2.3. На окремому кресленні або на полі опорного плану у вигляді уріз-ки розташовується ситуаційний план із зображенням на карті району місця сільради, інших адміністративно-територіальних утворень, їх центрів, меж та центрів місцевих систем розселення, мережі загальнодержавних та регіональних комунікацій і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та міжселенного соціального обслуговування населення, напрямків сталих виробни-

чих, трудових та інших зв'язків сільради з оточуючими адміністративно-територіальними одиницями.

2.2.4. На проектному плані відображаються рішення СПТС щодо:

а) пропонувані змін меж населених пунктів та резервних територій за будови за цими межами;

б) розподілу території за видами та режимами переважного використання та черговості їх освоєння (в т.ч. територій з особливими умовами використання та пріоритетного розвитку) на першу чергу, довгостроковий період та подальшу перспективу:

1) для розвитку існуючих та розміщення нових об'єктів природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (включаючи зелені насадження загального та спеціального користування, водойми та водотоки, лісо-, луго- та аквапарки тощо);

2) для розміщення житлової (садибної та інших типів) і громадської забудови, розвитку громадського центру та підцентрів;

3) для розвитку існуючих та розміщення нових виробничих об'єктів, об'єктів ринкової інфраструктури АПК, комунально-складського господарства;

4) для розміщення дачної забудови, садових товариств;

в) розподілу населених пунктів за їх функціональним типом відповідно до п. 2.1.1.4, е);

г) розміщення об'єктів міжселенного соціально-культурного обслуговування населення;

д) розвитку існуючих та розміщення нових кладовищ, сміттєзвалищ, скотомогильників;

е) розвитку існуючих та розміщення нових ліній та споруд інженерно-транспортної інфраструктури загальнодержавного, регіонального (за наявності) та місцевого значення (автодороги, залізниці, автостанції, залізничні вокзали, зупинки всіх видів транспорту, джерела водо- та енергозабезпечення, водоводи, газо-, тепло-, трубопроводи, каналізаційні споруди тощо), у тому числі спільного використання із сусідніми територіальними громадами;

ж) інженерної підготовки та захисту території;

з) резервування територій для перспективних містобудівних потреб (у тому числі спільних потреб кількох територіальних громад): територіального розвитку населених пунктів (у тому числі межуючих міст обласного (республіканського в АРК) значення), розташованих за їх межами виробничих об'єктів, громадських центрів, територій та об'єктів природно-заповідного фонду,

оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, мереж та споруд загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури, об'єктів комунального господарства, у тому числі спільного використання декількома територіальними громадами.

3. ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, КОРИГУВАННЯ, ПОГОДЖЕННЯ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ СХЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ

3.1. Рішення про розроблення СПТС відповідно до законодавства приймає сільська (селищна) рада. Функції замовника проекту в цьому рішенні покладаються на виконавчий орган сільської (селищної) ради або (якщо він за рішенням відповідної територіальної громади або сільської ради не створювався) на сільського голову.

3.2. Організація розроблення, коригування, погодження та затвердження СПТС здійснюється замовником.

3.3. Після прийняття сільською (селищною) радою рішення про розроблення СПТС замовник – виконавчий орган сільської (селищної) ради:

3.3.1. Протягом двох тижнів через органи масової інформації повідомляє про це, а також про форми, місце і строк подання фізичними та юридичними особами пропозицій щодо СПТС;

3.3.2. Протягом двох місяців:

- визначає розробника СПТС – проектну організацію, яка має ліцензію на виконання таких робіт;
- укладає з розробником СПТС договір на розроблення проекту з визначенням вартості та строків виконання;
- звертається до відповідної районної державної адміністрації стосовно одержання переліку та характеристики: спільних із суміжними територіальними громадами проблем соціально-економічного розвитку і використання території, об'єктів загальнодержавного і регіонального значення, розміщення яких має бути враховане при розробленні СПТС, та передбачувану у зв'язку з цим участь держави і регіону у фінансуванні відповідних програм соціально-економічного розвитку сільради;
- у випадках, коли вказані наміри щодо розміщення об'єктів загальнодержавного і регіонального значення та запропоновані умови їх реалізації не збігаються з інтересами місцевої громади, проводить з відповідною районною державною адміністрацією консультації щодо додаткового фінансування реалізації в сільradі загальнодержавних і регіональних пріоритетів та подає сільській (селищній) radі проект рішення з цього питання;

- проводить разом з розробником СПТС, у разі потреби, консультації з виконавчими органами рад суміжних адміністративно-територіальних одиниць щодо уточнення спільних проблем соціально-економічного розвитку та використання території;
- складає разом з розробником СПТС, з урахуванням відповідних пропозицій фізичних та юридичних осіб, проект завдання на розроблення СПТС, подає його на погодження відділом містобудування та архітектури та відділом земельних ресурсів райдержадміністрації, управлінням містобудування та архітектури облдержадміністрації та на затвердження сільському (селищному) голові;
- забезпечує одержання розробником СПТС вихідних даних для проектування, перелік яких міститься в завданні на розроблення проекту.

3.4. Надавач інформації несе передбачену законодавством відповідальність за її достовірність, повноту та своєчасність надання (до 30 днів). Умови надання інформації регулюються законодавством України.

3.5. Районна державна адміністрація забезпечує участь у розробленні СПТС своїх структурних підрозділів та відповідних органів державного нагляду.

3.6. Крім повноважень, зазначених у пункті 3.3, замовник здійснює:

- фінансування виконання робіт;
- контроль за виконанням робіт;
- встановлення переліку погоджувальних організацій (у завданні на проектування) відповідно до вимог чинного законодавства та конкретних умов використання даної території;
- організацію експертизи, погодження, розгляд та затвердження завершеного проекту.

3.7. Розробником СПТС здійснюється:

- складання договору на розроблення схеми;
- участь у складанні завдання на розроблення (рекомендований зміст завдання наведено в додатку Б);
- затвердження головного архітектора або головного інженера СПТС, складу авторського колективу;
- розроблення СПТС, її погодження із замовником, а в разі потреби – також з погоджувальними організаціями за участю замовника.

3.8. Розробник СПТС може виступати замовником на проведення іншими науково-дослідними і проектними організаціями необхідних досліджень та розроблення окремих розділів схеми.

3.9 . Юридичні відносини між замовником та розробником СПТС регулюються договором на розроблення документації та завданням на проектування.

3.10. У разі внесення замовником змін до раніше виданого завдання або вихідних даних, внаслідок чого виникає необхідність здійснення додаткового обсягу проектних чи науково-дослідних робіт, вже виконаних на час внесення змін, їх фінансування проводиться за окремим договором.

3.11. Замовник та розробник СПТС мають право зупинити виконання робіт з обов'язковим оформленням двосторонніх актів та проведенням відповідних взаєморозрахунків, які здійснюються згідно з Цивільним кодексом України. Розміри неустойки та порядок її виплати при односторонньому припиненні робіт встановлюється договором.

3.12. Під час здійснення погодження, розгляду і затвердження містобудівної документації розробник і замовник СПТС вживають заходів щодо нерозголошення спеціальної інформації, передбаченої Зводом відомостей, що становлять державну таємницю України (ЗВДТ) згідно з чинним законодавством та нормативними вимогами щодо картографічних і топогеодезичних матеріалів, та інформації, яка має комерційну цінність для замовника, інших інвесторів.

3.13. У період розроблення СПТС всі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо відведення земельних ділянок погоджуються з розробником СПТС для врахування їх в проектних пропозиціях.

3.14. У процесі розроблення СПТС замовник організує погодження її рішень із зацікавленими районними та обласними (республіканськими в АРК) організаціями, перелік яких встановлений у завданні на розроблення СПТС відповідно до вимог чинного законодавства. Погодження з обласними (республіканськими в АРК) організаціями проводиться у випадках:

- якщо завданням на проектування передбачено реалізацію на території сільради державних та регіональних пріоритетів;
- якщо розроблені рішення СПТС торкаються державних та регіональних інтересів.

3.15. Замовник у строк до 30 днів після завершення розроблення СПТС:

- передає СПТС відділу містобудування та архітектури районної державної адміністрації для подання її на експертизу;
- надсилає проектні матеріали виконавчим органам місцевого самоврядування суміжних адміністративно-територіальних одиниць в частині, що торкаються їх інтересів (розширення меж населених пунктів, розвиток спільних систем інженерно-транспортної інфраструктури, кому-

нального господарства, соціально-культурного обслуговування населення тощо);

- письмово повідомляє про дату і місце громадського обговорення СПТС виконавчі органи місцевого самоврядування сусідніх адміністративно-територіальних одиниць, інтереси яких безпосередньо стосуються СПТС;
- сповіщає через засоби масової інформації про дату і місце громадського обговорення СПТС, а також про порядок ознайомлення з нею, подання пропозицій і зауважень;
- готує висновки та приймає рішення щодо врахування висновків громадського обговорення, погоджень та експертиз у СПТС;
- доручає розробнику СПТС у разі потреби скоригувати протягом 30 днів проект. Авторам пропозицій (органам виконавчої влади, місцевого самоврядування, фізичним і юридичним особам), які були відхилені, розробник СПТС надає обґрунтовану відповідь у письмовій формі. У разі незгоди автори пропозицій можуть оскаржити це рішення в суді в місячний термін;
- подає скоригований проект СПТС на погодження райдержадміністрацією та затвердження сесією сільської (селищної) ради;
- сповіщає за два тижні через засоби масової інформації про час і місце проведення вказаної сесії сільської (селищної) ради;
- оприлюднює через засоби масової інформації рішення про затвердження СПТС, дає роз'яснення про її зміст.

3.16. Проведення експертизи СПТС організовується управлінням містобудування та архітектури обласної державної адміністрації (спеціально уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури АРК) за поданням відділу містобудування та архітектури районної державної адміністрації з додержанням вимог відповідних нормативних актів. Вказані органи містобудування та архітектури надсилають комплексний експертний висновок замовнику СПТС.

3.17. Погодження СПТС райдержадміністрацією оформлюється розпорядженням.

3.18. Затвердження СПТС здійснюється на сесії сільської (селищної) ради. СПТС кількох сільрад затверджується на спільній сесії їх рад. У рішенні про затвердження СПТС визначається строк її дії та перелік раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

3.19. Час для погодження та затвердження СПТС після закінчення її розроблення не повинен перевищувати двох місяців.

3.20. Датою закінчення розроблення СПТС є дата подання її сільській (селищній) раді, а датою введення в дію – дата затвердження.

3.21. Розробник СПТС та залучені організації, які розробили окремі її розділи, відповідають за відповідність документації законодавству та державним нормам, її комплектність, термін виконання. За якість проектних матеріалів автори розробок і посадові особи проектних організацій несуть особисту відповідальність згідно з чинним законодавством.

3.22. Зміни до СПТС вносяться рішенням ради, яка затвердила цю документацію, після погодження з районною державною адміністрацією.

3.23. СПТС, у разі потреби, може визначати доцільність розроблення генеральних планів окремих населених пунктів.

3.24. Контрольний примірник СПТС зберігається в архіві розробника. Примірники текстових і графічних матеріалів СПТС згідно з переліком, наведеним у завданні на розроблення, в кількості чотирьох одиниць передаються замовнику, відділу містобудування й архітектури та відділу земельних ресурсів райдержадміністрації, управлінню містобудування й архітектури облдержадміністрації. Необхідність виконання додаткових примірників встановлюється в договорі. Документація зберігається в порядку, встановленому спеціальними вимогами щодо оформлення і доступу до зазначених матеріалів.

Додаток А (обов'язковий)

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

Нижче подано терміни, вжиті в цьому стандарті, та визначення позначених ними понять.

А.1. Громадський підцентр сільського населеного пункту – територія, на якій при ексцентричному розташуванні громадського центру або при витягнутій формі села формуються установи та підприємства соціально-культурного повсякденного обслуговування для забезпечення нормативних радіусів їх доступності.

А.2. Економічно активне населення – населення обох статей віком 15–70 років, яке протягом певного періоду забезпечує пропозицію робочої сили для виробництва товарів та послуг. До нього відносяться особи, зайняті економічною діяльністю, та безробітні.

А.3. Територія сільради – територія одного або кількох сільських поселень, жителі яких добровільно об'єдналися у територіальну громаду для самостійного вирішення питань місцевого самоврядування, а також прилеглі території, що адміністративно підпорядковані цій громаді.

Додаток Б (довідковий)

«ПОГОДЖЕНО»

Начальник управління
містобудування та архітектури
облдержадміністрації

«ЗАТВЕРДЖЕНО»

Сільський (селищний)
голова

ЗАВДАННЯ

на розроблення схеми планування території сільради

Завдання на розроблення СПТС має містити:

- а) назву об'єкта;
- б) назву замовника та розробника СПТС;
- в) підстави для розроблення СПТС (рішення сільської (селищної) ради);
- г) рік закінчення розрахункового терміну;
- д) характеристику місця сільради в районному АПК, в районній системі розселення, в мережі загальнодержавних і регіональних інженерно-транспортних магістралей;
- е) перелік та характеристику спільних із суміжними територіальними громадами проблем соціально-економічного розвитку і використання території, об'єктів загальнодержавного і регіонального значення, розміщення яких має бути враховане під час розроблення СПТС, та передбачувану у зв'язку з цим участь держави і регіону у фінансуванні відповідних програм соціально-економічного розвитку сільради;
- ж) характеристику намірів та потреб використання території різного функціонального призначення, які визначені в існуючих програмах соціально-економічного розвитку, в інвестиційних проектах;
- з) характеристику інтересів суміжних територіальних громад (включаючи міста обласного (республіканського в АРК) значення) щодо забудови та іншого використання територій, соціально-культурного обслуговування населення, водо- і енергозабезпечення, водовідведення, санітарної очистки, транспортного обслуговування, охорони довкілля, розвитку рекреаційних зон, забезпечення природної та техногенної безпеки та передбачених у СПТР шляхів їх вирішення;
- и) характеристику особливих умов розвитку сільради та використання її території (екологічних, демографічних, етнічних, соціальних, економічних,

географічних, містобудівних тощо), що обумовлює необхідність розроблення у складі СПТС додаткових (порівняно з ДБН) розділів та графічних матеріалів, а також перелік таких розділів та графічних матеріалів;

к) попередній перелік суміжних адміністративно-територіальних одиниць, з виконавчими органами рад яких мають погоджуватися пропозиції СПТС щодо спільного вирішення проблем територіального розвитку населених пунктів, економічного розвитку, соціального обслуговування населення, інфраструктурного облаштування та іншого використання території;

л) перелік науково-дослідних та проектних організацій, які мають бути залучені до розроблення відповідних розділів СПТС;

м) перелік вихідних даних для розроблення СПТС, що надає замовник, зміст яких наведений у додатку. Вихідні дані надаються, як правило, в електронному вигляді;

н) порядок проведення експертизи, громадського обговорення, погодження та затвердження СПТС.

Начальник відділу містобудування та архітектури райдержадміністрації

Начальник відділу земельних ресурсів райдержадміністрації

Директор проектної організації – розробника СПТС

Додаток
до завдання
на розроблення СПТС

Склад вихідних даних*

1. Коротка історична довідка з характеристикою послідовних змін формування сільради, адміністративного статусу населених пунктів, що входять до її складу.

2. Матеріали земельного кадастру.

3. Динаміка (з 1990 року – на 01.01.91, 01.01.96, 01.01.2001 і т. д. та по кожному з останніх п'яти років) функціонального використання земель, демографічного та територіального розвитку населених пунктів, розвитку господарського комплексу, інженерно-транспортної інфраструктури.

4. Характеристика об'єктів виробничої сфери, комунального господарства та зовнішнього транспорту.

* Дані збираються на 1 січня року початку розроблення схеми планування території сільради.

5. Матеріали інженерних, геологічних і гідрогеологічних вишукувань та відомості про наявність корисних копалин і підземних вод.

6. Перелік раніше виконаних проектно-вишукувальних, планувальних та інших робіт, які слід враховувати під час проектування.

7. Матеріали оцінки сучасного і прогнозного екологічного та санітарно-гігієнічного стану земель, водного та повітряного басейнів, рівнів шумового, електромагнітного та радіаційного забруднення.

8. Матеріали спостережень за режимом та несприятливими гідрометеорологічними явищами: лавинами, селями, рівнем поверхневих вод.

9. Характеристика небезпечних зон відвалів породи гірничодобувних підприємств, вугільних шахт, зон катастрофічного затоплення, затоплення паводковими водами, районів, де очікується утворення провалів і зсувів.

10. Дані про існуючу та прогнозовану галузеву структуру господарського комплексу за чисельністю зайнятих в абсолютному та відносному виразі.

11. Дані про існуючу кількість, структуру, природний та механічний рух, сальдо міграції, зайнятість населення, рівень освіти та професійної кваліфікації економічно активного населення.

12. Дані про обсяги та напрями сталих виробничих, трудових, культурно-побутових, рекреаційних зв'язків із суміжними адміністративно-територіальними утвореннями (включаючи міста обласного (республіканського в АРК) значення).

13. Дані про природно-ресурсний потенціал, рівень та умови його використання (земельні, водні, мінерально-сировинні ресурси, природно-кліматичні умови проживання та господарської діяльності).

14. Дані про оздоровчо-рекреаційний та туристичний потенціал (наявність історико-культурної спадщини, своєрідність природних ландшафтів, лісів, бальнеологічних та інших відповідних ресурсів, рівень та умови їх використання).

15. Дані про житловий фонд, заклади соціально-культурного обслуговування населення (у тому числі міжселенного значення), шляхове господарство, водо- та енергозабезпечення, водовідведення, санітарне очищення території.

16. Характеристика інвестиційної привабливості території (обсяги зовнішніх і внутрішніх інвестицій, рівень забезпечення інвестиційних потреб сільради, стан ринку нерухомості).

17. Дані про санітарно-епідемічний та екологічний стан території, у тому числі перелік об'єктів, які негативно впливають на стан забруднення навколишнього середовища.

18. Дані про рівень природної та техногенної безпеки (структура та розміщення потенційно небезпечних об'єктів та інших джерел виникнення надзвичайних ситуацій, їх розподіл за групами ризику, площа території та кількість населення в зонах можливого ураження, включаючи вплив аналогічних об'єктів, розташованих на території суміжних адміністративно-територіальних утворень).

19. Дані про наявність пожежних депо на території сільради та суміжних адміністративно-територіальних утворень.

20. Графічні матеріали:

а) схема району в масштабі 1:100 000 – 1:300 000;

б) схема сільради в масштабі 1:10 000 (схеми складаються на базі топографічних карт відповідного масштабу);

в) схема інвентаризації земель;

г) інші графічні матеріали в масштабі 1:10000 з відображеними:

- межами сільради, розташованими на її території населеними пунктами, основними землекористувачами та власниками землі;
- сільськогосподарськими угіддями (в тому числі особливо цінними, деградованими тощо);
- територіями існуючої забудови різного функціонального призначення (житлової та громадської забудови, виробничими, комунальними, складськими територіями та об'єктами, громадськими центрами тощо);
- територіями та об'єктами природно-заповідного фонду, водного фонду, рекреаційного та оздоровчого використання, лісами, лісопарками, землями садовничих товариств, дачної забудови, іншими природними територіями, важливими для збереження біологічного та ландшафтного розмаїття;
- територіями та об'єктами історико-культурного призначення;
- об'єктами соціально-культурного обслуговування населення міжселенного значення;
- об'єктами комунального господарства (кладовищами, сміттєзвалищами, ділянками інших підприємств із санітарної очистки та утилізації відходів, скотомогильниками);
- комунікаціями і спорудами загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури (зовнішнього транспорту, зв'язку, водо- та енергозабезпечення, водовідведення);
- спорудами інженерного захисту території;
- охоронними, санітарно-захисними зонами, округами (зонами) санітарної охорони навколо відповідних територій та об'єктів;

- прибережними захисними смугами (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- радіусами обслуговування пожежними депо території сільради;
- зонами радіаційного та іншого техногенного забруднення довкілля, можливих надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру від потенційно небезпечних об'єктів (у тому числі навколо об'єктів, розташованих на територіях суміжних адміністративно-територіальних утворень);
- зонами особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів Збройних сил України та інших військових формувань;
- територіями зі складними інженерно-будівельними умовами забудови (зі складним рельєфом, затопленими, підтопленими, сейсмо-, зсуво-, карсто-, селенебезпечними, порушеними тощо);
- площами залягання корисних копалин.

Додаток В (довідковий)

ОСНОВНІ ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНІ ПОКАЗНИКИ ПРОЕКТУ

Показники	Одиниця виміру	Вихідний рік	Розрахунковий термін
1. Територія			
1.1. Площа в межах сільради, у тому числі:	га		
- житлової та громадської забудови	га/%		
- виробничої та комерційної забудови	га/%		
- комунальних об'єктів	га/%		
- сільськогосподарських угідь	га/%		
- лісових масивів	га/%		
- водойм	га/%		
- садових товариств	га/%		
- зелених насаджень	га/%		
- інших територій	га/%		
1.2. Площа населених пунктів	га/%		
2. Населення			
2.1. Кількість	Осіб		
2.2. Щільність (у межах населених пунктів)	осіб/га		
3. Кількість будинків (квартир)	од.		
4. Обсяг водоспоживання	м3/добу		
5. Обсяг водовідведення	м3/добу		
6. Обсяг газоспоживання	м3 / рік		
7. Обсяг електроспоживання	тис. кВт		
8. Довжина автомобільних доріг з твердим покриттям	км		

Додаток Г (довідковий)

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Закон України «Про планування і забудову територій».
2. ДБН Б.2.4-2-94 «Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень».
3. ДБН Б.1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів».

Код УКНД _____

Ключові слова: громадське обговорення, містобудівна документація, планування і забудова сільських поселень, схема планування території, функціональне зонування території.

Директор інституту
УкрНДІцивільсьбюд

Олександр Чижевський

Заступник директора
з наукової роботи
інституту «УкрНДІцивільсьбюд»

Тетяна Криштоп

Головний інженер проекту
інституту «УкрНДІцивільсьбюд»

Василь Максименко
ПРИЙНЯТО
Мінрегіонбуд України

АРКУШ УХВАЛЕННЯ
СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ
СХЕМ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ

Інститут «УкрНДЦивільсільбуд»

Директор інституту
«УкрНДЦивільсільбуд»

Олександр Чижевський

Керівник розробки та
відповідальний виконавець
заступник директора з наукової роботи
інституту «УкрНДЦивільсільбуд»

Тетяна Криштоп

Головний інженер проекту
інституту «УкрНДЦивільсільбуд»

Василь Максименко

ПОГОДЖЕНО

Міністерство охорони навколишнього
природного середовища

Висновок № 208
(лист від 12.07.04 № 7621/21-5),
Висновок № 334
(лист від 21.03.06 № 2646/20-5)

Державний департамент пожежної
безпеки МНС України

Лист від 31.01.05 № 21/3

Інститут гігієни та медичної екології
ім. О. М. Марзєєва Академії медичних
наук України

Лист від 06.01.05 № 19.2/15

Міністерство охорони здоров'я України

Висновок державної
санітарно-епідеміологіч-
ної експертизи
від 15.04.05 № 05.03.02-
07/16647

Додаток 3

ЗАКОН УКРАЇНИ ПРО ПЛАНУВАННЯ І ЗАБУДОВУ ТЕРИТОРІЙ

(Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2000, N 31, ст. 250)

{Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 109-V (109-16) від 12.09.2006, ВВР, 2006, N 43, ст. 412 N 434-V (434-16) від 12.12.2006, ВВР, 2007, N 9, ст. 70 N 703-V (703-16) від 22.02.2007, ВВР, 2007, N 21, ст. 287 N 1026-V (1026-16) від 16.05.2007, ВВР, 2007, N 34, ст. 444 N 509-VI (509-17) від 16.09.2008, ВВР, 2008, N 48, ст. 358 N 692-VI (692-17) від 18.12.2008, ВВР, 2009, N 17, ст. 236 N 800-VI (800-17) від 25.12.2008, ВВР, 2009, N 19, ст. 257 }

{Щодо визнання конституційними окремих положень див. Рішення Конституційного Суду N 4-рп/2009 (v004p710-09) від 03.02.2009 }

Цей Закон встановлює правові та організаційні основи планування, забудови та іншого використання територій і спрямований на забезпечення сталого розвитку населених пунктів з урахуванням громадських і приватних інтересів.

{Пreamбула в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

Розділ I

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

Стаття 1. Визначення термінів

У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:

територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами;

планування територій – процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень;

містобудівна документація - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій, з

урахуванням яких визначається цільове призначення земель; { Абзац четвертий статті 1 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

проектна документація – затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва;

Генеральна схема планування території України – містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України;

схема планування території – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин;

генеральний план населеного пункту – містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;

детальний план території – містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів; { Абзац дев'ятий статті 1 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

проект забудови територій – документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд;

об'єкти планування – територія України, території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини чи окремі земельні ділянки;

суб'єкти планування – органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також фізичні та юридичні особи;

регіональні правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок;

місцеві правила забудови – нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обме-

жень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування;

інженерно-транспортна інфраструктура – комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;

червоні лінії – визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі меж існуючих та запроектованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення;

лінії регулювання забудови – визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій;

містобудівне обґрунтування – вид містобудівної документації, в якому відповідно до державних будівельних та інших норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації визначаються містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки (об'єкта будівництва), обов'язкові для врахування при відведенні земельної ділянки та/або проектуванні цього об'єкта;

{Статтю 1 доповнено абзацом вісімнадцятим згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

намір забудови (земельної ділянки, території) – заява (клопотання) фізичної або юридичної особи, подана у встановленому законодавством порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із зазначенням призначення будівлі, споруди та орієнтовних характеристик забудови; { Статтю 1 доповнено абзацом дев'ятнадцятим згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

замовник – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування; { Статтю 1 доповнено абзацом двадцятим згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

громадське обговорення – процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог цього Закону; { Статтю 1 доповнено абзацом двадцять першим згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

громадські слухання – форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови; { Статтю 1 доповнено абзацом двадцять другим згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

погоджувальна комісія – комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови і для прийняття узгоджених рішень; { Статтю 1 доповнено абзацом двадцять третім згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

проектна декларація – цей термін використовується у значенні Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (978-15). { Статтю 1 доповнено абзацом згідно із Законом N 692-VI (692-17) від 18.12.2008 }

Стаття 2. Основні завдання планування і забудови територій

Основними завданнями планування і забудови територій є:

- обґрунтування майбутніх потреб та визначення переважних напрямів використання територій;
- урахування державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання територій;
- обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням та використання територій для містобудівних потреб;
- забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку населених пунктів;
- визначення і раціональне розташування територій житлової та громадської забудови, промислових, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших територій і об'єктів;
- обґрунтування та встановлення режиму раціонального використання земель та забудови територій, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність;
- визначення, вилучення (викуп) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб на основі містобудівної документації в межах, визначених законом;
- визначення територій, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, історико-культурну цінність, встановлення передбачених законодавством обмежень на їх планування, забудову та інше використання;
- охорона довкілля та раціональне використання природних ресурсів;
- регулювання забудови населених пунктів та інших територій.

Стаття 3. Організація планування територій

Планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях.

Планування територій здійснюється відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Планування та забудова окремих земельних ділянок, що належать на праві власності чи праві користування, здійснюється їх власниками чи користувачами у встановленому законодавством порядку.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених законом відповідно до містобудівної документації за погодженням із спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Рішення органів виконавчої влади та місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, прийняті в межах повноважень, визначених законом, є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

Проведення експертизи містобудівної і проектної документації здійснюється в порядку (522-2009-п), що встановлюється Кабінетом Міністрів України. { Частина шоста статті 3 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

Стаття 4. Фінансування робіт з планування територій

Фінансування робіт з планування територій на загальнодержавному рівні, розроблення експериментальної містобудівної документації для населених пунктів та інших територій України, розроблення нормативних документів з питань планування і забудови територій, проведення найважливіших науково-дослідних робіт здійснюються за рахунок коштів Державного бюджету України.

Фінансування робіт з планування території Автономної Республіки Крим, областей, районів, населених пунктів та інших частин їх території може здійснюватися за рахунок коштів республіканського бюджету Автономної Республіки Крим або відповідних місцевих бюджетів і передбачатися в них окремим рядком.

Фінансування робіт з планування окремих земельних ділянок, на яких фізичні чи юридичні особи мають намір здійснити нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єктів містобудування або впорядкування територій, здійснюється, як правило, за рахунок коштів цих осіб.

Фінансування робіт з планування територій, окремих земельних ділянок може здійснюватися за рахунок інших джерел, не заборонених законом.

Розділ II

ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НА ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОМУ І РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНЯХ

Стаття 5. Планування територій на загальнодержавному рівні

Планування територій на загальнодержавному рівні полягає в розробленні Генеральної схеми планування території України (далі – Генеральна схема), якою передбачається раціональне використання території України, створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, охорони довкілля, охорони здоров'я населення, охорони пам'яток історії та культури, визначення державних пріоритетів розвитку систем розселення, виробничої, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури.

Генеральна схема повинна містити:

- аналіз стану використання території України та функціонування систем розселення;
- аналіз намірів та потреб використання окремих територій, визначених у загальнодержавних програмах соціального, економічного розвитку, інших державних програмах, схемах розвитку галузей економіки;
- аналіз санітарно-епідеміологічного та екологічного стану регіонів і реалізації відповідних цільових програм, а також аналіз заходів, спрямованих на поліпшення стану довкілля;
- аналіз диспропорцій використання територій;
- визначення територій за видами переважного використання;
- напрями вдосконалення систем розселення та сталого розвитку населених пунктів;
- комплекс заходів по її реалізації.

За рішенням Кабінету Міністрів України можуть розроблятися схеми планування окремих частин території України – кількох областей, узбереж Чорного та Азовського морів, міжнародних транспортних коридорів, прикордонних територій тощо.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування в межах своїх повноважень керуються Генеральною схемою під час:

- підготовки проектів загальнодержавних програм соціального, економічного розвитку України, інших державних програм – з питань охорони земель, охорони здоров'я населення, охорони довкілля, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини, розвитку туризму;
- вибору трас і проектування найважливіших транспортних, енергетичних та інших інженерних комунікацій, будівель і споруд;
- підготовки та розгляду висновків щодо розробленої містобудівної документації на регіональному, а у випадках, передбачених статтею 17 цього Закону, - місцевому рівні;
- створення резерву територій, призначених для перспективних містобудівних потреб загальнодержавного значення, та визначення режиму використання земель;
- підготовки пропозицій з питань адміністративно-територіального устрою України;
- вирішення інших питань використання територій.

Стаття 6. Розроблення та затвердження Генеральної схеми, схем планування окремих частин території України

Розроблення Генеральної схеми, схем планування окремих частин території України, визначених частиною третьою статті 5 цього Закону, здійснюється в порядку, встановленому законодавством.

Генеральна схема розробляється Кабінетом Міністрів України з урахуванням затверджених схем планування територій на регіональному рівні та подається на затвердження Верховній Раді України.

Стаття 7. Планування територій на регіональному рівні

Планування територій на регіональному рівні полягає у розробленні та затвердженні схем планування територій Автономної Республіки Крим, областей, районів, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації відповідно до закону.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради в межах своїх повноважень приймають рішення про розроблення схем планування територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць, а також їх окремих частин.

У схемах планування територій на регіональному рівні визначаються заходи реалізації державної політики та враховуються державні інтереси під час планування цих територій, їх історичні, економічні, екологічні, географічні і демографічні особливості, етнічні та культурні традиції.

{Статтю 8 виключено на підставі Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008}

Стаття 9. Організація розроблення та затвердження схем планування територій на регіональному рівні

Після прийняття відповідними радами рішень про розроблення схем планування територій спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, обласні, районні державні адміністрації відповідно до своїх повноважень протягом двох місяців:

- оприлюднюють через засоби масової інформації відомості про початок робіт, пов'язаних з розробленням схем планування територій на регіональному рівні, визначають форму, місце, строк внесення сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, а також фізичними та юридичними особами пропозицій (зауважень) до технічних завдань цих схем;
- визначають технічні завдання на розроблення схем планування територій на регіональному рівні;
- організують розроблення схем планування територій на регіональному рівні.

Спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації відповідно до своїх повноважень протягом двох тижнів після завершення робіт, пов'язаних з розробленням схем планування територій на регіональному рівні:

- повідомляють через засоби масової інформації про місце та строки розгляду схем планування територій, а також про форми подання пропозицій і порядок їх урахування;
- подають спеціально уповноваженому центральному органу виконавчої влади з питань містобудування та архітектури схеми планування територій Автономної Республіки Крим, областей для проведення експертизи та надання висновку щодо їх затвердження.

Районні державні адміністрації після завершення робіт подають на розгляд Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій схеми планування територій районів для проведення експертизи та підготовки висновку щодо їх затвердження.

Схеми планування територій на регіональному рівні затверджуються відповідними радами.

Схеми планування територій на регіональному рівні кількох адміністративно-територіальних одиниць затверджуються спільним рішенням відповідних рад.

Рішення про затвердження схеми планування територій на регіональному рівні оприлюднюється через засоби масової інформації.

Порушення встановленого цим Законом порядку розроблення схем планування територій на регіональному рівні може бути підставою для оскарження до суду рішень відповідних рад про їх затвердження.

Розділ III

ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Стаття 10. Планування територій на місцевому рівні

Планування територій на місцевому рівні забезпечується відповідними місцевими радами та їх виконавчими органами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до їх повноважень, визначених законом, і полягає у розробленні та затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій на місцевому рівні та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації.

Розроблення, погодження та експертиза містобудівної документації проводяться згідно з встановленими державними стандартами, нормами та правилами в порядку, визначеному законодавством.

Містобудівна документація затверджується відповідною місцевою радою з визначенням строку її дії та переліку раніше прийнятих рішень, що втрачають чинність, а також тих рішень, до яких необхідно внести відповідні зміни.

Зміни до містобудівної документації вносяться рішенням ради, яка затвердила містобудівну документацію, після погодження з відповідним спеціально уповноваженим органом з питань містобудування та архітектури.

Стаття 11. Схеми планування територій на місцевому рівні

Схеми планування територій на місцевому рівні визначають:

- потреби у зміні меж населених пунктів, потреби в територіях, передбачених для містобудівних потреб;
- зонування територій для забудови та іншого використання;
- планувальну структуру території;
- інші питання, визначені державними будівельними нормами.

Сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах своїх повноважень вирішують питання планування, забудови та іншого використання те-

риторій згідно із схемою планування територій відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Схемами планування територій на місцевому рівні в разі необхідності може визначатися доцільність розроблення генеральних планів окремих населених пунктів.

Стаття 12. Генеральний план населеного пункту

Генеральним планом населеного пункту визначаються:

- потреби в територіях для забудови та іншого використання;
- потреба у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання території;
- межі функціональних зон, пріоритетні та допустимі види використання та забудови території;
- планувальна структура та просторова композиція забудови населеного пункту;
- загальний стан довкілля населеного пункту, основні фактори його формування, містобудівні заходи щодо поліпшення екологічного і санітарно-гігієнічного стану;
- території, які мають будівельні, санітарно-гігієнічні, природоохоронні та інші обмеження їх використання;
- інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

Відповідно до генеральних планів населених пунктів сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених законом, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами:

- готують обґрунтовані пропозиції щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- готують вихідні дані для розроблення планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землепорядної документації;
- вирішують питання щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування території;
- вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок; { Абзац п'ятий частини другої статті 12 із змінами, внесеними згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }
- організують розроблення та затвердження місцевих правил забудови, детальних планів території, планів червоних ліній, іншої містобудівної документації та проектів;

- організують проведення грошової оцінки земель;
- розробляють і затверджують місцеві містобудівні програми та програми соціально-економічного розвитку населених пунктів;
- організують роботу з проведення оцінки впливу діяльності підприємств, установ та організацій незалежно від форм власності на стан довкілля та визначають шляхи та засоби зменшення цього впливу;
- узгоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких заінтересовані територіальні громади суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб;
- вирішують інші питання.

Стаття 13. Детальний план території

Детальний план території розробляється згідно з генеральним планом населеного пункту та визначає:

- розташування червоних ліній, ліній регулювання забудови;
- розташування окремих земельних ділянок та об'єктів містобудування, вулиць, проїздів, пішохідних зон, щільність, поверховість, інші параметри забудови, містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок; { Абзац третій частини першої статті 13 із змінами, внесеними згідно із Законом N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }
- розташування інженерно-транспортної інфраструктури;
- принципи формування архітектурно-просторової композиції забудови;
- інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

Рішення про розроблення детальних планів території приймаються відповідними радами за поданням їх виконавчих органів, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Спеціально уповноважені органи з питань містобудування та архітектури відповідно до детального плану території подають висновки і пропозиції сільським, селищним, міським радам та їх виконавчим органам, Київській і Севастопольській міським державним адміністраціям для наступного прийняття рішень у межах повноважень, визначених законом, щодо:

- визначення земельних ділянок для розташування та будівництва об'єктів містобудування та іншого використання;
- вибору, вилучення (викупу), надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок;
- визначення поверховості та інших параметрів забудови території;

- розроблення та затвердження місцевих правил забудови, проектів забудови території, проектів розподілу території мікрорайону (кварталу).

Стаття 14. План червоних ліній

Планом червоних ліній відповідно до генерального плану населеного пункту, детального плану, даних Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру населеного пункту визначається розташування червоних ліній.

План червоних ліній є складовою частиною генерального плану населеного пункту (детального плану території) або може бути окремою містобудівною документацією.

Відповідно до планів червоних ліній сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи в межах повноважень, визначених законом, а також Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у разі делегування їм таких повноважень:

- встановлюють межі земель загального користування населених пунктів;
- вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність або користування (оренду) земельних ділянок, встановлюють на відповідній території єдині умови та обмеження використання земель, визначених для містобудівних потреб;
- визначають технічні умови для розміщення та утримання інженерно-транспортної інфраструктури.

Стаття 15. Проект забудови території

Проект забудови території визначає:

- розташування об'єктів містобудування, місцевих проїздів відносно червоних ліній;
- архітектурно-просторове вирішення, призначення, щільність, поверховість та інші показники конкретних об'єктів містобудування;
- показники та технічні вирішення інженерно-транспортної інфраструктури; потребу в проведенні інженерної підготовки території та обсяг цих робіт;
- місця та технічні вирішення під'єднання інженерного обладнання об'єктів містобудування до зовнішніх інженерних мереж і споруд;
- організацію будівництва;
- техніко-економічні показники та загальний кошторис забудови території; інші вимоги, визначені державними будівельними нормами.

У разі необхідності у складі проекту забудови території може розроблятися проект розподілу території.

Проект забудови території погоджується і затверджується як проектна документація в порядку, визначеному законодавством.

Стаття 16. Проект розподілу території

Проект розподілу території – це містобудівна документація, яка розробляється для мікрорайону (кварталу) чи його частини з метою розмежування земельних ділянок.

Проектом розподілу території визначаються площі та межі:

- прибудинкових територій існуючих і запроектованих жилих будинків;
- земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування;
- надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого спорудження жилих і громадських будинків і споруд та іншого використання (при розподілі території існуючої забудови);
- територій загального користування;
- територій обмеженого користування земельною ділянкою, встановленого згідно з договором, рішенням суду або в іншому визначеному законом порядку.

Рішення про розроблення та затвердження проектів розподілу території приймаються відповідними радами.

Проект розподілу території є основою для визначення меж земельних ділянок на територіях існуючої забудови для розташування будинків і споруд, розроблення відповідної землевлпорядної документації та оформлення в установленому законодавством порядку правовстановлюючих документів власникам, співвласникам, орендарям, а також встановлення меж земельної ділянки в натурі.

Площі окремих земельних ділянок та територій при розробленні проекту розподілу території визначаються з урахуванням державних будівельних норм і детального плану території (проекту забудови території).

Порядок розроблення проектів розподілу території встановлюється спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури.

Стаття 17. Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні

Врахування державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні полягає у визначенні потреби в територіях, необхідних для розташування та утримання об'єктів загальнодержавного значення, вирішення інших завдань реалізації державної політики щодо використання територій.

Врахування державних інтересів здійснюється шляхом виконання відповідних вимог до розроблення генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, проведення їх експертизи, здійснення державного контролю за плануванням, забудовою, іншим використанням територій та окремих земельних ділянок у порядку, встановленому законодавством.

Вимоги до планування, якими забезпечуються державні інтереси під час розроблення генеральних планів та іншої містобудівної документації, визначаються згідно із законом відповідними спеціально уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури спільно з іншими спеціально уповноваженими на це органами виконавчої влади.

Для міст Києва та Севастополя вимоги для врахування державних інтересів під час розроблення генеральних планів та іншої містобудівної документації визначаються спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури за участю інших спеціально уповноважених на це центральних органів виконавчої влади.

Порядок врахування вимог щодо забезпечення державних інтересів під час планування і забудови територій на місцевому рівні встановлюється в регіональних правилах забудови.

{Статтю 18 виключено на підставі Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008}

Стаття 19. Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб

На території населеного пункту відповідною радою встановлюється режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів або місцевих правилах забудови.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, враховується при розробленні землевпорядної документації.

Режим забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб за межами населених пунктів, встановлюється відповідними радами.

Узгодження питань щодо забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, в яких заінтересовані суміжні територіальні громади, здійснюється на підставі угод, відображається у схемах планування зазначених територій та генеральних планах населених пунктів.

Встановлення режиму забудови та іншого використання земель, визначених для містобудівних потреб, не тягне за собою припинення права власності або права користування земельними ділянками, зміни адміністративно-територіальних меж до часу вилучення (викупу), надання цих ділянок для здійснення запланованої містобудівної діяльності у встановленому законодавством порядку.

Розділ IV

РЕГУЛЮВАННЯ ПЛАНУВАННЯ, ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЙ

Стаття 20. Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання територій

Нормативне регулювання планування, забудови та іншого використання територій полягає у прийнятті нормативно-правових актів, зокрема державних будівельних норм, відомчих нормативних документів, регіональних і місцевих правил забудови.

Державні будівельні норми щодо планування і забудови та іншого використання територій розробляє та затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та архітектури за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади з питань, які належать до їх повноважень.

Нормативно-правові акти інших центральних органів виконавчої влади щодо планування, забудови та іншого використання територій, що видаються в межах їх компетенції, затверджуються цими органами після погодження із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань містобудування та архітектури і реєструються в установленому законодавством порядку.

Державні будівельні норми та інші нормативно-правові акти з питань планування і забудови територій є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

Стаття 21. Регіональні правила забудови

Регіональні правила забудови розробляються на основі типових регіональних правил забудови, затверджених спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади з питань архітектури та містобудування.

Регіональні правила забудови після їх погодження з відповідними органами містобудування та архітектури, охорони культурної спадщини, земель-

них ресурсів, природоохоронними, санітарно-епідеміологічними органами затверджуються відповідно Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними радами. Затверджені регіональні правила забудови підлягають оприлюдненню через регіональні засоби масової інформації.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону, за винятком населених пунктів, для яких рішенням сільських, селищних, міських рад затверджені місцеві правила забудови цих населених пунктів відповідно до статті 22 цього Закону.

{Стаття 21 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008}

Стаття 22. Місцеві правила забудови

Місцеві правила забудови розробляються для міст Києва та Севастополя, міст обласного значення, республіканського значення Автономної Республіки Крим.

Для сіл, селищ, міст районного значення відповідні ради можуть розробляти місцеві правила забудови.

Місцеві правила забудови затверджуються відповідними радами.

Місцеві правила забудови повинні узгоджуватися з регіональними правилами забудови.

Місцеві правила забудови складаються із текстової частини та графічної частини – плану зонування.

У текстовій частині місцевих правил забудови визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Для кожної окремої зони згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок:

- гранично допустимі поверховість будинків і споруд та щільність забудови;
- мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок;
- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимоги до озеленення та впорядкування територій;
- вимоги до утримання будинків і споруд;
- перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних);

– інші вимоги, зазначені у статті 19 цього Закону.

На плані зонування встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок.

На плані зонування не допускається відображення елементів, які можуть перешкоджати вільному доступу до цього плану.

План зонування та перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок розробляються для всієї території населеного пункту або окремої його частини.

При розробленні землепорядної документації враховуються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, визначені місцевими правилами забудови.

Місцевими правилами забудови встановлюється порядок вирішення питань розміщення об'єктів містобудування та надання вихідних даних для їх проектування. { Частина дванадцята статті 22 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008 }

Стаття 23. Забудова територій

Забудова територій полягає в розміщенні та здійсненні будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств (далі – будівництво).

Розміщення об'єктів містобудування на території населених пунктів та за їх межами здійснюється відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень шляхом надання містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки згідно із затвердженою містобудівною документацією, регіональними або місцевими правилами забудови.

У разі відсутності місцевих правил забудови або при намірах забудови за межами населених пунктів містобудівні умови і обмеження забудови земельних ділянок, у тому числі передбачених для продажу на земельних торгах, встановлюються рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування на підставі містобудівного обґрунтування, яке підлягає громадському обговоренню.

Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки при проектуванні і здійсненні будівництва об'єкта містобудування.

Місцеві органи виконавчої влади або виконавчі органи місцевого самоврядування вживають заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог статті 25 цього Закону.

Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно з вимогами законодавства та відповідно до затвердженої проектної документації.

При будівництві об'єктів знесення (у разі потреби) існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюються у встановленому законом порядку.

Планування окремої земельної ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками або користувачами здійснюються з урахуванням законних інтересів інших власників або користувачів земельних ділянок, будинків і споруд.

{Стаття 23 в редакції Закону N 509-VI (509-17) від 16.09.2008}

Стаття 23-1. Особливості вирішення питань забудови територій, пов'язаних із набуттям права на земельні ділянки державної та комунальної власності

У разі прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про передачу (надання) земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, зазначене рішення одночасно дає право на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт у порядку, визначеному цим Законом.

Прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про передачу (надання) земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування може бути здійснено одночасно із затвердженням містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта містобудування.

Підставою для розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта містобудування у випадках, передбачених частиною третьою статті 23 цього Закону, є дозвіл (доручення, у разі підготовки земельної ділянки до аукціону) відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що може бути наданий одночасно із дозволом на розроблення проекту відведення земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності.

{Закон доповнено статтею 23-1 згідно із Законом N 800-VI (800-17) від 25.12.2008}

Стаття 24. Порядок вирішення питань забудови земельної ділянки

{Назва статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом N 800-VI (800-17) від 25.12.2008}

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та відповідно до містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, встановлених згідно з вимогами цього Закону.

Замовник, що має намір забудови належної йому на праві власності або користуванні земельної ділянки, або уповноважена ним особа звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування із заявою (клопотанням) щодо намірів забудови земельної ділянки, в якій зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови. До заяви (клопотання) можуть бути додані передпроектні роботи.

{Частина друга статті 24 із змінами, внесеними згідно із Законом N 800-VI (800-17) від 25.12.2008}

Орган місцевого самоврядування визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки місцевим правилам забудови населеного пункту, містобудівній документації.

У разі якщо зазначені в заяві (клопотанні) наміри належать до переважного чи допустимих видів забудови відповідної території, орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, встановлені місцевими правилами забудови населеного пункту.

У разі якщо наміри забудови земельної ділянки не відповідають вимогам містобудівної документації та видам використання території, встановленим місцевими правилами забудови, державними нормами, орган місцевого самоврядування протягом місяця з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику висновок щодо цієї невідповідності та рекомендації стосовно можливої зміни намірів забудови земельної ділянки.

У разі відсутності місцевих правил забудови або при намірах забудови земельної ділянки за межами населеного пункту відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику згоду на розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта.

У разі якщо органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування мають намір забудови з власної ініціативи або з урахуванням пропозицій щодо намірів забудови вільних від забудови територій, внесених фізичними чи юридичними особами, вони вправі доручити відповідному органу земельних ресурсів і органу містобудування та архітектури внести пропозиції щодо добору земельних ділянок відповідно до земельного законодавства.

Добір земельних ділянок здійснюється на підставі затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, регіональних або місцевих правил забудови.

У разі намірів будівництва з ініціативи органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування за межами населених пунктів та за відсутності місцевих правил забудови вони можуть доручити відповідному органу містобудування та архітектури виконувати функції замовника з розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта, що підлягає громадському обговоренню.

Містобудівне обґрунтування погоджується з відповідними органами містобудування та архітектури, земельних ресурсів, охорони культурної спадщини, природоохоронним та санітарно-епідеміологічним органом. Свої висновки зазначені органи надають протягом місяця з дня подання на їх розгляд містобудівного обґрунтування незалежно один від одного.

Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, викладені в містобудівному обґрунтуванні, після його погодження та врахування результатів громадського обговорення в порядку, встановленому цим Законом, затверджуються рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування одночасно із затвердженням містобудівного обґрунтування.

Замовник, який має наміри забудови, що не відповідають містобудівним умовам і обмеженням, встановленим для земельної ділянки, що перебуває у його власності або користуванні, може звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з додатковими пропозиціями та обґрунтуваннями цих намірів.

Додаток 4

СЛОВНИК ТЕРМІНІВ З МІСТОБУДУВАННЯ

Термін	Визначення	Назва НПА
містобудування (містобудівна діяльність)	це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури	Закон України «Про основи містобудування»
містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки	документ, що містить комплекс містобудівних і архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів містобудування, встановлені законодавством та затвердженою містобудівною документацією	Закон України «Про архітектурну діяльність»
містобудівна документація	затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій, з урахуванням яких визначається цільове призначення земель	Закон України «Про планування і забудову територій»
проектна документація	затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошти об'єктів будівництва	—//—

Термін	Визначення	Назва НПА
схема планування території	містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення планування, забудови та іншого використання відповідних територій адміністративно-територіальних одиниць, їх окремих частин	—//—
генеральний план населеного пункту	містобудівна документація, яка визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту	—//—
детальний план території	містобудівна документація, що визначає зонування територій, розташування червоних ліній, інших ліній регулювання забудови, зон, у яких встановлюються планувальні обмеження, розміщення та функціональне призначення об'єктів містобудування, види забудови для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів	—//—
регіональні правила забудови	нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій і населених пунктів області, Автономної Республіки Крим (крім міст Києва та Севастополя, міст республіканського значення Автономної Республіки Крим, міст обласного значення) порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок;	—//—
місцеві правила забудови	нормативно-правовий акт, яким встановлюється порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування	—//—

Термін	Визначення	Назва НПА
червоні лінії	визначені в містобудівній документації відносно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць,доріг, майданів,які відмежовують території мікрорайонів,кварталів та території іншого призначення	—//—
громадське обговорення	процедура, спрямована на врахування законних інтересів фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави при плануванні і забудові територій відповідно до вимог цього Закону	—//—
громадські слухання	Форма громадського обговорення проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови	—//—
територія	Частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивим їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами	—//—
Планування територій	Процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень	—//—
Проект забудови територій	Документація, що поєднує властивості містобудівної та проектної документації, яка розробляється для будівництва комплексів, будинків і споруд	—//—
Об'єкти планування	Територія України, території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини чи окремі земельні ділянки	—//—
Суб'єкти планування	Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також фізичні та юридичні особи	—//—
Лінії регулювання забудови	Визначені у містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій	—//—

Термін	Визначення	Назва НПА
Містобудівне обґрунтування	Вид містобудівної документації, в якому відповідно до державних будівельних та інших норм, стандартів і правил, положень містобудівної документації визначаються містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, обов'язкові для врахування при відведенні земельної ділянки та/або проектуванні цього об'єкта	—//—
Намір забудови (земельної ділянки, території)	Заява(клопотання) фізичної або юридичної особи, подана у встановленому порядку щодо забудови земельної ділянки або певної території із зазначенням призначення будівлі, споруди із зазначенням призначення будівлі, споруди та орієнтовних характеристик забудови	—//—
замовник	Фізична або юридична особа яка має у власності або у користуванні земельну ділянку і подала у встановленому законодавством порядку (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування	—//—
Погоджувальна комісія	Комісія, що утворюється під час проведення громадських слухань для розгляду пропозицій (зауважень) фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави до проекту містобудівної документації, місцевих правил забудови і для прийняття узгоджених рішень	—//—

Додаток 5

СПИСОК ІНСТИТУТІВ У СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ, ЯКІ ЗАЙМАЮТЬСЯ ПЛАНУВАЛЬНОЮ ДІЯЛЬНІСТЮ

№ п/п	Назва інституту	Директор інституту	Адреса	Контактні телефони
1.	Державне підприємство «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «Діпромісто»	Білоконь Юрій Миколайович	01133 м. Київ б-р Л. Українки, 26	52-37 (АТС-10) 285-63-38 р. 285-63-72 ф.
2.	Державне підприємство «Науково-дослідний і проектний інститут містобудування «НДПмістобудування»	Онищенко Василь Михайлович	01025 м. Київ вул. В. Житомирська, 9	278-02-60 279-08-08 пр.
3.	Український державний науково-дослідний і проектний інститут цивільного будівництва «УкрНДЦивільсьбуд»	Чижевський Олександр Павлович	03039 м. Київ пр-т. 40-річчя Жовтня, 50	257-42-58 р. 257-61-41 р. 257-10-79 пр. 257-50-44 ф.
4.	Державне підприємство «Державний інститут проектування міст «Містопроєкт»	Кошло Микола Павлович	79044 м. Львів вул. Ген. Чупринки, 71	8 (032) 297-17-54 р. 238-96-96 р. 235-41-34 р.
5.	Український державний проектний інститут «Укрміськбудпроект»	в. о. Борщ Олег Олександрович	61145 м. Харків, вул. Космічна, 21а	8 (057) 701-07-30 701-07-29
6.	Інститут «Донецькпроект»	Карцев Валерій Миколайович	83055 м. Донецьк вул. 50-річчя СРСР, 138-а	8 (062) 335-13-50 335-17-88 335-13-50 ф.
7.	Запорізький державний проектний інститут по проектуванню цивільного будівництва «Запоріжжівпроект»	Шаталов Олександр Леонідович	69095 м. Запоріжжя вул. Пушкіна, 4	8 (061) 228-15-01 228-15-00

Про проект

ГРОМАДЯНСЬКА ІНІЦІАТИВА НА ЗАХИСТ СОЦІАЛЬНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН

Мета Проекту

Просування економічних та соціальних прав сільського населення у сфері земельних правовідносин та використання природних ресурсів через розвиток у територіальних громад спроможності належного управління процесом планування територій на місцевому рівні, обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням, демонополізації відносин власності на земельні ресурси на основі узгодження державних, громадських і приватних інтересів.

Завдання Проекту

Узагальнити кращі практики з різних регіонів України у захисті економічних та соціальних прав громадян в сфері земельних питань (розподіл земель відповідно до їх призначення на рівні районів та громад, планування територій громад тощо); презентувати узагальнені практики громадськості.

Посилити навички НУО у сфері адвокати, організацій громад та місцевих активістів у захисті економічних, соціальних прав у сфері використання земельних ресурсів під час планування та забудови територій, необхідних для впливу на планування та забудову територій.

У трьох обраних громадах залучити громадян до планування та забудови територій на основі врахування і реалізації інтересів громадськості, влади, бізнесу, економічних прав громадян та прозорості прийняття рішень.

Надати підтримку ініціативам у здійсненні громадського моніторингу планування території громад, використання земельних ресурсів громад, громадського впливу на процес прийняття рішень.

Надати технічну підтримку місцевим громадам у розробленні генеральних планів населених пунктів, обґрунтуванні розподілу земель за цільовим призначенням та використанні територій для містобудівних потреб з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів.

Узагальнити та поширити кращі практики захисту економічних прав у сфері земельних правовідносин, використання земельних ресурсів під час здійснення планування розвитку територій громад.

Географія Проекту:

Україна, 3 відібрані сільські райони.

Часові рамки Проекту:

Березень 2009 – Лютий 2011 рр.

Складові Проекту

Виконання завдань Проекту передбачає здійснення такої діяльності:

- **Проведення аналізу** існуючої практики урахування економічних прав громадян під час проведення планування територій громад у сільській місцевості та маленьких містечках. Результати аналізу будуть опубліковані в брошурі та розповсюджені серед зацікавлених сторін.
- **Відбір трьох районів для участі у Проекті** на конкурсній основі.
- **Тренінгова програма** для місцевих НУО, організацій громад, органів місцевої влади, депутатів місцевих рад, спрямована на розвиток навичок у сфері адвокації, моніторингу дій влади та впливу на місцеву політику в земельній сфері.
- **Надання юридичної підтримки громадянам, органам місцевого самоврядування** у вирішенні конфліктів навколо дотримання економічних прав у сфері земельних правовідносин. Будуть створені регіональні інформаційно-консультативні офіси, де фахові юристи надаватимуть консультації, та створено доступ до спеціальної довідкової літератури. Місцевим громадам будуть надані одноденні консультації з окремих питань, щоб вони розробили проекти місцевих нормативних актів з використання, регулювання, планування, розвитку та іншого використання території.
- **Грантова підтримка ініціатив громад** у трьох відібраних районах. Будуть надані два види грантів: а) на організацію процесу розроблення довгострокових планів використання земельних ресурсів (розроблення генеральних планів населених пунктів або схем планування). Всього будуть підтримані три або чотири місцеві проекти. Обов'язковою умовою – проведення громадських слухань, публічних консультацій та забезпечення прозорості ухвалення рішень, дотримання вимог законодавства щодо врахування громадських інтересів під час планування територій; б) на проведення громадського моніторингу використання земельних ресурсів громад та на громадський вплив на процес прий-

няття рішень щодо земельних питань. Буде підтримано чотири-п'ять проектів у кожній області.

- **Підготовка та видання методичного посібника** з розроблення та затвердження схем планування територій, вирішення при використанні земель громад, забезпечення врахування громадських інтересів під час планування територій населених пунктів. Буде узагальнено кращі практики захисту економічних прав громадян у процесі планування використання земельних ресурсів громад.
- **Проведення конференції** на тему стратегічного планування територій населених пунктів, використання земельних ресурсів на основі громадянської участі.

Очікувані результати

- Посилення спроможностей НУО та організацій громад у таких питаннях, як захист економічних та соціальних прав в сфері використання земельних ресурсів під час планування та розвитку територій (забудови).
- Апробація ефективного механізму захисту економічних та соціальних прав громадян у сфері земельних правовідносин та поширення його серед заінтересованих сторін.
- Розвиток у територіальних громад у відібраних районах спроможності застосовувати ефективний механізм урахування громадських інтересів під час планування територій та використання земельних ресурсів.
- Розроблення щонайменше шести схем планування територій (генеральних планів населених пунктів), що зменшить конфліктність у сфері земельних правовідносин та посилить захищеність економічних та соціальних прав громадян.

Проект здійснюється в партнерстві двох організацій: Творчого центру Каунтерпарт та Інституту громадянського суспільства за фінансової підтримки Європейського Союзу.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРГАНІЗАЦІЇ – ВИКОНАВЦІВ ПРОЕКТУ

Благодійний фонд «Творчий центр ТЦК» є українською неурядовою організацією, яка створена в 1996 році.

Місія ТЦК – сприяння впровадженню громадських ініціатив, спрямованих на розвиток громадянського суспільства в Україні.

Головні напрямки діяльності ТЦК:

- підтримання організацій громадянського суспільства;
- сприяння розвитку громад;
- сприяння розвитку благодійності в Україні.

ТЦК:

- проводить тренінги та здійснює консультування;
- готує та надає інформацію, видає та поширює публікації;
- проводить дослідження, оцінювання та здійснює громадську експертизу;
- адмініструє грантові програми;
- представляє інтереси і здійснює захист інтересів організацій громадянського суспільства.

Наші клієнти:

- громадські активісти;
- організації громадянського суспільства;
- територіальні громади;
- органи влади;
- соціально відповідальний бізнес.

Протягом 2007–2008 рр. ТЦК реалізував такі проекти:

1) *Сприяння активній участі громадян у протидії корупції в Україні:* грудень 2006 – грудень 2008 за підтримки Агентства США з міжнародного розвитку (USAID).

2) *Розвиток громадянського суспільства в Україні:* березень 2007 – червень 2008 за підтримки Координатора проектів ОБСЄ в Україні та фінансування Міністерством закордонних справ Данії.

3) *Покращення доступу сільського населення до правосуддя:* січень 2006 – грудень 2008, у партнерстві з Інститутом громадянського суспільства за фінансової підтримки Європейської Комісії.

4) *Створення медіа-центрів громад у сільській місцевості:* березень 2007 – серпень 2008, у партнерстві із Центром громадських ініціатив м. Перечин Закарпатської області за фінансової підтримки Європейської Комісії.

Контакти:

Володимир Купрій – виконавчий директор ТЦК

Проспект Бажана, 30, к. 8

02140, Київ, Україна

Тел./факс: (38 044) 574-6411, (38 044) 574-6413

office@ccc.kiev.ua

www.ccc-tck.org.ua

Інститут громадянського суспільства

Інститут громадянського суспільства (ІГС) – українська громадська організація, метою діяльності якої є підтримання процесу становлення та розвитку громадянського суспільства в Україні.

Інститут засновано в лютому 1997 року як громадську організацію з неприбутковим статусом. До складу засновників входять чотири колишні депутати Верховної ради України 1-го та 2-го скликань.

Інститут громадянського суспільства сприяє різноманітним інтелектуальним ініціативам, впровадженню соціально-політичних, соціально-культурних, дослідницьких, інформаційних та освітніх проектів і програм, спрямованих на популяризацію та впровадження в Україні засад громадянського суспільства.

Сфери діяльності ІГС:

- правові дослідження та просвіта;
- політологічні та економічні дослідження;
- місцеве самоврядування та тренінги для депутатів;
- видавнича діяльність.

Протягом 2007–2008 рр. ТЦК реалізував такі проекти:

1). *Покращення доступу сільського населення до правосуддя.* Січень 2006 – грудень 2008, у партнерстві з Творчим центром ТЦК за підтримки Європейської Комісії.

2). *Знаю права.* 27.02.2007 – 27.09.2007. Кімонікс Інтернешнл Інк (проект «Верховенство права»), що фінансується Агентством США з міжнародного розвитку (USAID).

3). *Територіальна реформа з людьми і для людей.* 19.09.2006 – 30.04.2007. Фонд Євразія.

4). *Протидія корупції у сфері приватизації землі через правову просвіту громадян.* (Земля і право: як уберегтися від корупційних ризиків у рамках проекту Гідна Україна). 30.05.07 – 31.01.08. Агентство США з міжнародного розвитку (USAID).

5). *Інституційна підтримка організації*. 30.01.08 – 30.12.2010. Фонд Чарльза Стюарта Мотта.

6). *Видання посібника «Конституційна конфліктологія»* 26.12.2008 – 25.03.2008.

7). *Забезпечення поточного моніторингу діяльності органів місцевої влади*. 20.12.2007 – 15.11.2008. Фонд Відродження.

8). *Територіальна реформа: від моделювання до реалізації*. 05.11.2008 – 31.10.2009. Фонд Відродження.

9). *Запровадження прозорих та вільних від корупції процедур забудови*. 15.08.2008 – 13.03.2009. Систем кепітал менеджмент.

Контакти:

Україна, м. Київ, 01103

б-р Дружби Народів, 22, кім. 21

Тел: (+38044) 529 73 94

www.csi.org.ua

Пишіть нам: csi@csi.org.ua

ЗМІСТ

РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ДЛЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ТА РАЙОНІВ – ЗАВДАННЯ МІСЦЕВОЇ ВЛАДИ ТА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ГРОМАДИ	3
ВСТУП	3
СЕЛА І СЕЛИЩА В СИСТЕМІ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ	6
ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	7
ПРОБЛЕМИ ПЛАНУВАННЯ ЗАБУДОВИТЕРИТОРІЙ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ	11
ПРАВОВІ ПІДСТАВИ РОЗРОБЛЕННЯ ТА УХВАЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ	13
ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ СІЛЬСЬКОГО НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ (НА ПРИКЛАДІ СХЕМИ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ)	17
ПРО ВПЛИВ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ РАЙОНУ НА ЙОГО ЕКОНОМІЧНУ СПРОМОЖНІСТЬ	26
ІСНУЮЧІ ПРАКТИКИ УРАХУВАННЯ ЕКОНОМІЧНИХ ТА СОЦІАЛЬНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ГРОМАД У СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ ТА НЕВЕЛИКИХ МІСТЕЧКАХ	29
ДОДАТОК 1 СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ СІЛЬСЬКИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ДБН Б.1.1-9-2009	34
ДОДАТОК 2 ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ УКРАЇНИ СКЛАД, ЗМІСТ, ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ СХЕМ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ СІЛЬРАДИ ДБН Б.1.1-7-2007	62
ДОДАТОК 3 Закон України Про планування і забудову територій	88
ДОДАТОК 4 Словник термінів з містобудування	108
ДОДАТОК 5 Список інститутів у сфері містобудування, які займаються планувальною діяльністю	112
ПРО ПРОЕКТ ГРОМАДЯНСЬКА ІНІЦІАТИВА НА ЗАХИСТ СОЦІАЛЬНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН	113
ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОРГАНІЗАЦІЇ – ВИКОНАВЦІВ ПРОЕКТУ	116

Інформаційне видання

**Просторове планування для економічного зростання:
аналіз практики та законодавства**

*Автор: Ткачук Анатолій Федорович
Врублевський Олександр Станіславович
Редактор: Пакулько Валентина Володимирівна*

Творчий центр “Каунтерпарт”
м. Київ, пр-т Бажана, 30, к.8
тел./факс: 574-64-11
ел. пошта: office@ccc.kiev.ua
Інтернет сторінка: www.ccc-tck.org.ua

Інститут громадянського суспільства
м. Київ, бульв. Дружби народів, 22, к. 21
тел./факс: 529-73-94
ел. пошта: csi@csi.org.ua
Інтернет сторінка: www.csi.org.ua

Підписано до друку з оригінал-макету 16. 09. 09 р.

Формат 60x84/16. Гарнітура OfficinaSerifC. Папір офсетний.

Умовн.-друк. арк. 6,97 . Обл.-вид. арк. 5,39 Наклад 500 прим.
