



Управління з питань містобудування та архітектури
Одеської обласної державної адміністрації

за підтримки Громадської організації
«Всеукраїнська аеро-геодезична асоціація»

ПРАКТИЧНИЙ ПОСІБНИК
ДЛЯ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

КОМПЛЕКСНІ ПЛАНИ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ: ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ, ЗМІСТ, НЕОБХІДНІСТЬ

З питаннями звертайтеся до oblarhitektura@odessa.gov.ua

Одеса

ВСТУП

Комплексний план просторового розвитку території – новий основоположний вид містобудівної документації, який визначає напрямки розвитку території громади в межах та за межами населених пунктів.

Закон України №711-ІХ, яким і було введено комплексні плани просторового розвитку, спрямований на врегулювання питань комплексного просторового планування територій громад. Ним скасовано необхідність розроблення декількох, споріднених за змістом, видів містобудівної документації та документації із землеустрою; унормовано питання, пов'язані із формуванням електронної картографічної основи для планування території; забезпечено реальний зв'язок програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування а також створено прозорий та неконфліктний механізм врахування громадських та приватних інтересів через прозорі громадські обговорення.

Дані методичні матеріали розроблені з метою отримання громадами відповідей на запитання:

- який порядок розроблення комплексного плану просторового розвитку?
- який склад комплексного плану просторового розвитку?
- яку користь може отримати громада, розробивши даний вид документації?

ПОРЯДОК РОЗРОБЛЕННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ

Порядок розроблення комплексних планів просторового розвитку регулюється Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (наразі на стадії проекту), якою передбачено три основних етапи розроблення (З – виконує замовник, Р – розробник):

Підготовчий етап

- 1) З: прийняття рішення про розроблення КППР, оприлюднення такого рішення;
- 2) З: направлення письмового запиту для безкоштовного підключення до діючих кадастрів та реєстрів;
- 3) З: збір вихідних даних, державних/ регіональних/ інтересів суміжних ТГ;
- 4) З: визначення порядку і строків внесення пропозицій до розроблення КППР – оприлюднення через ЗМІ та сайт замовника;
- 5) З: інформування громадськості щодо проведення громадських обговорень з формування завдання на КППР;
- б) З: формування переліків:
 - раніше виконаних в громаді землепорядних/ інженерно-геодезичних/ інженерно-геологічних/ планувальних та інших робіт,
 - намірів суб'єктів містобудівної документації;
 - раніше розробленої містобудівної документації;
 - чинних планувальних документів громади;
- 7) З: проведення громадських обговорень, формування завдання на розроблення комплексного плану;
- 8) З: визначення джерела фінансування;
- 9) З: проведення замовником тендерної закупівлі, визначення переможця, укладення договору;
- 10) З: публікація замовником на веб-сайті/ оприлюднення у місцевих ЗМІ календарного плану виконання робіт;

Основний етап

- 11) З: передача розробнику всіх вихідних даних, в тому числі актуальної картографічної основи у цифровій формі;
- 12) Р: розроблення комплексного плану, розроблення СЕО;
- 13) З+Р: організація процедури СЕО, організація громадського обговорення комплексного плану;
- 14) З+Р: організація розгляду комплексного плану на відповідній архітектурно-містобудівній раді;
- 15) Р: коригування комплексного плану за результатами проведеного громадського обговорення та зауважень архітектурно-містобудівної ради;
- 16) З: публікація чинної версії комплексного плану та всіх протоколів до нього;

Завершальний етап

- 17) З: організація проведення експертизи комплексного плану;
- 18) Р: реєстрація в кадастрі (у разі формування земельних ділянок при розробленні комплексного плану, або у разі реєстрації сформованих але раніше не зареєстрованих земельних ділянок), отримання відповідних витягів ДЗК;
- 19) З: затвердження комплексного плану – на рівні замовника (рішенням сесії);
- 20) З: оприлюднення комплексного плану – внесення до містобудівного кадастру, розміщення повідомлення на сайті.

КАРТОГРАФІЧНА ОСНОВА ДЛЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ

ПІДСТАВА: Відповідно до частини 1 статті 16 (в новій редакції) Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у **формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.** Відповідно до п. 10 Розділу III Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» (наразі на стадії проекту), основний етап з розроблення комплексного плану включає в себе надання Замовником Розробнику **картографічної основи у цифровій формі в державній геодезичній системі координат УСК-2000**, складеної відповідно до вимог законодавства, актуальність якої на рік розроблення містобудівної документації на місцевому рівні засвідчена Замовником:

- на всю територію громади - **в масштабі 1:10000**;
- на територію населених пунктів, для яких будуть розроблятися генеральні плани та/або планувальні рішення генерального плану - **в масштабі 1:2000**;
- на визначені в Завданні території, для яких будуть розроблені детальні плани та/або планувальні рішення детальних планів - в масштабі 1:500 - 1:1000.

Картографічна основа у цифровій та електронній формі **розробляється в складі комплексного плану просторового розвитку територіальних громад або замовляється Замовником за окремим проектом.**

ЗМІСТ: Картографічна основа відображає існуючий стан місцевості та виконується, зокрема для великих територій, шляхом аерофотознімання. Для невеликих ділянок місцевості, наприклад для розробки детального плану території, - шляхом наземного знімання за допомогою геодезичних приладів, або комбінованим методом (аерофотозніманням та наземним зніманням).

Картографічна основа включає в себе наступні основні об'єкти:

- геодезичні пункти; - будівлі, будинки та їх частини;
- об'єкти культового, культурного та соціального призначення;
- об'єкти промислового та сільськогосподарського виробництва;
- залізниці та залізничні споруди; - автомобільні та ґрунтові дороги, стежки;
- гідрографію; - гідротехнічні об'єкти, об'єкти водного транспорту та водопостачання;
- мости, шляхопроводи та переправи; - рельєф; - рослинність; - болота та солончаки;
- огорожі, кордони та межі.

Точність відображення вищезазначених об'єктів залежить від масштабу картографічної основи, що створюється.

ВИСНОВОК: Без виготовлення якісної картографічної основи розробити комплексний план неможливо, оскільки прийняття проектних рішень завжди враховує існуючу ситуацію об'єкту планування, у тому числі при визначенні обмежень у використанні земель (охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та ін.).

НЕОБХІДНІСТЬ ДЛЯ ГРОМАДИ: Актуальна картографічна основа є обов'язковою при розробленні будь-якого виду містобудівної документації. Також, цифрова картографічна основа може бути внесена до бази даних містобудівного кадастру, після чого може застосуватись для формування профільних геопросторових даних та вирішення інших завдань із забезпечення містобудівної діяльності на місцевому рівні.

АРХІТЕКТУРНА ЧАСТИНА КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ

ПІДСТАВА: 3 24.07.2021 року, відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», відбуваються наступні зміни щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні:

1. Передбачається новий вид містобудівної документації – **комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (КППР)** (ст. 16¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).
2. **Генеральний план населеного пункту** – центру ОТГ розробляється лише у складі КППР; для інших населених пунктів – розробляється лише у відповідності до КППР та в разі визначення необхідності розроблення в КППР (ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).
3. **Детальний план території** деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану.
4. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території – **містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою** (ст. 45¹ Закону України «Про землеустрій»).
5. **План зонування території (зонінг)** розробляється лише як складова КППР, генерального плану або ДПТ (ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).
6. **Історико-архітектурний опорний план** розробляється для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України; включається до складу комплексного плану як невід’ємна складова генерального плану відповідного населеного пункту (ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», розділ IV Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»).

ЗМІСТ: Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Комплексний план розробляється та затверджується з метою забезпечення сталого розвитку територіальної громади з дотриманням принципу збалансованості державних, громадських та приватних інтересів та з урахуванням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності), передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами (ст. 16¹ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»).

Цей вид містобудівної документації:

- визначає планувальну організацію та функціональне призначення території;
- основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення;
- передбачає розвиток дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури;
- передбачає заходи щодо інженерної підготовки і благоустрою;

- наляма фомування цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів;
- передбачає заходи щодо охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі;
- визначає заходи щодо охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів;
- формує послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Зміни до містобудівної документації (КППР та генерального плану) можна вносити не частіше 1 разу на рік (ст. 16¹, 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Внесення змін до генерального плану населеного пункту допускається за умови їх відповідності комплексному плану (Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації»).

Містобудівна документація передається Замовнику в паперовому вигляді та у формі електронного документа.

Розробляється відповідно до Постанови Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації».

ВИСНОВОК: В результаті запроваджених змін містобудівна документація стає більш цілісною та забезпечує комплексність та послідовність прийняття рішень щодо розвитку території ОТГ.

НЕОБХІДНІСТЬ ДЛЯ ГРОМАДИ: Містобудівна документація визначатиме **пріоритетні напрямки розвитку** об'єднаної територіальної громади та **інвестиційно привабливі території** в межах та за межами населених пунктів, що забезпечить збалансоване сталє зростання потужності та спроможності ОТГ.

Новий формат документу (електронний документ) з використанням геоінформаційних технологій **гарантуватиме актуальність, динамічність і достовірність** містобудівної документації та забезпечить її **доступність до кожної групи споживачів: від органів місцевого самоврядування і депутатів до інвесторів та мешканців ОТГ.**

ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ЧАСТИНА КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ

ПІДСТАВА: З 24.07.2021 року відбудуться суттєві зміни щодо порядку розроблення містобудівної документації та її змісту. Відповідно до статті 45 Закону України «Про землеустрій» комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території стають одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні, та мають включати окрім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», **також землепорядні матеріали**. Вводиться в дію стаття 45-1 Закону України «Про землеустрій», якою передбачено склад землепорядної частини КППР. Згідно підпункту 2 пункту 1 розділу VI проекту постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», КППР має містити розділ «Землеустрій та землекористування», в якому визначаються питання сучасного використання земель та пропозиції щодо їх перспективного використання.

ЗМІСТ: Цей розділ включає наступні тематичні підрозділи:

а) «Сучасне використання земель» – містить інформацію щодо фактичного використання земель в межах громади за формами власності в розрізі угідь та земельних ділянок:

- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування. Земельні ділянки не надані у власність чи користування включають земельні ділянки, що використовуються без документів які посвідчують право на них, а також землі запасу, резерву та загального користування, не сформовані в земельні ділянки;

б) «Землепорядні заходи перспективного використання земель» – формується на основі розроблених планувальних рішень і містить інформацію щодо:

- перспективного розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень);

- земель (територій) загального користування;

- переліку земельних ділянок для передачі у комунальну власність;

- переліку земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;

- переліку земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;

- переліку земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;

- переліку територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

в) «Формування земельних ділянок» – містить інформацію щодо земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення планувальних рішень, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;

- кадастровий план земельної ділянки;

- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності);

г) «Внесення земельних ділянок» – містить інформацію щодо земельних ділянок, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру:

- документація із землеустрою, за якою ці ділянки були сформовані і яка містить інформацію про їх місце розташування та координати поворотних точок меж;

- матеріали кадастрової зйомки, точність якої відповідає точності, передбаченій Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476.

- експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;

- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;

- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;

- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру відбуватиметься на завершальному етапі після отримання усіх необхідних погоджень та до затвердження проекту комплексного плану органом місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 45-1 Закону України «Про землеустрій», комплексний план просторового розвитку території територіальної громади крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», включає:

а) матеріали топографо-геодезичних вишукувань;

б) матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;

в) експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;

г) переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;

г) збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;

д) план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

ВИСНОВОК: Вищезазначене фактично означає, що при виготовленні містобудівної документації **необхідно проводити повноцінну інвентаризацію земель відповідної території, а землевпорядна частина КППРТГ фактично є інвентаризацією земель громади.**

НЕОБХІДНІСТЬ ДЛЯ ГРОМАДИ: Інвентаризація земель проводиться з метою отримання аудиту земельного банку громади, встановлення місць розташування всіх земельних ділянок, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель.

В результаті проведення інвентаризації земель виявляються, формуються та реєструються земельні ділянки комунальної власності, які надалі можуть бути передані в оренду або у власність шляхом проведення земельних аукціонів. Відомості

КППР є підставою подальшої взаємодії органу місцевого самоврядування з землекористувачами що використовують земельні ділянки не за цільовим призначенням або самовільно, не сплачуючи земельний податок (або сплачуючи його не в повному обсязі). **Все це сприяє наповненню місцевого бюджету.**

Створюється повноцінна база даних про всі земельні ділянки в межах населених пунктів на паперових та електронних носіях. Це надає можливість приймати **виважені та аргументовані рішення з усіх земельних питань** органу місцевого самоврядування.

Також, завдяки проведеного аудиту земельного банку **підвищується інвестиційна привабливість населених пунктів, спрощується пошук потенційних земельних ділянок для інвестора та містобудівних потреб.**

ВИСНОВКИ

Комплексний план просторового розвитку є поєднанням архітектурної та землепорядної документації, фактично це план розвитку усієї громади як єдиної системи розселення поєднаний з повноцінною інвентаризацією земель такої громади.

Комплексний план можливо розробляти лише за умови наявності в громаді актуалізованої картографічної основи, у масштабі 1:10 000 на всю територію громади та у масштабі 1:2000 на населені пункти, для яких будуть розроблятися генеральні плани та/або планувальні рішення генерального плану. Вказана картографічна основа може бути замовлена разом з КППР, або розроблена окремо.

Розроблення комплексного плану просторового розвитку територіальної громади дозволить:

- забезпечити **сталий розвиток всієї території громади** з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів – як єдиної системи розселення;
- удосконалити **управління у сфері містобудівної діяльності та землеустрою** – не тільки в населених пунктах а й в цілому на території громади;
- отримати **повний аудит земельного банку громади, реєстр всіх земельних ділянок, сформувати та зареєструвати всі незареєстровані ділянки комунальної власності;**
- **підвищити наповнення бюджету;**
- забезпечити **ефективне використання та охорону всіх земель у межах території ОТГ, залучити інвесторів, задовільнити земельні потреби членів громади;**
- сприяти розвитку автоматизованих систем управління ресурсами, **комплексному збереженню повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини, тощо.**