

ДО ПИТАННЯ НЕОБХІДНОСТІ РОЗРОБКИ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ

Кошкалда І.В., д-р екон. наук, проф.,
Ряшнянська А.М., канд. екон. наук, доц.
Державний біотехнологічний університет

З 2020 року в Україні відбулися зміни в адміністративно-територіальному устрої: райони було укрупнено, а територіальні громади завершили процес об'єднання. У зв'язку з цим виникла нагальна потреба в розробці Стратегії розвитку кожної громади: проаналізувати поточний стан громади та її території, а також визначити конкретні цілі розвитку. Комплексний план допомагає уникнути хаотичних рішень, передати управління та планування в руки жителів громади та створити чіткий план дій для розвитку території.

Комплексний план просторового розвитку територіальної громади – це водночас містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, метою якої є забезпечення сталого розвитку території. Комплексний план передбачає розробку планувальних рішень щодо перспективного використання всієї території кожної громади, базуючись на аналізі всіх наявних ресурсів. Він надає інструменти для інтегрованого розвитку, вирішення конфліктних питань, забезпечуючи збалансованість державних, громадських та приватних інтересів. Комплексний план сприятиме узгодженому прийняттю рішень щодо комплексного просторового розвитку всіх населених пунктів як єдиної системи розселення, враховуючи також території поза їх межами [1].

Зміни в містобудівному та земельному законодавстві значною мірою обумовлені реформами, які є частиною вимог Європейського Союзу. Вони спрямовані на гармонізацію українських законів із європейськими стандартами, забезпечення прозорого управління та боротьбу з корупцією. Досвід європейських країн підтверджує необхідність цих реформ, однією зі складових яких є створення Комплексного плану.

Деякі вважають, що під час війни розробка Комплексного плану не є пріоритетом. Однак, враховуючи складну ситуацію в країні та економічні труднощі, питання стабілізації економіки через ефективне використання ресурсів громади та пошук нових джерел доходу є надзвичайно важливим.

По-перше, під час розробки Комплексного плану має бути проведено інвентаризацію ресурсів громади, таких як земельні, водні та лісові ресурси, а також надра. Це відкриває нові можливості для розвитку, сприятиме економічному зростанню та збільшенню доходів місцевого бюджету. Цей документ стане інструментом управління розвитком громади, до розробки якого активно залучатимуться місцеві жителі через громадські обговорення та слухання.

По-друге, зазвичай Комплексний план передбачає розширення меж населених пунктів громади, що дозволяє мешканцям узаконити свої

земельні ділянки та будинки. Також план дає можливість чітко визначити призначення земельних ділянок - для житлового будівництва, промислового розвитку або соціальних об'єктів, таких як школи й лікарні.

По-третє, план передбачає створення єдиного електронного геопорталу, на якому зображена вся інфраструктура громади, включно з будівлями, комунікаціями та іншими об'єктами. Це стає можливим завдяки ортофотозйомці, яка дозволить отримати точну картину всього, що є на території громади.

Крім того, Комплексний план міститиме розділ з інженерно-технічними заходами цивільного захисту населення, що стане важливим інструментом для служб критичної інфраструктури, поліції, ДСНС та військових.

Якщо Комплексний план не буде розроблено, громади зіткнуться з низкою проблем. З 2025 року без цього документа буде неможливо відводити земельні ділянки, змінювати їхнє цільове призначення, отримувати дозволи на будівництво та введення об'єктів в експлуатацію. Також відсутність Комплексного плану позбавить громади можливості отримувати грантову підтримку від іноземних донорів.

Багатьох дивує і навіть обурює вартість розробки Комплексного плану, яка за даними сайту Zakurki.ua (офіційний майданчик Prozorro) для Коблівської сільської територіальної громади Миколаївського району Миколаївської області склала 10 000 000 грн, для Корсунь-Шевченківської міської територіальної громади Черкаського району Черкаської області 13 905 25950 грн, для Визирської сільської ради Одеського району Одеської області - 13 500 000.00 грн [2].

Однак, як уже було зазначено, Комплексний план охоплює безліч розділів, основними з яких є:

- топографо-геодезична основа для всієї громади в масштабі 1:10000 та для населених пунктів у масштабі 1:2000;
- генеральні плани населених пунктів з планами зонування;
- детальні плани окремих територій;
- розділ санітарно-екологічної оцінки;
- розділ інженерно-технічних заходів цивільного захисту для мирного та особливого періодів;
- землевпорядна частина (включаючи інвентаризацію земель і встановлення меж населених пунктів та громади загалом), що становить майже третину вартості документації;
- інші розділи.

Кожен із цих розділів має свою специфіку розробки, процедуру погодження та відповідний кошторис. Розробка Комплексного плану займає щонайменше два роки, і ще близько року потрібно на узгодження з громадськістю, погодження на обласному рівні та проходження експертизи відповідно до вимог Кабінету Міністрів України.

Вартість генерального плану залежить від багатьох факторів, основними з яких є площа населеного пункту, рельєф місцевості, наявна

інженерна інфраструктура, мережа соціальних закладів, кількість житлових будинків та населення.

Розробка комплексного плану просторового розвитку є ключовим інструментом для забезпечення збалансованого і сталого використання території. Це не просто адміністративний документ, а стратегічний підхід, що дозволяє раціонально планувати просторовий розвиток, враховуючи соціально-економічні, екологічні та інфраструктурні аспекти. Комплексні плани допомагають громадам краще управляти своїми ресурсами, забезпечувати ефективний розподіл землі, поліпшувати інфраструктуру, зменшувати екологічні ризики та підвищувати якість життя населення.

Важливість розробки таких планів особливо актуальна в умовах децентралізації, коли громади отримують більше повноважень та відповідальності за власний розвиток. Цей підхід сприяє інтеграції на місцевому рівні, дозволяє врахувати інтереси всіх учасників процесу та забезпечити їхню участь у плануванні майбутнього територій. Комплексний план є основою для прийняття зважених управлінських рішень, спрямованих на досягнення сталого розвитку територіальних громад.

Все більше громад усвідомлюють необхідність розробки Комплексних планів і вже розпочинають цей процес. Сучасні умови вимагають адаптації: ми можемо залишатися в минулому або вже зараз почати впроваджувати реформи, створюючи європейські стандарти на місцевому рівні. Розробка комплексного плану просторового розвитку територіальних громад є важливим кроком для забезпечення сталого розвитку громад.

Література

1. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>
2. Zakupki.ua (офіційний майданчик Prozorro). URL: <https://zakupki.com.ua/tender/25322890>