

ресурсів. Вісник Львівського національного аграрного університету. Економіка АПК. 2015. № 22(2). С. 18–23. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VInau_econ_2015_22%282%296

7. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографія та кадастру. URL: <http://land.gov.ua/info/zemelnyi-fondukrainy-stantom-na-1-sichnia-2016-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-u-porivnianni-zdanymy-na-1-sichnia-2015-roku/>

УДК 332.1:332.5(711)

КАМІНЕЦЬКА О.В., канд. екон. наук

Білоцерківський національний аграрний університет

КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ – НОВИЙ ІНСТРУМЕНТ УПРАВЛІННЯ ТЕРИТОРІЯМИ

Проаналізовано новий вид містобудівної та одночасно землевпорядної документації - комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Серед основних його переваг є створення раціональної територіальної організації землекористування, а також розвиток економіки та соціальної складової життя у громадах.

Ключові слова: планування, комплексний план, містобудівна документація, генеральний план, територіальна громада.

В Україні відбувається земельна реформа та децентралізація влади, які передбачають передачу повноважень і ресурсів територіальним громадам. Важливим компонентом та запорукою реалізації даних реформ є формування спроможних громад та можливість громад управляти своїми територіями, в тому числі шляхом розроблення документів місцевого планування, одним з яких є комплексний план просторового розвитку території територіальної громади [2].

Ухвалення Закону України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [1], який набув чинності 24 липня 2021 року, дало можливість територіальним громадам отримати новий інструмент управління територіями – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, що є одночасно і документацією із землеустрою, і містобудівною документацією на місцевому рівні, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території [1].

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всіх ресурсів території громади та надає громаді інструмент для врівноваження соціально-економічного розвитку з охороною навколишнього природного середовища.

Якщо раніше від появи наміру будівництва на своїй території потрібного об'єкта до початку його проектування громаді потрібно було пройти багаторічний шлях розроблення, погодження та затвердження 4 видів містобудівної документації та 6 видів документації із землеустрою, то тепер в переважній кількості випадків достатньо розробити новий вид містобудівної документації – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (рис) [2].

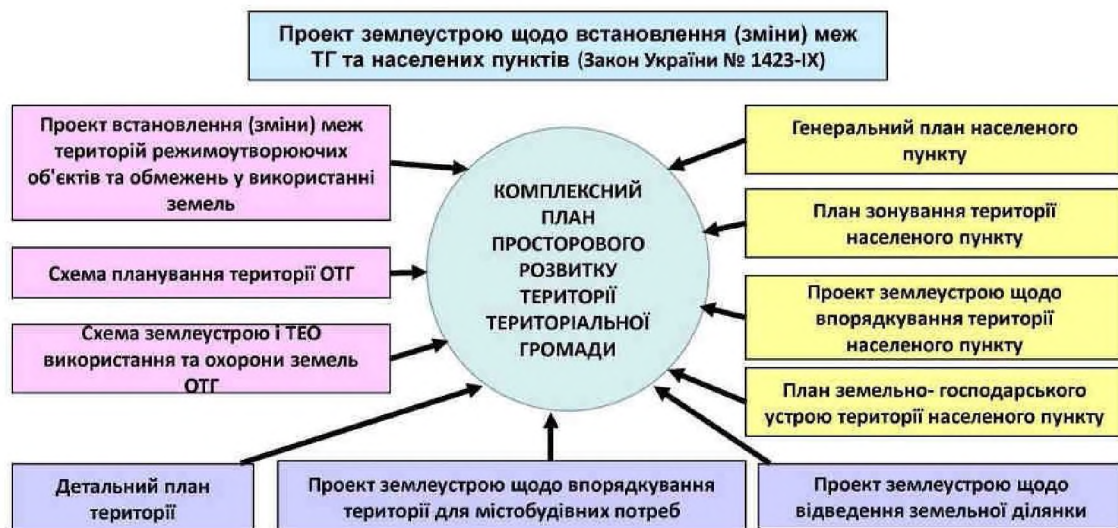


Рис. Схема комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Комплексний план складається з:

- 1) генеральних планів населених пунктів затверджених до прийняття комплексного плану;
- 2) планів зонування на всю територію громади;
- 3) землевпорядкування на всю територію громади;
- 4) генеральних планів населених пунктів, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану;
- 5) генерального плану адміністративного центру територіальної громади;
- 6) детальних планів території у межах території територіальної громади;
- 7) планувальних рішень генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади;
- 8) планувальних рішень детальних планів територій (у тому числі формування земельних ділянок), на яких планується розміщення за рахунок державного або місцевого бюджету:

- об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства);
- об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області;
- об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;
- інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування [1].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади призначений для перспективного планування та функціонального зонування всієї території територіальної громади, встановлення обмежень на використання територій навколо режимотворюючих об'єктів, забезпечення центрального населеного пункту громади генеральним планом, а багатьох інших (в першу чергу невеликих) населених пунктів – планувальними рішеннями, які сприятимуть їх сталому розвитку. Також комплексний план включає в себе планувальні рішення окремих детальних планів територій, що дозволить сформувати та зарезервувати земельні ділянки для розміщення об'єктів, які реалізують державні, регіональні і громадські інтереси. Завдяки цьому одразу після затвердження комплексного плану з'явиться можливість надавати такі ділянки, а також містобудівні умови та обмеження для проєктування відповідних об'єктів. Результати комплексного плану обов'язково мають бути в електронному вигляді і стануть джерелом наповнення Державного земельного та містобудівного кадастрів [3].

Комплексний план містить тематичні розділи та їх підрозділи, такі як:

- 1) просторово-планувальна організація території;

- 2) землеустрій та землекористування;
- 3) ландшафтне планування;
- 4) обмеження у використанні земель;
- 5) функціональне зонування території територіальної громади;
- 6) забудова територій та господарська діяльність;
- 7) обслуговування населення;
- 8) транспортна мобільність та інфраструктура;
- 9) інженерне забезпечення території, трубопровідний транспорт та телекомунікації;
- 10) охорона земель, інженерна підготовка та благоустрій території [2].

Даний перелік свідчить, що комплексний план охоплює всі аспекти життєдіяльності територіальної громади та містить планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території громади. Також даний вид містобудівної документації надає можливість проаналізувати проблеми та переваги розвитку громади. Комплексний план визначає пріоритети розвитку громади та заходи щодо уникнення можливих потенційних загроз в громаді, збалансовує інтереси громади, влади та бізнесу.

Отже, можемо зробити висновок, що розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади є основним планувальним документом та стане позитивним кроком щодо забезпечення сталого розвитку громади.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Закону України від 17.06.2020 No 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
2. Розробка комплексних планів. Посібник для громад. URL: <http://surl.li/dehml>
3. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. URL: <http://surl.li/dehmo>

УДК 332.6:332.7

КАМІНЕЦЬКА О.В., канд. екон. наук

ЗАМАНА Р.О., здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти

Білоцерківський національний аграрний університет

ВПЛИВ ДІДЖИТАЛІЗАЦІЇ ГЕОКАДАСТРУ УКРАЇНИ НА ЗЕМЕЛЬНИЙ РИНОК

Розглянуто сучасні інтернет-ресурси геокадастру України щодо забезпечення функціонування ринкових земельних відносин. Визначено функціональні завдання кожного ресурсу відповідно до способу його використання на ринку землі.

Ключові слова: ринок земель, земельна ділянка, діджиталізація, електронні ресурси.

Реалізація завдань сучасного ринку землі в Україні була б неможливою без діджиталізації галузі. Адже економічна спільнота європейських держав вже має ряд електронних ресурсів, що забезпечують швидке і якісне надання послуг купівлі-продажу та оренди земельних ділянок і етапи входження України до Європейського Союзу передбачають існування певних ресурсів геокадастру. Проілюструємо це питання деякими прикладами. Так, серед множини проектів на земельному ринку України можна побачити наступні допоміжні електронні системи, які зроблені у вигляді: довідників («Земельний довідник України – 2020» [4]), земельних агенцій («Volodar» [1]), мап («Земельна мапа України» [3], «Інтерактивна карта: GEOMAP.LAND.KIEV.UA» [5], «Нормативна грошова оцінка сільгоспземель: карта НГО» [6]), онлайн-освітніх платформ («Земельні котики» [7], «Володар Земель» [2]) тощо. Наприклад, «Володар Земель» [2] є освітнім курсом (відео-лекції, конспекти, тести) про ринок землі від аграрної онлайн платформи «Культиварій», що професійно підготує фермерів до труднощів на ринку землі відповідно нових стандартів. Курс обслуговують інструктори, з якими можна проконсультуватися.

Земельна агенція «Volodar» [1] надає послуги нотаріального супроводу процесу купівлі-продажу землі та інвестування. «Земельні котики» [7] – це перший повний онлайн-курс про