



**АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**  
СПІЛЬНИМИ ЗУСИЛЛЯМИ

# **МІСТОБУДУВАННЯ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ**

**АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА**



**2024**



## АНАЛІТИЧНА ЗАПИСКА

# МІСТОБУДУВАННЯ: АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

Ця публікація була підготовлена за підтримки Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії. Зміст цієї публікації є виключною відповідальністю його авторів та не обов'язково відображає позицію Програми «U-LEAD з Європою», Європейського Союзу і його держав-членів Німеччини, Польщі, Данії та Словенії.

ЛИПЕНЬ 2024



# ЗМІСТ

СКОРОЧЕННЯ.....	4
ПЕРЕДМОВА.....	5
НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА .....	6
СТАН РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ.....	8
АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ .....	12
ВРАХУВАННЯ ДЕРЖАВНИХ ІНТЕРЕСІВ.....	12
МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР.....	13
ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БЕЗ НЕОБХІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ .....	21
МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ .....	23
АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ ТА МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ .....	27
РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ.....	31
ВИСНОВКИ .....	36



## СКОРОЧЕННЯ

**Генплан** – генеральний план населеного пункту

**ДБН** – державні будівельні норми

**Держбюджет** – Державний бюджет України

**ДЗК** – Державний земельний кадастр

**ДПТ** – детальний план території

**ДСТУ** – державні стандарти України

**ЗУ** – Закон України

**ЗКУ** – Земельний кодекс України

**КМУ** – Кабінет Міністрів України

**КППР** – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади

**МБД** – містобудівна документація

**МБКД** – містобудівний кадастр на рівні держави

**Мінінфраструктури** – Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України

**Мінрегіон** – Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України

**ТГ** – територіальна громада

## ПЕРЕДМОВА

Мета реформи із децентралізації, визначена Концепцією реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні, полягає у створенні та підтримці сприятливого життєвого середовища, забезпеченні сталого соціально-економічного розвитку відповідних адміністративно-територіальних одиниць, задоволенні інтересів громадян в усіх сферах життєдіяльності, наданні населенню органами місцевого самоврядування високоякісних і доступних адміністративних, соціальних та інших послуг на відповідних територіях, узгодженні інтересів держави та територіальних громад.

Успіх цієї реформи, зміцнення інституційної та економічної спроможності територіальних громад, покращення рівня життя їх мешканців базується на застосуванні основоположних засад та практичних прийомів містобудівної діяльності.

В цій аналітичній записці проведено аналіз правового регулювання питання розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, створення містобудівного кадастру, проведення містобудівного моніторингу, окреслено проблемні питання у цій сфері, а також наведено концептуальні висновки й пропозиції щодо вирішення таких проблемних питань.



## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВА БАЗА**

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закон України «Про Генеральну схему планування території України»;

Закон України «Про основи містобудування»;

Порядок проведення експертизи містобудівної документації, затверджений постановою КМУ від 25.05.2011 № 548;

Порядок проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений постановою КМУ від 25.05.2011 № 555;

Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами, затверджений постановою КМУ від 25.05.2011 № 556;

Положення про містобудівний кадастр, затверджене постановою КМУ від 25.05.2011 № 559;

Порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту, затверджений наказом Мінрегіону від 02.06.2011 № 64;

Типове положення про архітектурно-містобудівні ради, затверджене наказом Мінрегіону від 07.07.2011 № 108;

Порядок проведення містобудівного моніторингу, затверджений наказом Мінрегіону від 01.09.2011 № 170;

Порядок розроблення містобудівної документації, затверджений наказом Мінрегіону від 16.11.2011 № 290;



Перелік класів об'єктів містобудівного кадастру, затверджений наказом Мінрегіону від 14.08.2015 № 193;

Порядок ведення реєстру містобудівних умов та обмежень, затверджений наказом Мінрегіону від 31.05.2017 № 135;

Вимоги до структури і формату оприлюднення відомостей про містобудівну документацію у мережі Інтернет, затверджені наказом Мінрегіону від 15.08.2018 № 220;

ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»;

ДБН Б.1.1-21:2017 «Склад та зміст схеми планування території, на якій реалізуються повноваження сільських, селищних, міських рад»;

ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території»;

ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях»;

ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території»;

ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту»;

ДСТУ-Н Б Б.1.1-10:2010 «Настанова з виконання розділів Охорона навколишнього природного середовища у складі містобудівної документації»;

ДСТУ Б Б.1.1-17:2013 «Умовні позначення графічних документів містобудівної документації».



# СТАН РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ

Відповідно до інформації Мінінфраструктури на станом на квітень 2023 року всі 100% міста та селища міського типу мають генплани, розроблені після 1991 року, а 42% мають генплани, розроблені після 2012 року.

Гірша ситуація серед сільських населених пунктів, тут лише 35% мають генплани, розроблені після 1991 року. Причиною цього є декілька проблем:

по-перше, частина сільських населених пунктів не мають перспектив у своєму розвитку через критично низьку чисельність населення, тому економічно недоцільно витратити кошти на планувальну документацію;

по-друге, до адміністративно-територіальної реформи місцеве самоврядування на цих територіях мало ресурси лише для утримання сільського голови та секретаря. Після проведення цієї реформи територіальні громади отримали достатні ресурси для утримання шкіл, амбулаторій, благоустрою. В той же час, значна кількість сільських територій залишається дотаційними. Тому, для них є актуальною підтримка з держбюджету на ці заходи, однак її немає.

Планувальні рішення генплану деталізує та уточнює детальний план територій. Така документація розробляється на конкретний квартал, ділянку і є більш вартісною, ніж генплан. Тому ДПТ розробляють не на всю територію, а лише на ту, яка має найближчу перспективу у забудові. В той же час, на територіях, які вже забудовані необхідності розробки немає. Тобто, така документація розробляється поступово, в залежності від потреби забудови.



Варто відмітити, що часто змінюється законодавство, а отже і вимоги до МБД. До прикладу, у 2011 році приймається ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» замість ЗУ «Про планування і забудову територій». Новий закон запроваджує нову документацію «план зонування», або, як часто кажуть, «зонінг». Така документація була запроваджена на заміну «місцевим правилам забудови», які розроблялися на вимогу тодішнього ЗУ «Про планування і забудову територій». Як наслідок, всі попередньо розроблені «місцеві правила забудови» виявилися не чинними, а отже, бюджетні кошти територіальних громад були витрачені дарма.

З ухваленням ЗУ від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», який набрав чинності 24.07.2021, територіальні громади отримали новий інструмент управління територією – комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, що є одночасно і МБД на місцевому рівні, і документацією із землеустрою, 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.

Це досить прогресивний крок після проведення адміністративно-територіальної реформи, адже створені нові території територіальних громад, які потребують нових підходів в управлінні, а отже і містобудівному плануванні. Однак, ці зміни зміщують на другий план генплан, і створюють умови, за яких цієї документації недостатньо, і має бути обов'язково КППР. Такі вимоги є надмірними. КППР має бути обов'яз-



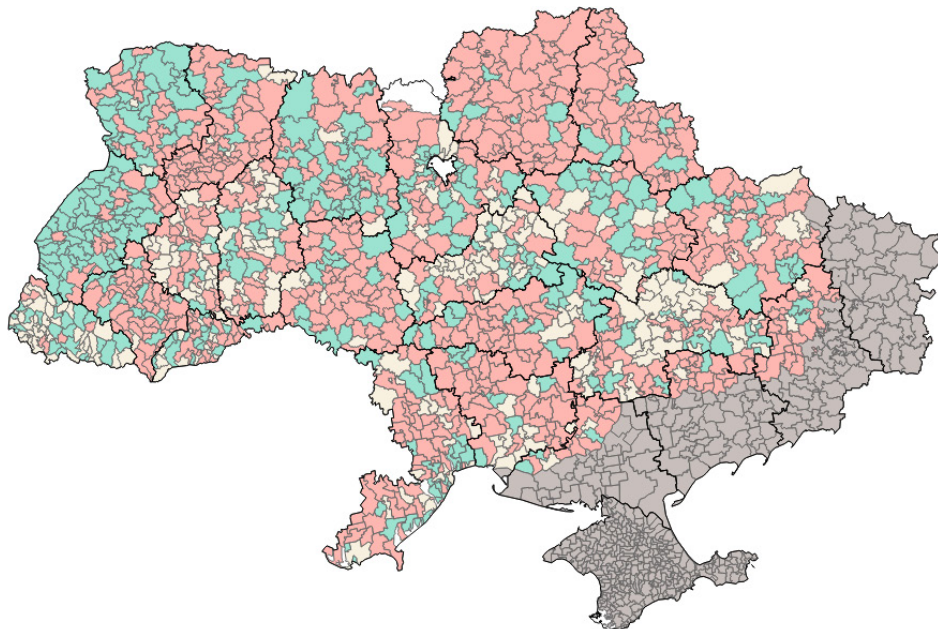
ковим, коли йде мова про забудову територій за межами населених пунктів, про планування інфраструктурних об'єктів, які мають вплив на декілька населених пунктів тощо. Тобто місцеве самоврядування змушують витратити знову бюджетні кошти на документацію, яка може бути недоречною в окремих випадках (адже для прийняття рішень може бути достатньо вже розробленого генплану).

Відповідно до вимог вищезазначеного ЗУ, органам місцевого самоврядування до 01.01.2025 необхідно забезпечити:

- внесення відомостей до ДЗК про функціональні зони території, визначені у МБД на місцевому рівні, що затверджена;
- внесення відомостей до ДЗК про межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів та зон охорони пам'яток культурної спадщини, зазначені в історико-архітектурному опорному плані (за наявності);
- внесення відомостей до ДЗК про обмеження у використанні земель у сфері забудови;
- розроблення КППР.

Станом на листопад 2023 року, відповідно до інформації Мінінфраструктури, ініціювали розроблення комплексного плану просторового розвитку 345 територіальних громад (найбільше у Львівській області – 75% кількості громад області), розробили завдання 119 територіальних громад (найбільше у Житомирській області – 18% кількості громад області), розробили документ 74 територіальні громади (найбільше у Волинській області – 15% кількості громад області), погодили документ 9 територіальних громад (найбільше у Харківській області – 4% кількості громад області), затвердили документ 2 територіальні громади у Івано-Франківській області.

Комплексний план просторового розвитку : статус роботи у громадах станом на листопад 2023



- Етап роботи**
- Ініційовано
  - Завдання
  - Розробка
  - Погоджено
  - Затверджено
- Статус роботи**
- Так
  - Ні
  - Активні бойові дії/окупація
  - Відсутні дані

Оберіть елементи відображення  
Показувати карту і таблицю Скинути фільтри





# АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ЇХ ВИРІШЕННЯ

## ВРАХУВАННЯ ДЕРЖАВНИХ ІНТЕРЕСІВ

У системі містобудування є ієрархія МБД:

- на рівні держави – Генеральна схема планування території України;
- на рівні області, районів – схеми планування території на регіональному рівні;
- на місцевому рівні – КППР, генплан, ДПТ, план зонування.

Місцева документація має враховувати положення МБД державного і регіонального рівнів, це вимога закону щодо врахування «державних інтересів».

Однак, Генеральна схема планування територій України затверджена у 2002 році, її реалізація завершена у 2020 році. Таким чином, дані з МБД державного та регіонального рівнів, які отримують громади для розроблення МБД, є неякісними та неактуальними.

В багатьох громадах значний відсоток території знаходиться під державними підприємствами, які занепадають, проте від держави відсутня інформація щодо розвитку цих підприємств та територій. А отже, громади не можуть врахувати ці вихідні дані для комплексного планування своєї території.

Тобто, маємо низку рішень на рівні держави, які змушують на місцях неефективно витратити кошти в довгостроковій перспективі.

## МІСТОБУДІВНИЙ КАДАСТР

Містобудівний кадастр — державна система зберігання й використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, інформаційних ресурсів будівельних норм, державних стандартів і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

З прийняттям у 2011 році ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» мав би бути і запроваджений містобудівний кадастр, як державна система зберігання і використання геопросторових даних. Але до цього часу містобудівний кадастр на рівні держави, як геоінформаційної системи, немає.

Порядок ведення та структура містобудівного кадастру, порядок надання інформації з містобудівного кадастру визначаються:

- постановою КМУ від 25.05.2011 р. № 559 «Про містобудівний кадастр»;

- нормативними документами ДБН Б.1.1-16:2013 «Склад та зміст містобудівного кадастру», ДСТУ-Н Б Б.1.1-18:2013 «Настанова щодо формування та супроводження містобудівного кадастру».

У 2024 році Мінінфраструктури оприлюднило проєкт постанови КМУ «Деякі питання реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні». Зазначений проєкт постанови містить наступні положення, які мають бути доопрацьовані.

- 1.** В додатку 3, який пропонується затвердити Проєктом постанови, наведений Класифікатор об'єктів містобудування. В той же час наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 14.08.2025 № 193 «Про затвердження Переліку класів об'єк-



тів містобудівного кадастру» містить Перелік класів об'єктів містобудівного кадастру, який є відмінним від пропонованого Проектом постанови.

**Пропозиції:** узгодити між собою зміст Класифікатора об'єктів містобудування, запропонованого Проектом постанови та визначеного наказом міністерства.

**2.** Крім того, виходячи зі змісту Проекту постанови (зокрема, щодо внесення відомостей про містобудівну документацію на регіональному та місцевому рівнях), потребує перегляду Положення про містобудівний кадастр, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», зокрема пункт 27, в якому не передбачено внесення відомостей про містобудівну документацію регіонального і місцевого рівня до МБКД. А в пунктах 29 та 30 визначається, що схеми планування областей вносяться до містобудівного кадастру на регіональному рівні, а генеральні плани, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурні опорні плани та детальні плани територій вносяться до відомостей містобудівного кадастру місцевого рівня.

**Пропозиції:** зазначити про припинення дії вищезазначеної постанови на час дії Проекту постанови.

**3.** З врахуванням Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 17.06.2020 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (далі – Закон № 711-IX), пропонуємо:

– пункт 3 Проекту постанови доповнити наступним абзацом:

«до 01.01.2025 внесення змін до містобудівної документації на місцевому рівні, яка затверджена до набрання чинності Закону України від 17.06.2020 року № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» допускається без урахування вимог

Закону в частині складу та змісту містобудівної документації на місцевому рівні»;

– підпункт 2 пункту 10 Проекту постанови викласти в наступній редакції:

«розроблення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження містобудівної документації на місцевому рівні (комплексні плани просторового розвитку території територіальної громади, генеральні плани населених пунктів, детальні плани території), розроблення якої розпочато після набрання чинності Закону України від 17.06.2020 року № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», виключно з використанням Містобудівного кадастру на державному рівні».

**4.** Пунктом 34 проекту Порядку ведення МБКД визначено, що містобудівна документація на місцевому рівні, рішення про розроблення якої було прийнято до набуття чинності Закону № 711-IX завантажується посадовою особою виконавчого органу сільських, селищних, міських рад з питань архітектури у Реєстр містобудівної документації МБКД. Межі території, на яку розроблена документація, вносяться у формі геоданих в електронному кабінеті користувача МБКД. Але, враховуючи те, що така документація розроблялася без урахування вимог Закону № 711-IX щодо складу та змісту містобудівної документації на місцевому рівні, в місцевих радах відсутні матеріали щодо меж територій відповідної містобудівної документації у формі геоданих.

Крім того, відповідно до пункту 33 проекту Порядку ведення МБКД, містобудівна документація на місцевому рівні, рішення про розроблення якої було прийнято після 24.07.2021, завантажується замовником містобудівної документації до Реєстру містобудівної документації МБКД у формі електронного документа відповідно до вимог, встановлених постановою Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 № 632 «Про визначення формату електронних документів комплексного

плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території». Проект постанови передбачає інші вимоги до структури Базис геоданих містобудівної документації на місцевому рівні, які наведені у додатку 1 до проекту Порядку ведення МБКД. Тому містобудівна документація, розроблена в період між липнем 2021 року та по час набрання чинності Проекту постанови, не відповідає вимогам запропонованим Проектом постанови.

**Пропозиції:** норму щодо завантаження до Реєстру містобудівної документації МБКД органами місцевого самоврядування містобудівної документації, розробленої в період з 24.07.2021 по набрання чинності Проекту постанови не застосовувати.

**5.** Проектом постанови передбачено завантаження містобудівної документації, інформаційне наповнення та інші пов'язані заходи виключно з використанням засобів МБКД. Завантаження містобудівної документації, розробленої до початку реалізації експериментального проекту здійснюється місцевими органами архітектури та містобудування та їх службами містобудівного кадастру. Але в Проекті постанови відсутні положення щодо подальшої ролі, компетенції і повноважень систем містобудівного кадастру місцевого рівня після завершення заходів з експорту МБД місцевого рівня і всіх з нею пов'язаних відомостей в МБКД.

З початку містобудівної реформи в 2011 р. і прийняття постанови Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 559 «Про містобудівний кадастр», в багатьох місцевих та регіональних органах архітектури та містобудування по всій країні були створені служби містобудівного кадастру, розбудовані геоінформаційні системи (ГІС), що отримують, обробляють, архівують величезні масиви інформації і набори геопросторових даних не тільки пов'язаних з містобудівної документацією, але і з іншими галузями містобудівної, землевпорядної, екологічної, пам'ятко-охоронної, картографічної діяльності, інженер-



но-транспортними та інфраструктурними об'єктами. В багатьох громадах містобудівний кадастр став зручним, потужним і дієвим ресурсом для виконавчих органів місцевого самоврядування під час прийняття важливих і термінових рішень в містобудівній і господарчій діяльності на місцях.

Таким чином, реалізація експериментального проєкту та впровадження запропонованих проєктом акту заходів залишає ГІС містобудівного кадастру місцевого рівня зайвими. Це питання слід визначити більш чітко в Проєкті постанови: або місцеві ГІС містобудівного кадастру втрачають свою роль після запровадження МБКД, або залишаються, але в цьому випадку потрібно визначити їх роль і роль систем інших рівнів в загальній системі: містобудівний кадастр - державного - регіонального - місцевого рівнів.

**Пропозиції:** на нашу думку, доцільно вибудовувати містобудівний кадастр ієрархічно: на державному рівні створюється система загальнодержавного значення, пов'язана з містобудівною документацією і кадастровими даними державного значення. Але МБКД повинен містити посилання на ГІС регіонального і місцевого рівня, де формується своя ієрархічна система містобудівної та іншої документації відповідного рівня.

**6.** Згідно зі ст. 50 Закону України “Про землеустрій”, зазначено, що витяг з містобудівної документації є вихідними даними для розробки проєкту землеустрою і має певний набір відомостей. Склад і зміст таких відомостей зазначений в постанові Кабміну № 926 “Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (далі – Постанова № 926)”.

Але в Реєстрі містобудівної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва функціонал “витяг з містобудівної документації” при створенні документу “містобудівні умови та обмеження” містить лише дві позиції “топооснова” та “містобудівна документація”, що набагато менше тих відомостей, що передбачено Постановою № 926.

**Пропозиції:** Чітко визначити в Проєкті постанови термінологію стосовно витягу з містобудівної документації. Доречно повернутись до первісного терміну документу, що є додатком до містобудівних умов та обмежень, який мав назву “кадастрова довідка”, в редакції закону “Про регулювання містобудівної діяльності” 2011 р. Визначити термін, відмінний від документу, що є вихідними даними для розробки проєкту землеустрою (згідно з Постановою № 926), а також сформулювати його вичерпний склад і зміст.

**7.** Проєктом постанови не враховані реалії воєнного стану в Україні а саме: в пункті 30 Проєкту постанови зазначено, що до МБКД не вносяться тільки відомості, які становлять державну таємницю. Однак, на території деяких територіальних громад, окрім вказаних об'єктів державної власності, розташовані території та об'єкти іншої форми власності, які також мають стратегічне значення та мають підвищений рівень небезпеки у разі виникнення надзвичайних ситуацій. Вільний доступ до відомостей про такі території та об'єкти в МБКД, є вкрай небезпечним. Відомості про такі території та об'єкти містобудівною документацією на місцевому рівні не визначені та не виокремлені для обмеження в доступі, тому що не відносяться до відомостей, які становлять державну таємницю. Станом на теперішній час, гриф «Для службового користування» в містобудівній документації деяких територіальних громад мають лише відомості, які містить розділ «Інженерно-технічні заходи цивільного захисту». Вказане стосується також топографо-геодезичних та картографічних планів, які надають можливість вичислення координат розміщення стратегічних та потенційно небезпечних об'єктів. Відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації» така інформація не обмежується в доступі, якщо вона не має відповідного грифу обмеження.

**Пропозиції:** на рівні держави визначити перелік відомостей, які мають бути обмежені в доступі шляхом присвоєння їм відповідного грифу. До складу таких об'єктів пропонуємо віднести території та об'єкти іншої (не державної) форми влас-

ності, які мають стратегічне значення та представляють загрозу для населення і довкілля у разі виникнення надзвичайних ситуацій для можливості віднесення інформації про такі території та об'єкти, у тому числі на картографічних матеріалах, до інформації з обмеженим доступом без вимог порушення чинного законодавства з цього питання.

**8.** У проєкті Порядку ведення МБКД в розділі «Функціональні можливості електронного кабінету» в пп. 64, 65, 67, 68 відсутні строки внесення документів в МБКД.

**Пропозиції:** визначити строки внесення документів в МБКД в пп. 64, 65, 67, 68 проєкту Порядку ведення МБКД.

**9.** Беручи до уваги стислі терміни реалізації заходів експериментального проєкту щодо запровадження МБКД, які визначені у проєкті Порядку реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні (далі – проєкт Порядку реалізації експериментального проєкту), враховуючи відсутність професійного досвіду спеціалістів служби містобудівного кадастру на місцевому рівні у виконанні технічних завдань, визначених даним Порядком, пропонуємо першочергово доручити державному підприємству або державній установі, що належить до сфери управління Мінінфраструктури (Адміністратору Містобудівного кадастру на державному рівні), організувати проведення навчання користувачів МБКД щодо створення та роботи в МБКД, зазначивши необхідність виконання даного заходу у Проєкті постанови.

**10.** Підпункт 2 пункту 10 Проєкту постанови зобов'язує уповноважені органи містобудування та архітектури (тобто міські, селищні, сільські ради, у яких створений такий орган) забезпечити розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації на місцевому рівні, в період реалізації проєкту до 28 лютого 2025р. (відповідно до п.1 Проєкту постанови). На розроблення комплексного плану просторового розвитку необхідно 2,5-3 роки. Крім того, пункт 9 проєкту Порядку реалізації експериментального проєкту



визначає, що надання містобудівних умов та обмежень та будівельного паспорта забудови земельної ділянки здійснюється виключно за наявності відомостей/даних в МБКД. Без виконання вимог підпункту 2 пункту 10 Проєкту постанови, видача містобудівних умов та обмежень та будівельного паспорта забудови земельної ділянки стане неможливою, що зупинить будівництво, відновлення, реалізацію інвестиційних проєктів, порушить конституційні права громадян розпоряджатися своїм майном, та інше.

**Пропозиції:** відкоригувати терміни реалізації експериментального проєкту, в частині видачі містобудівних умов та обмежень та будівельного паспорта забудови земельної ділянки за наявності відомостей/даних в МБКД.

**II.** При розробці проєкту постанови не було враховано обмеженість органів місцевого самоврядування, які розташовані в сільській місцевості, в частині забезпечення структурних підрозділів спеціалістами відповідного напрямку діяльності та кваліфікації, що в свою чергу позбавить більшу частину виконавчих органів сільських рад можливості здійснювати повною мірою повноваження користувача електронного кабінету.

**Пропозиції:** врахувати можливість делегування повноважень органу місцевого самоврядування, у яких відсутні структурні підрозділи відповідного напрямку, до структурних підрозділів районних та обласних адміністрації.

Також необхідно визначити у Проєкті постанови наступне:

- спосіб відображення інформації, що має обмежений доступ, в кабінеті користувача Містобудівного кадастру на державному рівні та суб'єкт, що матиме доступ до такої інформації;
- процедуру для забезпечення організації, що роблять експертизу, доступу до електронного кабінету МБКД;
- допустимість оприлюднення містобудівної документації в

умовах введення воєнного стану в Україні;

– суб'єкта, що формує графічні матеріали містобудівної документації на місцевому рівні на основі Баз геоданих, визначеної проектом Порядку ведення МБКД, на які накладається кваліфікована електронна печатка Мінінфраструктури;

– порядок формування витягів з містобудівної документації в разі суперечності містобудівних документацій різного рівня одна одній.

Додатково пропонуємо у Проекті постанови:

– передбачити на геопорталі МБКД в сервісі візуалізації містобудівної документації систему фільтрів. До прикладу, відобразити функціональну зону під розміщення об'єктів промисловості, земельні ділянки під якими не сформовані/не відведені;

– передбачити розширений доступ до матеріалів містобудівної документації для сертифікованих розробників і замовників своєї містобудівної документації. До прикладу, наступний розробник внесення змін до містобудівної документації повинен мати доступ до інформації з обмеженим доступом, як невід'ємних вихідних даних на розроблення проекту (розділ цивільного захисту, тощо).

## **ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БЕЗ НЕОБХІДНОСТІ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

06.05.2024 набрав чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України».

**1.** Цей Закон пропонує визначити преференції для розміщення за межами населених пунктів таких об'єктів:

– будівель промислових та складів;



- будівель сільськогосподарського призначення, лісівництва та рибного господарства;

- трубопроводів, комунікацій та ліній електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та магістральних газопроводів);

- комплексних промислових споруд (крім підприємств та споруд підприємств зі збагачення та перероблення ядерних матеріалів; споруд та печей для спалювання відходів; електростанцій атомних).

а саме:

- зміна цільового призначення - без містобудівної документації;

- зміна цільового призначення - без документації із землеустрою;

- визначення або зміна виду цільового призначення земельних ділянок - без дотримання співвідношення між видами цільового призначення земельних ділянок та видами функціонального призначення територій (не дотримання ч. 3 та 5 ст 20 ЗКУ).

Такі преференції діють протягом п'яти років з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідній окремій місцевості.

Рішення про зміну цільового призначення приймається на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради. При цьому підстави для відмови не конкретизовані (архітектор має сам визначити не відповідність нормативно-правовим актам такого розміщення). Такий висновок вважається особливим видом містобудівних умов та обмежень, є підставою для проєктування об'єкта будівництва і зберігає чинність до завершення будівництва об'єкта.

Потенційні переваги при реалізації цього Закону:

- видке будівництво, не витрачається час на розробку містобудівної та землепорядної документації;
- економія коштів, зокрема бюджетних, на розробку містобудівної та землепорядної документації;
- залучення інвестицій, створення робочих місць.

Недоліки:

- корупційні ризики: архітектор без територіальної громади, без місцевої ради приймає дискреційне рішення про забудову;
- відсутність врахування думки громадськості (відсутність містобудівної документації – відсутність громадського обговорення);
- хаотична забудова промисловими об'єктами сільськогосподарських угідь;
- негативні екологічні наслідки на навколишнє природне середовище;
- негативний вплив на сусідні сільськогосподарські виробництва (вплив на якість рослинної продукції, що вирощуватиметься поряд, розрив масивів сільськогосподарських угідь);
- додаткові витрати місцевих бюджетів на зміну містобудівної документації з дня припинення або скасування воєнного стану для врахування існуючої забудови.

## **МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ**

**1.** Відповідно до розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 09.06.2022 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» з 01.01.2025 внесення змін до чинної містобудівної документації, розроблення детальних планів

території можливе при наявності затвердженого в установленому порядку комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

В багатьох територіальних громадах значний відсоток території знаходиться під державними підприємствами, які за-непадають, проте від держави відсутня інформація щодо розвитку цих підприємств та територій. А отже, органи місцевого самоврядування не можуть врахувати ці вихідні дані для комплексного планування своєї території, що призводить до неефективного витрачання коштів в довгостроковій перспективі. До того ж, для багатьох дотаційних територіальних громад розроблення такої документації є фінансово непідйомним. Крім того, під час військового стану заборонено підіймати в небо летальні апарати, що ускладнює виготовлення комплексного плану ТГ, а саме - відсутня можливість зробити зйомку території громади.

**Пропозиція:** відтермінувати дію вказаної норми до 01.01.2030 та надати можливість до цього часу визначати органам місцевого самоврядування функціональне призначення території детальними планами.

**2.** Відсутність державної підтримки на оновлення (виготовлення) містобудівної документації, створення топографічної основи, необхідної для розроблення комплексних планів просторового розвитку територій громад.

**Пропозиція:** забезпечити фінансування з державного бюджету місцевим бюджетам на оновлення (виготовлення) містобудівної документації та розроблення топографічної основи у цифровому, векторному, електронному та графічному зображенні, по матеріалах аерофотозйомки для розроблення комплексного плану просторового розвитку громади.

**3.** Відповідно до постанови КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» № 926 від 01.09.2021 виконавчий орган сільської, селищної, міської ради забезпечує



доступ до матеріалів містобудівної документації на місцевому рівні шляхом оприлюднення, у тому числі у формі відкритих даних на веб-сайті сільської, селищної, міської ради. Проте на територіях громад наявні стратегічні об'єкти, оприлюднення інформації про місцезорозташування яких є небезпечним. Відсутні роз'яснення щодо того, інформація про які території та об'єкти може бути оприлюднена, а яка ні, необхідне врегулювання цього питання.

**Пропозиція:** надати роз'яснення щодо того, інформація про які території та об'єкти може бути оприлюднена, а яка ні, необхідне врегулювання цього питання.

**4.** Відповідно до ЗУ «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. Термін картографічної основи становить 5 років, відповідно багатьом громадам необхідне її оновлення. У воєнний час відсутній механізм отримання дозволу для проведення знімань, крім того, відсутня від Держгеокадастру актуальна картографічна основа, щодо надання якої громадам Мінінфраструктури постійно наголошує.

**Пропозиція:** забезпечити територіальні громади актуальною картографічною основою на рівні держави.

**5.** Невідповідність окремих положень ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та ЗУ «Про охорону культурної спадщини» в частині необхідності проведення погоджувальних процедур для проєктної документації. Якщо перший декларує відсутність таких процедур, то другий вимагає погодження проєктної документації з Мінкультом. Тобто замовник та розробник проєкту до останнього часу не володіють інформацією про узгоджені Мінкультом параметри об'єкту будівництва.

**Пропозиція:** привести у відповідність положення ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» та ЗУ «Про охорону культурної спадщини» в частині необхідності проведення погоджувальних процедур для проєктної документації.

**6.** Відповідно до статті 20 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» архітектурно-містобудівні ради надають рекомендації з питань планування, забудови та іншого використання територій у межах історичних ареалів населених місць і зон охорони пам'яток архітектури та містобудування з урахуванням рішень консультативних рад з питань охорони культурної спадщини. В той же час, архітектурно-містобудівна рада розглядає проєкти будівництва об'єктів за зверненням замовників таких проєктів. Також, результати розгляду радою зазначених проєктів мають виключно рекомендаційний характер і не можуть вимагатися під час погодження та затвердження проєкту будівництва.

У зв'язку з відсутністю обов'язкового розгляду проєктів нового будівництва в межах історичних ареалів, поряд з пам'ятками архітектури та містобудування на засіданнях архітектурно-містобудівної ради, забудовники будують будівлі на власний розсуд, що досить часто псує архітектурний ансамбль та архітектурну своєрідність центральної частини міста.

**Пропозиція:** ввести обов'язковості розгляду проєктів нового будівництва в межах історичних ареалів, поряд з пам'ятками архітектури та містобудування та вздовж центральних магістральних вулиць міста на засіданнях архітектурно-містобудівної ради.

**7.** Відповідно до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» проєктування та будівництво (реконструкція) об'єктів (в тому числі об'єктів цивільного захисту) здійснюється після отримання вихідних даних – містобудівних умов та обмежень, виданих на підставі містобудівної документації. Якщо відсутня містобудівна документація, то відповідно видати містобудівні умови та обмеження неможливо. Тобто, у разі відсутності в населеному пункті споруд підземного простору, які

можна відремонтувати (без реконструкції) та використовувати як укриття, то забезпечити населений пункт захисними спорудами цивільного захисту, за відсутності містобудівної документації, неможливо.

**Пропозиція:** 1) законодавчо врегулювати встановлення укриттів модульного типу та реконструкцію споруд підземного простору в населених пунктах без містобудівної документації шляхом доповнення Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, затверджений наказом Мінрегіону від 06.11.2017 № 289;

2) Доповнити наказ новим пунктом наступного змісту «Спорудження укриттів модульного типу та пристосування (реконструкція) споруд підземного простору, для використання їх як укриття, в закладах з масовим перебуванням людей, в тому числі дітей (навчальних закладах, закладах охорони здоров'я, громадських центрах населених пунктів тощо)».

## **АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНИЙ КОНТРОЛЬ ТА МІСТОБУДІВНИЙ МОНІТОРИНГ**

**1.** Заборона на проведення перевірок, встановлена постановою КМУ № 303 від 13.03.2022, зумовлює у воєнний час порушення законодавства у сфері містобудівної діяльності, особливо збільшення самочинного будівництва.

Відсутність заходів контролю у сфері містобудування призводить до численних порушень, безконтрольної забудови міста та, як наслідок, несе загрозу життю та здоров'ю громадян. Однак, на численні звернення ОМС в порядку пункту 2 постанови № 303 щодо отримання рішення центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у відповідній сфері, Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури України не надано жодного позитивного рішення про надання дозволу на прове-

дення позапланової перевірки в умовах воєнного стану, навіть за умови, що наявність таких фактів несе загрозу життю та здоров'ю мешканцям громад.

**Пропозиція:** 1) поновити повноваження ОМС щодо проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю у період введення воєнного стану в Україні, за наявності загрози, що має значний негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави;

2) розробити конкретні та чіткі критерії наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а також для виконання міжнародних зобов'язань України.

3) розробити порядок прийняття рішень центрального органу виконавчої влади щодо погодження запитів органів державного архбудконтролю на проведення позапланових перевірок.

**2.** Відповідно до пунктів 7 та 8 частини першої статті 7 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» перебачено здійснення повноважень органами з питань державного архітектурно-будівельного міських рад населених пунктів, які є адміністративними центрами областей, щодо об'єктів, розташованих у межах відповідних населених пунктів. Таким чином, при здійсненні вказаних повноважень органи місцевого самоврядування обмежені окремими населеними пунктами, при цьому, до складу територіальної громади, зазвичай, входять велика кількість населених пунктів.

Таке визначення повноважень порушує принцип децентралізації, адже не дає право вирішувати питання місцевого значення на території власної територіальної громади.

Пропозиція: внести зміни в ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» в частині здійснення повноважень державного архітектурно-будівельного контролю щодо об'єктів, роз-

ташованих в межах відповідної територіальної громади.

**3.** Недофінансування інвестиційних потреб територіальних громад. При забудові нових об'єктів господарювання зношена інфраструктура громад отримує додаткове навантаження. В перспективі це може призвести до зупинення будівництва на неосвоєних територіях, руйнування об'єктів інфраструктури тощо. Скасування пайової участі призвело до того, що місцеве самоврядування втратило важливе джерело коштів на розбудову та удосконалення інфраструктури територіальних громад.

**Пропозиція:** внести зміни до ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» про повернення статті щодо пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

**4.** Відповідно до пункту 13 статті 17 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» зміни до генерального плану населеного пункту можуть вноситися за результатами містобудівного моніторингу не частіше одного разу на рік.

Відповідно до Порядку проведення містобудівного моніторингу, затвердженого наказом від 01.09.2011 № 170 Міністерства розвитку громад та територій (зі змінами) передбачено проведення громадських слухань щодо проєкту аналітичного звіту (для містобудівного моніторингу містобудівної документації на місцевому рівні), із застосуванням організаційних процедур, встановлених відповідно до законодавства щодо проведення громадських слухань проєктів містобудівної документації на місцевому рівні.

**Пропозиція:** розглянути можливість внесення змін до п. 20 Порядку проведення громадських слухань щодо проєктів містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженого постановою КМУ від 25.05.2011 № 555 (зі змінами) в частині надання можливості проведення громадських слухань щодо проєктів аналітичного звіту (для містобудівного моніторингу містобудівної документації на місцевому рівні) в режимі відеоконференції.



Результати містобудівного моніторингу постійно вносяться до містобудівного кадастру як цифровий набір геопросторових даних. Це дозволяє формувати електронний та аналоговий графічний, табличний або текстовий документ у формі звіту, довідки, доповіді. До зазначених документів можуть додаватись відповідні графічні матеріали. Також результати містобудівного моніторингу оформлюються у вигляді аналітичного звіту. Він враховується під час розроблення програм соціально-економічного розвитку та внесення змін до містобудівної документації.

# РОЗРОБЛЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ

Оскільки сфера містобудування потребує якісних комплексних змін, то ще в 2007 році Асоціація міст України вийшла з ініціативою розробки Містобудівного кодексу України. У 2010 році відповідний законопроект за № 6400<sup>1</sup> від 18.05.2010 було схвалено в першому читанні. У 2017 році центральна влада повернулася до питання Містобудівного кодексу: при Мінрегіоні було створено робочу групу з розроблення проекту кодексу, «в рамках роботи якої було визначено доцільність попереднього опрацювання зазначеного питання на рівні концептуальних пропозицій». Розробка Містобудівного кодексу була одним із головних завдань Мінрегіону на 2018 рік, до чого навіть долучили Уряд Німеччини.

25.02.2021 мером Дніпра Б.Філатовим під час засідання Конгресу місцевих та регіональних влад при Президенті України було озвучено позицію Асоціації міст України. За результатами обговорення Президентом України дано доручення Уряду на розробку Містобудівного кодексу України.

У 2021-2022 роках під час дискусій<sup>2</sup> навколо законопроекту 5655 Асоціація міст України вказувала на необхідність розробки та схвалення Містобудівного кодексу України.

15.03.2023 рішенням Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіональної політики та містобудування створено робочу групу з розробки Містобудівного кодексу, до складу якої увійшло понад 200 представників органів державної влади, фахової спільноти, громадськості та органів місцевого самоврядування.

<sup>1</sup> [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_2?id=&pf3516=6400&skl=7](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=6400&skl=7)

<sup>2</sup> <https://auc.org.ua/novyna/pro-zakonoprojekt-5655-detavno-rozpovily-v-asociaciyi-mist-ukrayiny>



01.06.2023 розпочато роботу робочої групи та протягом 2023 року відбулося 26 засідань робочої групи, де члени робочої групи обговорили проблематику у плануванні територій, проєктуванні об'єктів будівництва, будівництві об'єктів та експлуатації об'єктів будівництва, а також ознайомилися з міжнародним досвідом у містобудуванні таких країн як Польща, Данія, США, Великобританія, Швеція, Німеччина, Литва, Австрія, Ізраїль. Також в рамках засідання робочої групи відбулася зустріч з Інститутом головних архітекторів у країнах Європи.

Основними задачами розроблення Містобудівного кодексу є:

- систематизація законодавчих актів, підготовка єдиного кодифікованого акта, який включає в себе закони України, що стосуються сфери містобудування;
- справедливий баланс інтересів між суб'єктами містобудування;
- орієнтація на кращі європейські практики, враховуючи наміри вступу України до ЄС;
- розвиток містобудування в процесах відновлення України для створення безпечних, функціональних, стійких, екологічних та естетичних міст і селищ.

Основними принципами розроблення є:

- інклюзивний процес залучення всіх зацікавлених сторін і громадян України до обговорення Містобудівного кодексу;
- залучення фахівців, громадян та органів влади до розробки МБ кодексу;
- освітній процес: ознайомлення з міжнародним законодавством та проєктами документів, які були напрацьовані в попередні періоди;
- європейська модель діалогу із повагою до досвіду кожного учасника;



– розробка «знизу-вверх» (від громадян до влади).

В рамках роботи Робочої групи з розроблення Містобудівного кодексу створена, зокрема, підгрупа з питань просторового планування. Загалом відбулося 5 засідань підгрупи, за результатами яких учасники обговорювали наступні питання, які матимуть своє відображення у концепції Містобудівного кодексу.

### *Ідеологія просторового планування*

На засіданнях підгрупи учасники розглянули два ідеологічних підходи для прийняття рішення щодо реалізації намірів замовників будівництва: конформативна система, яка передбачає наявність містобудівної документації для прийняття рішення уповноваженими органами архітектури та містобудування, як у більшості європейських країн, і дискреційна система, яка надає широкі повноваження головним архітекторам в незалежності від наявності містобудівної документації, як, до прикладу, у Великобританії.

Підгрупа схиляється до конформативного підходу — необхідності розробки містобудівної документації для всіх громад України, відзначаючи, наступні переваги впровадження містобудівної документації на місцевому рівні:

**для громади** - створення раціональної територіальної організації землекористування; врівноваження потреби в соціально-економічному розвитку з потребою в охороні навколишнього природного середовища;

**для мешканців** - підвищення поінформованості, почуття стабільності, відповідальності; можливість контролювати владу; можливість оцінити перспективну вартість своєї нерухомості;

**для бізнесу** - актуальна і достовірна інформація про ресурси громади; прозорість правил використання території; законність та легкість отримання адміністративних дозволів на здійснення інвестицій.

Однак, існують об'єктивні проблемні питання, зокрема:

- відсутність актуальної містобудівної документації;
- недостатня фінансова спроможність територіальних громад та відсутність державної підтримки для розробки містобудівної документації;
- виклики війни, зокрема швидкі зміни на території громад, нестача кадрів як серед ОМС, так і серед розробників;
- нові законодавчі ініціативи щодо розширення дискреційних повноважень головних архітекторів шляхом права видачі вмотивованого висновку без наявної містобудівної документації на всі види об'єктів будівництва.

Враховуючи вищенаведене, необхідно шукати рішення, яке дозволить створити ієрархію прийняття рішень у випадках, коли містобудівні умови та обмеження неможливо сформувати з містобудівної документації.

#### *Склад і зміст комплексного плану просторового розвитку*

Разом з тим, склад та зміст КППР є однаковим в незалежності від розміру громади, її економіки, чисельності населення тощо. Малі територіальні громади, яких в Україні більше 600 громад (із населенням до 10 тис. мешканців) не мають політики просторового планування, не розуміють як громада має територіально і просторово виглядати, ці питання за неї вирішує розробник містобудівної документації, часто на поталу великим землевласникам сільськогосподарських територій. В довгостроковій перспективі незрозуміло, коли громада навчиться користуватися цим документом, а в середньостроковій — як саме вона буде ним користуватися, адже відсутні необхідна інфраструктура на місцях, сучасні комп'ютери, спеціалістів, які мають слідкувати за рішеннями комплексного плану просторового розвитку, проводити містобудівний моніторинг і так далі. В Польщі і Хорватії відсутній норматив, який зобов'язує формувати однаковий склад і зміст містобудівної документації для всіх громад. Однак, існує пересторога

щодо професійної порядності як замовника, так і розробника містобудівної документації в Україні без затвердженого складу і змісту на рівні підзаконного акту.

В американській моделі головним документом є план міста, на якому показані червоні лінії вулиць, площ і парків, тобто, простори і зв'язки між ними — це те, що не можна забудувати. Все, що всередині кварталів відображається в іншому документі — зонінгу. Зонінг чітко показує висотність, щільність забудови, типологію, морфологію, використання території — житло садибне, багатоквартирне, або промисловість. Якщо замовник будується відповідно до вимог зонінгу і його обмежень, то не потрібні громадські слухання, ні фахове обговорення (за фаховий вигляд відповідає фахівець). Якщо замовник хоче зробити не по зонінгу (замість 5 поверхів — 8 поверхів, або змінити функцію земельної ділянки), то він подає заявку на зміни до зонінгу. Процедура внесення змін до зонінгу на 98 % неуспішна. Лише 2 % добиваються змін до зонінгу.

В Європі зонінгу немає. Там є майстер-плани, комплексні плани, детальні плани. Якщо є ДПТ — це місцевий закон. Якщо немає ДПТ, є майстер-план або КППР, в ньому показані функціональні зони. Наприклад, житлова забудова. Забудовник хоче збудувати житловий будинок. Якщо він будує його в межах висотності, щільності і типології забудови, яка існує навколо, йому не потрібно розробляти ДПТ. Якщо він хоче вирішити не так, як навколо, то розробляє ДПТ і проходить всі процедури.



## ВИСНОВКИ

Для багатьох дотаційних територіальних громад розроблення містобудівної документації є фінансово невідомим. Крім того, під час військового стану заборонено підіймати в небо летальні апарати для виготовлення аеро-, фотознімків місцевості, що ускладнює виготовлення комплексного плану ТГ. Отже, необхідно відтермінувати дію норми розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 09.06.2022 № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» до 01.01.2030 та надати можливість до цього часу визначати органам місцевого самоврядування функціональне призначення території детальними планами.

Крім цього, територіальні громади потребують від Мінінфраструктури розробки відповідної програми, за якою дотаційні території зможуть отримати державне фінансування на розробку містобудівної документації та забезпечення їх актуальною картографічною основою на рівні держави. А також Мінінфраструктури має запровадити містобудівний кадастр на державному рівні, як державну систему зберігання і використання геопросторових даних.

Разом з тим, для якісного розроблення/оновлення містобудівної документації на місцевому рівні держава має забезпечити органи місцевого самоврядування, на території яких знаходяться державні підприємства інформацією щодо планів розвитку таких територій. А також необхідно оновити Генеральну схему планування територій України, адже її дані є неякісними та неактуальними.

Окрім того, законодавчі ініціативи, які дозволяють змінювати цільове призначення земельних ділянок без містобудівної документації не стимулюють органи місцевого самоврядуван-

ня до розроблення/оновлення містобудівної документації на місцевому рівні.

Для контролю за реалізацією містобудівної документації на місцевому рівні Мінінфраструктури має ініціювати поновлення повноважень ОМС щодо проведення заходів державного архітектурно-будівельного контролю у період введення воєнного стану в Україні за наявності загрози, що має значний негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави. Крім того, необхідно розробити конкретні та чіткі критерії наявності загрози, що має негативний вплив на права, законні інтереси, життя та здоров'я людини, захист навколишнього природного середовища та забезпечення безпеки держави, а також для виконання міжнародних зобов'язань України та розробити порядок прийняття рішень центрального органу виконавчої влади щодо погодження запитів органів державного архбудконтролю на проведення позапланових перевірок.

Для забезпечення якісного удосконалення нормативно-правового регулювання сфери містобудування робоча група Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування разом має продовжити роботу над Містобудівним кодексом України та прийняти комплексний системний документ, який має на меті збалансувати права та обов'язки всіх заінтересованих сторін.



Рецензент: **Рабошук Я. О.**, заступник Виконавчого директора Асоціації міст України, директор Аналітичного Центру АМУ

Автор: **Рябцева Н.Г.**, експертка з питань місцевого економічного розвитку Асоціації міст України

За загальною редакцією **Слобожана О. В.**, Виконавчого директора Асоціації міст України, кандидата наук з державного управління



## **АСОЦІАЦІЯ МІСТ УКРАЇНИ**

ВСЕУКРАЇНСЬКА АСОЦІАЦІЯ  
ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

вул. Січових Стрільців, 73, 11 поверх, м. Київ, Україна, 04053

+38 044 486 28 78 +38 067 103 58 88

[info@auc.org.ua](mailto:info@auc.org.ua) [amu.inform@gmail.com](mailto:amu.inform@gmail.com) [t.me/auc\\_ua](https://t.me/auc_ua) [auc.org.ua](http://auc.org.ua)



