**ПРОЄКТ**



**РОГАТИНСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ІВАНО-ФРАНКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**РІШЕННЯ**

від 31 липня 2025 р. № 63 сесія VIII скликання

м. Рогатин

**{name}**

Про організаціюмістобудівної

діяльності у громаді

**{name}**

З метою встановлення правових та організаційних основ містобудівної діяльності, спрямованої на забезпечення сталого розвитку територій Рогатинської міської територіальної громади, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, керуючись статтею 19 Конституції України, статтями 2, 5, 6, 8, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 25, 26, 33 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», статтями 2, 5, 7, 12, 14, 18, 19 Закону України «Про основи містобудування», п.п. 22, п. 1, ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада ВИРІШИЛА:

1. Інформацію начальника відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету міської ради Р.Гривнака щодо організації містобудівної діяльності у громаді взяти до відома.

2. Начальнику відділу містобудування та архітектури виконавчого комітету міської ради Р.Гривнаку забезпечити:

2.1. Виконання вимог та делегованих повноважень по реалізації державної політики у сфері архітектури та містобудування на території Рогатинської міської територіальної громади.

2.2. Регулярне проведення системного аналізу стану містобудівної документації, організації роботи з розроблення, оновлення, коригування містобудівної документації, передбаченої законодавством.

2.3. Координацію діяльності суб’єктів містобудування щодо комплексного розвитку території, забудови поселень громади, поліпшення їх архітектурного вигляду.

2.4. Створення та оновлення картографічної основи території Рогатинської міської територіальної громади.

2.5. Розроблення відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови міста та територіальної громади, іншої містобудівної документації.

2.6. Організацію підготовки пропозицій щодо визначення території для містобудівних потреб.

2.7. Надання пропозицій щодо режиму використання та забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність.

2.8. Координацію діяльності суб’єктів містобудування щодо комплексного розвитку територій, забудови на територій громади, поліпшення їх архітектурного вигляду, збереження традиційного характеру середовища і об’єктів архітектурної та містобудівної спадщини.

2.9. Оприлюднення прийнятих рішень щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, оприлюднення  проєктів містобудівної документації на місцевому рівні та доступ до цієї інформації громадськості, оприлюднення результатів розгляду пропозицій громадськості до проектів містобудівної документації на місцевому рівні.

2.10. Своєчасну видачу забудовникам в установленому законодавством порядку містобудівних умов та обмежень для проектування об’єктів будівництва на території громади з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері.

2.11. Регулювання в межах своїх повноважень та в порядку, встановленому законодавством діяльності з розміщення зовнішньої реклами та надання дозволу на її розміщення на території громади.

2.12. Організацію в установленому законодавством порядку архітектурних і містобудівних конкурсів.

2.13. Ведення обліку та архіву забезпеченості громади містобудівною документацією.

3.Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань архітектури, містобудування, підприємництва та комунального господарства (голова комісії – Ігор Третяк).

Міський голова Сергій НАСАЛИК

**Інформація**

**про організацію містобудівної діяльності в Рогатинській міській територіальній громаді**

**1.Оцінка стану містобудівної діяльності громади.**

Розробка та реалізація містобудівної документації – це прямий шлях до сталого розвитку території та стимулювання економічного піднесення територіальної громади в цілому.

Впровадження комплексних просторових планів розвитку території громади, генеральних та детальних планів населених пунктів забезпечує повноцінний, комплексний та організований розвиток території з урахуванням усіх економічних, культурних, соціальних та побутових потреб населення.

Завдяки проведеній реформі адміністративно-територіального устрою забезпечення актуальною містобудівною та просторово-планувальною документацією має першочергове стратегічне значення. Завдяки цій документації можна планувати та, відповідно, поступово проводити модернізацію усіх сфер життя громади.

Стосовно стану забезпеченості актуальною містобудівною документацією можна констатувати наступне.

Генеральними планами забезпечені місто Рогатин та майже всі сільські населені пункти. З 72 населених пунктів громади, генеральні плани на 8 населених пунктів розроблені до 1975 року, на 18 населених пунктів розроблені до 1980 року, на 8 населених пунктів розроблені до 1985 року, на 10 населених пунктів розроблені до 1995 року, на 17 населених пунктів розроблені до 2021 року, 44 розроблених генеральних планів сільських населених пунктів потребують оновлення. Потребують розробці генеральних планів 11 населених пунктів.

Можна констатувати, що частина генпланів сільських населених пунктів втратили актуальність через термін дії та охоплення малої території.

Розроблення містобудівної документації для населених пунктів

Рогатинської міської територіальної громади станом на липень 2025 року

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Населений пункт | | Генеральні плани | | Відсутні генеральні плани |
| розроблені | потребують оновлення |
| Місто | 1 | 1 | - | - |
| Село | 60 | 60 | 44 | - |
| Хутір | 11 | 0 | 11 | 11 |
|  |  |  |  |  |

Ситуація із застарілої містобудівної документації, а саме генеральних планів сільських населених пунктів, її несистемним розробленням та не вчасним оновленням зумовлена об’єктивними чинниками, в першу чергу відсутністю коштів в місцевих бюджетів (вільних чи спеціально передбачених на це).

Разом з тим активно проводиться робота з оновлення містобудівної документації.

Важливим елементом містобудівної діяльності є забезпечення збереження об’єктів культурної спадщини. Для цього розробляється історико-архітектурний опорний план. Це науково-проєктна документація, яка розробляється для історичних населених місць, погоджується та затверджується у складі генерального плану.

В Рогатинській територіальній громаді м. Рогатин належить до історичних населених місць, де є розроблений історико-архітектурний опорний план.

Містобудівна документація – детальні плани територій розробляються по всій території Рогатинської громади.

Містобудівний кадастр є важливою складовою частиною містобудівної діяльності, яку здійснюють органи місцевого самоврядування. Дані кадастру необхідні для провадження такої діяльності, задоволення інформаційних потреб мешканців та суб’єктів правовідносин при плануванні територій і будівництві об'єктів. На даний час потребує наповнення бази геопросторових даних матеріалами схеми планування території громади, генеральними та детальними планами населених пунктів громади.

Містобудівна діяльність – це діяльність з формування і перетворення середовища, виходячи з інтересів населення, перспектив соціально-економічного розвитку, місцевих особливостей, з метою забезпечення сприятливих умов проживання, обмеження шкідливого впливу господарської та інших видів діяльності на навколишнє середовище містобудівними засобами, поліпшення екологічної ситуації, розвитку інженерної інфраструктури, формування естетичного життєвого простору населення, що у більш загальному вигляді можна охарактеризувати як організацію найбільш сприятливого середовища для життя людей.

В умовах проведення реформи з децентралізації основними завданнями у містобудівній сфері є:

визначення термінів, механізмів і напрямів формування ефективної організації містобудівної діяльності для створення і підтримки повноцінного життєвого середовища для громадян;

надання якісних та широко доступних послуг у публічній сфері;

задоволення інтересів жителів у всіх сферах життєдіяльності на території громади.

Ключовим завданням децентралізації у сфері містобудування, а саме: в частині організації на новому рівні взаємовідносин між органами місцевого самоврядування та суб’єктами містобудівної діяльності, є не лише запровадження організації просторового планування на місцевому рівні, а й оперативне реагування та розв'язання проблем стосовно порушення норм забудови території населених пунктів, які унеможливлюють впровадження важливих інфраструктурних проєктів.

**2.Правові та організаційні засади містобудівної діяльності**

Повноваження органів місцевого самоврядування у сфері містобудівної діяльності виписані у профільних Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про архітектурну діяльність», «Про основи містобудування», «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності», «Про регулювання містобудівної діяльності» та відповідно розроблених на їхній основі нормативно-правових актах. Після прийняття і набрання чинності у березні 2011 року Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» розпочався якісно інший етап розвитку містобудівної сфери. Цим Законом запровадилися принципово нові підходи до правового регулювання відносин у галузі містобудування. Він вважається одним із найбільш прогресивних законів в Україні, тому що суттєво скоротив процедури отримання дозволів, послабив та стимулював перебудову регуляторної політики у цій сфері.

Містобудівну діяльність можна характеризувати великою кількістю нормативно-правових документів. Разом із законами, нормативно-правовими актами використовуються регіональні та територіальні схеми, генплани міст, сіл та селищ, правила забудови та землекористування, порядки планування, проєктування, містобудівні норми та правила, тощо. Розроблення і затвердження такої документації пов’язані із залученням місцевих органів, а також зацікавлених фізичних та юридичних осіб.

З цього можна виділити окремі значні повноваження, а саме:

1) організація за рахунок власних коштів і на пайових засадах будівництва, реконструкції та ремонту об'єктів комунального господарства та соціально-культурного призначення;

2) підготовка і подання на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови населених пунктів, іншої містобудівної документації;

3) координація на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексної забудови населених пунктів ;

4) надання відповідно до закону містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок;

5) проведення громадського обговорення містобудівної документації;

А також окремі делеговані повноваження:

1) надання (отримання, реєстрація) документів, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, здійснення державного архітектурно-будівельного контролю та прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів;

2) організація роботи, пов'язаної зі створенням і веденням містобудівного кадастру населених пунктів;

3) організація охорони, реставрації та використання пам'яток історії  та  культури, архітектури та містобудування, палацово-паркових, паркових і садибних комплексів, природних заповідників;

4) вирішення відповідно до законодавства спорів з питань містобудування.

**3.Регулювання містобудівної діяльності**

Головним регуляторним документом містобудівної діяльності територіальній громаді є містобудівна документація, а складовими компонентами механізму регулювання - нормативна база, системи контролю та оцінки ефективності рішень. Тільки взаємне використання вказаних компонентів забезпечить комплексний ефект у досягненні поставлених цілей сталого розвитку територій у середньостроковій та довгостроковій перспективі.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачається на місцевому рівні розроблення таких видів містобудівної документації:

- комплексний план просторового розвитку території територіальної громади;

- генеральний план населеного пункту,

- детальний план території.

Прийняття рішення про початок розроблення генерального плану та детального плану, визначається у наказі Мінрегіону від 16 листопада 2011 року № 290 «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації».

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначається об’єкт містобудування - планувальна організація території, система розселення, система взаємопов’язаного комплексного розміщення основних об’єктів промисловості, транспорту, інженерної та соціальної інфраструктури, функціональне зонування території, населених пунктів, їх частин. Крім того, дається визначення суб’єктам містобудування - органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи.

**4.Основні напрямки розвитку містобудівної діяльності**

1. Розроблення і реалізація містобудівної документації

2. Визначення та відведення територій для містобудівних потреб шляхом вилучення (викупу), надання у власність та користування земельних ділянок.

3. Будівництво житлових, громадських, виробничих та інших об’єктів

4. Зонування території та створення містобудівних та рекреаційних ансамблів.

5. Формування інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури територій та населених пунктів

6. Створення безпечного середовища та попередження негативних екологічних, техногенних та інших явищ.

7. Збереження пам'яток архітектури, містобудування та історичного середовища.

Організація, стимулювання та регулювання містобудівної діяльності є стратегічною метою для забезпечення сталого розвитку.

Згідно зі статтею 4 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» об'єктом містобудування є:

- планувальна організація території;

- система розселення;

- система взаємопов’язаного комплексного розміщення основних об’єктів інфраструктури;

- функціональне зонування території областей, адміністративних районів, територій територіальних громад, населених пунктів та їх частин.

Регулювання у сфері містобудівної діяльності повинно забезпечувати моделювання та прогнозування розвитку території, постійний аналіз стану реалізації та оперативне реагування та зміни.

Суб’єктами містобудування відповідно до цього ж нормативного акту є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи.

**5. Управління містобудівними процесами в територіальній громаді**

Основним елементом регуляторного впливу на містобудівну діяльність є містобудівна документація – графічні та відповідні їм текстові матеріали, на основі яких і здійснюється містобудівна регуляторна діяльність. Відповідно до статті 17 Закону України «Про основи містобудування» містобудівна документація є основою:

для розв'язання питань раціонального використання територій, регулювання розселення;

підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації; розв'язання питань щодо розташування та проєктування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації;

упорядкування територій, розв'язання питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб.

Генеральний план населеного пункту є основним засобом організації містобудівної діяльності на місцевому рівні, він визначає концептуальні рішення розвитку, забудови, планування та решти можливого використання території населених пунктів громади.

Генеральний план населеного пункту створюється в інтересах жителів відповідної громади, неодмінно з урахуванням усіх сфер інтересів мешканців території, тобто самоврядних (громадських), державних, а також приватних. Варто зауважити, що крім участі в організації містобудівної діяльності генплан регулює земельні відносини, адже його невіддільним  елементом є план земельно-господарського устрою цього населеного пункту.

Детальний план території це ще один із видів містобудівної документації, який уточнює рішення генерального плану для цієї території, деталізує планувальну і функціональну структуру, композицію простору, організацію ландшафту та параметри забудови окремої частини населеного пункту. Правовий статус та регуляторне значення цієї документації що зазначено в статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Згідно зі змінами до нормативно-правових актів у 2021 році з’явився новий вид містобудівної та землевпорядної документації - Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Потенційно цей документ має великий вплив на містобудівну діяльність території та охоплює, утому числі, генеральні плани та детальні плани усіх населених пунктів громади. Процес розроблення та вихідні дані для нього охоплюють весь комплекс життєдіяльності громади та є значними за часом та об’ємом. Крім того, для його розроблення використовується актуалізована картографічна основа в цифровій формі у державній системі геодезичних координат УСК-2000, яка для більшості територій на даний час відсутня.

Окрім цього, працює дозвільна система у галузі містобудування, яка регулює будівельні та підготовчі роботи. Ця система націлена на якісне врегулювання відносин з реалізації майнових прав забудовника, інтересів територіальної громади, враховуючи фізичних та юридичних осіб.

До таких засобів регулювання містобудівної діяльності можна віднести:

- отримання будівельного паспорта;

- отримання містобудівних умов та обмежень на забудову земельних ділянок;

- отримання паспорта прив'язки встановлення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

Основна увага приділяється організаційним та економічним передумовам розвитку містобудування, що дає можливість зробити висновок, що одним з компонентів сталого соціально-економічного розвитку територій є високий рівень реалізації містобудівної політики, який може бути забезпечений шляхом розроблення та реалізації механізму регулювання містобудівної діяльності з використанням економічних, адміністративних, соціальних та правових засобів.

**6.Висновок**

Містобудівна діяльність є важливою ознакою та невіддільним  компонентом діяльності Рогатинської міської ради. Містобудівна діяльність – це цілеспрямована діяльність органу місцевого самоврядування. Результат цієї діяльності впливає на усіх жителів усієї території територіальної громади. Містобудування має одну з основних ролей для життєзабезпечення територіальної громади.

Організацією містобудівної діяльності в Рогатинській міській раді можна вважати системою дій та заходів, які спрямовані на забезпечення дій суб’єктів містобудування на організацію максимально сприятливого простору для мешканців територіальної громади.

Начальник відділу

містобудування та архітектури

виконавчого комітету міської ради Р.Гривнак