

УДК 711.628.332

Михальова М.Ю.,  
Київський національний університет будівництва і архітектури

## ЗНАЧЕННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ В ПРОЦЕСІ ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ В УКРАЇНІ

*Розглянуті питання відображення об'єктів інфраструктури територій, які класифікуються як суспільна потреба в містобудівній документації на всіх ієрархічних рівнях.*

**Ключові слова:** відчуження земельних ділянок, суспільна потреба, містобудівна документація.

Стратегія сталого розвитку України є програмним документом довгострокової дії, який ґрунтується на сучасних міжнародних принципах співіснування людства і довкілля і в якому визначається мета, завдання та пріоритетні напрями поступального розвитку українського суспільства на шляху забезпечення збалансованості економічних, соціальних та екологічних чинників. Сталим є розвиток, який задовольняє потреби суспільства, не ставлячи під загрозу спроможність майбутніх поколінь задовольняти свої потреби [1].

Вагомим значенням при забезпеченні умов життєдіяльності суспільства та функціонуванні галузевого комплексу як країни в цілому, так і окремих територій, є транспортна та інженерна інфраструктура. Транспортна інфраструктура покликана забезпечувати потреби у вантажних та пасажирських перевезеннях і відіграє вагомий роль як в економічній так і соціальній складових життєдіяльності населення. З точки зору економіки транспорт забезпечує зв'язок між виробництвом та споживачами, виробництвом та працівниками, міжгалузевий обмін сировиною та продуктами і виробничих процесів в різних країнах, регіонах та містах. Соціальні функції транспорту виявляються в забезпеченні доступності до різних об'єктів культурного та побутового обслуговування, обміну матеріальними та духовними цінностями між територіями та населенням. Варто висвітлити особливу роль транспорту в процесі розвитку туризму, інноваційних технологій та забезпеченні повноцінної життєдіяльності для людей з обмеженими можливостями.

Сталий розвиток країни може бути забезпечений тільки за умови підтримки як з боку держави, так населення. Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади відповідальні за створення і підтримку у збалансованому стані територій населених пунктів.

Вагомість інженерної інфраструктури в сучасних умовах життєзабезпечення суспільства важко переоцінити.

З точки зору просторового формування територій інженерно-транспортна інфраструктура (ІТІ) є одним із основних структурних елементів в планувальній організації населених пунктів.

Дані Державної статистики України добре ілюструють потребу населення в об'єктах транспортної інфраструктури: [11]

Рік	Населення, тис. осіб	Довжина автомобільних доріг, км	Довжина шляхів сполучення на 1 люд., км/ос.
2009	46143,7	169494,9	<b>3,673196991</b>
2010	45962,9	169496,2	<b>3,687674189</b>
2011	45778,5	169636,8	<b>3,70559979</b>
2012	45633,6	169693,9	<b>3,718617422</b>
2013	45553	169648,5	<b>3,724200382</b>

Рік	Населення, тис. осіб	Довжина залізничних колій, км	Довжина шляхів сполучення на 1 люд., км/ос.
2009	46143,7	21657,5	<b>0,469349012</b>
2010	45962,9	21684,2	<b>0,47177615</b>
2011	45778,5	21644,4	<b>0,472807104</b>
2012	45633,6	21619,4	<b>0,473760562</b>
2013	45553	21604,9	<b>0,474280508</b>

Одним з складних завдань забезпечення розвитку транспортної та інженерної інфраструктури є забезпечення необхідними територіями для розміщення різних інженерних споруд. Одним із методів забезпечення необхідними територіями є примусове відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

В статті розглянуті питання нормативно-правового регулювання відчуження земельних ділянок для будівництва об'єктів, які визначені як суспільна потреба.

Законодавством України визначено виключний перелік суспільних потреб, для яких органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування мають право викупу земельних ділянок та об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені. До суспільних потреб, які забезпечують сталий розвиток територій віднесені наступні об'єкти ІТІ [10]:

- дороги, мости, естакади, нафто-, газо- та водопроводи, лінії електропередач, зв'язку, аеропорти, нафтові і газові термінали, електростанції та об'єкти, необхідні для їх експлуатації;
- гідротехнічні споруди.

Чинним законодавством визначені основні завдання містобудівної діяльності серед яких значне місце посідають визначення територій, вибір, вилучення (викуп) і надання земель для містобудівних потреб [4]. Підставою вилучення земель є затверджені проектні рішення щодо розвитку територій. Планування розташування різних будівель і споруд транспортних та інженерних мереж здійснюється в процесі розробки різних видів містобудівної документації. Це обумовлює необхідність проведення аналізу містобудівної документації як механізму визначення земель необхідних для забезпечення суспільних потреб.

Розглянемо детальніше різні види містобудівної документації, які відображають розташування об'єктів інфраструктури територій, які класифікуються як суспільна потреба та необхідних для забезпечення сталого розвитку територій на всіх ієрархічних рівнях. Проведений аналіз наведено в таблиці 1. В таблиці наведені масштаби розробки різних планів, що дає змогу оцінити можливу ступінь деталізації планувальних рішень.

Дані таблиці свідчать, що при розробці містобудівної документація на всіх рівнях планування вирішуються питання розміщення об'єктів інфраструктури, які класифікуються як суспільна потреба.

Дослідження завдань Генеральної схеми планування території України свідчить, що на цій стадії територіальної організації встановлюються лише стратегічні напрями використання території та визначаються концептуальні вирішення розташування об'єктів інфраструктури територій. [8] Схема планування окремих частин території України є першоосновою для розроблення системи документів щодо здійснення регіональної політики. В цьому виді містобудівної документації визначаються концептуальні вирішення розташування об'єктів інфраструктури територій національного та регіонального рівня. [8]

Таб.1 Відображення суспільної потреби в містобудівній документації

Рівень	Вид містобудівної документації	Масштаб	Об'єкти інфраструктури територій, які визначені як суспільна потреба	Ступінь деталізації планувальних рішень
Загальнодержавний	Генеральна схема планування території України	1:500 000	об'єкти національної мережі міжнародних транспортних коридорів;	концептуальні рішення розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури
Загальнодержавний	Схема планування окремих частин території України	1:100 000 1:200 000	напрямки трас транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення та інженерних комунікацій; порти, аеродроми, аеропорти, значні транспортні та інженерні споруди	концептуальні рішення розміщення об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури
Регіональний	Схему планування території області	1:50 000 1:100 000	напрямки трас транспортних коридорів, доріг національного та регіонального значення та інженерних комунікацій; аеродроми та значні транспортні й інженерні споруди	принципові рішення взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів транспорту та інженерної інфраструктури.
Регіональний	Схему планування території району	1:10 000 1:50 000	комунікації і споруди загальнодержавної, регіональної та місцевої інженерно-транспортної інфраструктури	принципові рішення взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів транспорту та інженерної інфраструктури
Місцевий	Генеральний план населеного пункту	1:10 000 1:25 000 1:5 000 1:2 000	магістралі вулично-дорожньої мережі; магістральні, житлові вулиці, транспортні розв'язки в одному та різних рівнях, транспортні тунелі та мости; об'єкти міського і зовнішнього транспорту;	реалізація рішень щодо розміщення комплексів об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури в межах населеного пункту
Місцевий	Детальний план	1:2 000 1:1 000 1:500	транспортні та інженерні споруди, транспортні вузли та розв'язки, пішохідні переходи, вулиці з зазначенням їх категорії, зупинки транспорту, споруди зберігання та обслуговування транспорту, інженерні мережі і споруди.	реалізація рішень щодо розміщення комплексів об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури в межах населеного пункту

Уточнюються і деталізуються рішення щодо розміщення об'єктів інфраструктури національного значення у містобудівній документації регіонального рівня (схемі планування території області, району). Схеми планування території визначають принципові рішення щодо взаємопов'язаного комплексного розміщення основних об'єктів ІТІ з урахуванням природних, економічних, соціальних, екологічних тощо умов розвитку регіонів. Містобудівна документація регіонального рівня покликана забезпечити заходи державної політики в питаннях розвитку ІТІ [8].

Питання відчуження об'єктів нерухомого майна на місцевому рівні розглядаються починаючи з генерального плану (ГП). В генеральному плані визначено напрямки організації транспортної мережі, інженерного забезпечення та інженерної підготовки. В ГП визначена послідовність прийняття рішень щодо розташування об'єктів інфраструктури територій в межах населеного пункту. [7]

План зонування території визначає лише умови та обмеження використання території, та не визначає розміщення конкретних об'єктів інфраструктури територій. [2] Тому принципово вирішення питання щодо розміщення об'єктів, які класифіковані як суспільна потреба і плануються для будівництва вирішується у генеральному плані.

Важливе значення, в питаннях розміщення об'єктів ІТІ має детальний план території, який безпосередньо ідентифікує земельні ділянки, які можуть бути відчужені для суспільних потреб. [9]

Окрім цього, законодавством зазначено, що розроблення містобудівної документації орієнтовано на забезпечення як громадських, так і приватних інтересів під час визначення територій для суспільних потреб [3]. При плануванні використання та забудови територій врахування громадських інтересів при забезпеченні гарантій прав власності є обов'язковим.

В результаті дослідження ролі містобудівної документації при визначенні необхідних територій для розвитку об'єктів ІТІ, які є суспільною потребою зроблені наступні висновки:

1. Серед функцій, що визначені як суспільні потреби, для впровадження яких може застосовуватись примусове вилучення земель, значне місце посідає інженерно-транспортне забезпечення територій.

2. Містобудівна документація є основною підставою для законного вилучення земель під суспільні потреби.

3. Заходи щодо розвитку ІТІ визначаються на всіх рівнях розробки містобудівної документації відповідно до значення і статусу об'єкту.

### Використана література:

1. Концепція сталого розвитку населених пунктів України. Схвалено Постановою Верховної Ради України № 1359-XIV, 24.12.1999
2. Настанова про склад, зміст плану зонування території (зонінг) ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011
3. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні. Постанова КМУ №555, 25.05.2011
4. Про основи містобудування. Закон України № 2780-XII, 16.11.1992
5. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України № 3038-VI, 17.02.2011
6. Про Генеральну схему планування території. Закон України N 3059-III, 07.02.2002
7. ДБН Б.1.1-15:2012 Склад і зміст генерального плану населеного пункту.
8. ДБН Б.1.1-13:2012 Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях.
9. ДБН Б.1.1-14:2012 Склад та зміст детального плану території.
10. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України, 17.11.2009р.
11. <http://www.ukrstat.gov.ua/>

### Аннотація

В данной статье рассмотрены вопросы отражения объектов инфраструктуры территорий, которые классифицируются как общественная потребность в градостроительной документации на всех иерархических уровнях.

### Summary

The questions of reflection of infrastructure objects territories which are classified as social need in urban planning documentation at all hierarchical levels are considered in this article.