

ПРО ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСТІ СМУГИ В СТРУКТУРІ ГЕНЕРАЛЬНИХ ПЛАНІВ НАСЕЛЕНИХ МІСЦЬ

На сьогодні становлення теорії містобудування знаходиться в тісній залежності від практичних потреб країни. Серед інших, актуальними є питання, пов'язані з розробкою нових і коригуванням діючих генеральних планів, а також впровадженням принципово нових, мало розвинених у вітчизняній практиці видів містобудівної документації і інструментів регулювання містобудівної діяльності – зонінга, містобудівного кадастру, плану земельно-господарського устрою населеного пункту, містобудівного моніторингу тощо.

Серед інших, гострим питанням залишається процедура виділення прибережної захисної смуги в межах населених пунктів, точніш її меж – як правило – зовнішніх. Вказані параметри регламентуються на законодавчому рівні. Однак окремі положення Постанови Кабінету Міністрів України № 486 від 08.05.1996 р.: «на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони окремих умов забудови» нашоухують окремих фахівців на різні погляди, трактування даної тези інколи суттєво різняться як між окремими фахівцями, так і між «проектувальником» і «замовником» проектних робіт зокрема.

При розробленні проекту «Генеральний план с.м.т. Нові Санжари Полтавської області», в ході попередніх розглядів та громадського обговорення, окремі представники органів місцевого самоврядування (лист Новосанжарської селищної ради для ТОВ «Полтава-екосервіс» № 02-16/1434 від 17.11.2016 р.) звернули увагу проектувальників на те, що згідно ст. 88 Водного Кодексу України виписано особливі умови визначення прибережних захисних смуг в населених пунктах. Конкретно: «У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівельної документації».

Також, згідно Постанови Кабінету Міністрів України № 486 від 08.05.1996 р.: «на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони окремих умов забудови». На частині територій, наприклад, що ввійшли згідно ескізу генерального плану до прибережних смуг, раніше здійснено будівництво, а земельні ділянки надані для будівництва перебувають у приватній власності. На думку окремих представників органів місцевого самоврядування – такі території не повинні входити до складу земель

прибережних захисних смуг. При цьому «Замовник», не має в своєму розпорядженні та відповідно не надає «проектувальнику» проект землеустрою прибережної захисної смуги.

Оскільки містобудівна документація розробляється згідно чинного законодавства, державних будівельних норм, стандартів і правил, а також з урахуванням даних державного земельного кадастру, у разі відсутності деталізованих параметрів прибережних захисних смуг, встановлених відповідними проектами землеустрою, у матеріалах генерального плану населеного пункту їх розміри і режим мають відповідати загальним показникам, що містяться у Водному та Земельному кодексах України (лист №8/14.3-1328-16 від 28.12.2016 р. від Департаменту містобудування, архітектури та планування територій Мінрегіонбуду для Новосанжарської селищної ради).

Загалом, зважаючи на суттєву реорганізацію містобудівної діяльності в Україні, актуальними залишаються питання: опрацювання нормативної бази для всіх рівнів проектування; розробка нової і коригування діючої містобудівної документації (генпланів, зонінгів, кадастрів тощо); підготовка і перепідготовка кадрів для містобудівного проектування. Відпрацювання питань з формування меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг в межах населених місць є одним із ключових в цілях захисту водного басейну водойм та впорядкування господарської діяльності на прибережних ділянках.

Фахівці в галузі містобудування та представники органів місцевого самоврядування повинні мати спільний план дій в разі подібних ситуацій. По-перше, звернути увагу на прийняті рішення попереднього генерального плану, проаналізувати, що виконано, а що ні. В разі відсутності плану земельно-господарського устрою населеного пункту із виділенням прибережних захисних смуг, необхідно, згідно верховенства права, виконати імперативну норму щодо ширини прибережної смуги згідно статті 81 ВКУ та статті 60 ЗКУ.

Після розробки генерального плану населеного пункту орган місцевого самоврядування має розробити проектну документацію щодо розмірів і меж водоохоронних зон та план земельно-господарського устрою населеного пункту, а також довести до відома населення та всіх зацікавлених організацій рішення щодо меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг та водоохоронного режиму, який діє на цих територіях.

Вільний доступ громадян до водних об'єктів на території земельних ділянок, які раніше були передані у власність або у користування можна забезпечити шляхом встановлення постійного публічного земельного сервітуту в інтересах територіальної громади міста. Сторонами договору земельного сервітуту в цьому випадку можуть виступати місцевий орган самоврядування та землевласник (землекористувач).