



УКРАЇНА
ВЕЛИКОДОЛИНСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
сесія VIII скликання

ПРОЄКТ

РІШЕННЯ

_____ 2025 року

№ – VIII

Про затвердження Програми комплексного розвитку земельних відносин та містобудівної діяльності Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області на 2026-2030 роки

Керуючись пунктом 22 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статтями 13, 18 Закону України «Про оцінку земель», відповідно до Бюджетного кодексу України, статті 209 Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про індустріальні парки», Закону України «Про засади державної регіональної політики», Закону України «Про охорону земель», Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про державний земельний кадастр», Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про архітектурну діяльність», враховуючи рекомендації постійної комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури та благоустрою та постійної комісії з питань фінансів, бюджету, комунальної власності, планування соціально-економічного розвитку та інвестицій, Великодолинська селищна рада Одеського району Одеської області

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму комплексного розвитку земельних відносин та містобудівної діяльності Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області на 2026-2030 роки (далі – Програма), що додається.
2. Фінансовому відділу Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області передбачити кошти на фінансування заходів Програми.
3. Відділу земельних відносин спільно з відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області забезпечити організаційне виконання Програми.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури та благоустрою та постійну комісію з питань фінансів, бюджету, комунальної власності, планування соціально-економічного розвитку та інвестицій.

Додаток
до рішення Великодолинської селищної
ради Одеського району Одеської області
від _____ 2025 року № _____ – VIII

**Програма комплексного розвитку земельних відносин
та містобудівної діяльності
Великодолинської селищної ради
Одеського району Одеської області
на 2026-2030 роки**

1. ПАСПОРТ

Програми комплексного розвитку земельних відносин та містобудівної діяльності Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області на 2026-2030 роки

1.	Ініціатор розроблення Програми	Великодолинська селищна рада Одеського району Одеської області
2.	Законодавча база	Бюджетний кодекс України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про оцінку земель», Земельний кодекс України, Закон України «Про індустриальні парки», Закон України «Про засади державної регіональної політики», Закон України «Про охорону земель», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про державний земельний кадастр», Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про архітектурну діяльність», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»
3.	Розробник Програми	Відділ земельних відносин Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області
4.	Співрозробник Програми	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області Фінансовий відділ Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області
5.	Відповідальний виконавець Програми	Великодолинська селищна рада Одеського району Одеської області
6.	Учасники Програми	Великодолинська селищна рада Одеського району Одеської області, інші суб'єкти господарської діяльності
7.	Термін реалізації Програми	2026-2023 роки
8.	Основні джерела фінансування заходів Програми	Місцевий бюджет Великодолинської селищної територіальної громади та інші джерела фінансування, не заборонені законодавством України
9.	Загальний обсяг коштів бюджету для реалізації заходів Програми	21 470 тис. гривень

2. Визначення проблематики, на вирішення якої спрямована Програма

Програма розроблена згідно з Конституцією України, Бюджетним кодексом України, Земельним Кодексом України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про Державний земельний кадастр», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 №559 «Про містобудівний кадастр» та іншим нормативно-правовим актам.

Програма розроблена з метою координації діяльності суб'єктів містобудування щодо комплексного розвитку і забудови Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області (далі – Великодолинська селищна рада), поліпшення її архітектурного стану.

Програма спрямована на реалізацію розвитку земельних відносин, створення таких правових і організаційно-економічних умов, які б стимулювали прагнення кожного власника чи землекористувача до її правового та ефективного використання, підвищення цінності земельних ресурсів, пробудження активності громадян до юридичного закріплення права

власності на землю і тим самим сприяння розвитку ринкових відносин. В кінцевому результаті здійснення цих заходів мало б підвищити добробут мешканців Великодолинської селищної територіальної громади та створити оптимальні умови для суттєвого збільшення соціального, інвестиційного і виробничого потенціалів землі, перетворення її у самостійний фактор економічного зростання.

2. Мета Програми

Мета Програми - це розробка організаційних, економічних, правових, проектних та інших заходів, спрямованих на забезпечення сталого розвитку землекористування, містобудівного, економічного та соціального розвитку Великодолинської селищної територіальної громади, раціонального використання територій, захисту прав власників і користувачів земельних ділянок, а також для створення більш сприятливих умов для залучення інвестицій у пріоритетні галузі економіки ради, наповнення місцевого бюджету Великодолинської селищної територіальної громади.

3. Перелік завдань і заходів Програми

Програмою передбачається виконання взаємопов'язаних завдань і заходів, а саме:

- оновлення генерального плану с. Молодіжне із врахуванням планування розвитку територій на місцевому рівні та прийнятих змін законодавства України;
- виконання інвентаризаційних робіт землеустрою щодо території с. Молодіжне, спрямованих на корегування плану зонування с. Молодіжне;
- корегування плану зонування с. Молодіжне відповідно до оновленого генерального плану с. Молодіжне поєднаного з технічною документацією із землеустрою;
- інвентаризація земельних ділянок під об'єктами комунальної власності;
- розробка концепції індустріального парку;
- розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під індустріальним парком;
- створення картографічної основи комплексного плану просторового розвитку території Великодолинської селищної ради;
- інвентаризація земель Великодолинської селищної ради;
- розробка стратегії розвитку Великодолинської селищної ради;
- встановлення меж с. Молодіжне;
- оновлення генерального плану с. Молодіжне, якій був розроблено у 2006 році;
- розроблення проекту нового будівництва Центру надання адміністративних послуг "ДІЯ-ЦЕНТР" Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області;
- розробка містобудівної документації на місцевому рівні.

Основою для прийняття великої кількості технічних і управлінських рішень (особливо в сфері землеустрою та будівництва) є топографічні плани місцевості. Генеральним планом називається документ, яким регулюється містобудівна діяльність, визначаються рішення, пов'язані з розвитком, плануванням, забудовою та використанням території населених пунктів. У генплані позначаються кордони і функціональне призначення земельних ділянок, розраховується площа житлової та виробничої забудови. Передбачається інженерна та соціальна інфраструктура, необхідна для функціонування і розвитку поселення. Генеральний план - це юридичний документ, що розробляється і затверджується в порядку, передбаченому законодавством України. Генеральний план території для місцевих рад надає можливість встановити територіальні межі населених пунктів, є основою для розрахунку нормативно-грошової оцінки земель, це основа для розробки зонування території, забезпечує інвестиційну привабливість земель для залучення інвесторів, використовується для розвитку і реконструкції об'єктів інфраструктури.

Корегування плану зонування с. Молодіжне відповідно до оновленого генерального плану включає в себе виконання інвентаризаційних робіт землеустрою та технічної документації із землеустрою щодо території с. Молодіжне та безпосереднє врахування запланованих оновленням генерального плану с. Молодіжне просторово-планувальних рішень.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірної концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж, розмірів, правового статусу виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь та забруднених земель, встановлення кількісних якісних характеристик земель, необхідних для ведення державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням, охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування.

В рамках заходів за даною Програмою планується:

- інвентаризація земельних ділянок під об'єктами комунальної власності;
- інвентаризація земель територіальної громади.

Мета створення індустріального парку: забезпечення сталого економічного розвитку Великодолинської територіальної громади шляхом формування єдиної території з облаштованою інфраструктурою для розміщення нових об'єктів промисловості, інноваційної сфери, логістики і супутніх послуг, спрямованих на забезпечення економічного зростання, створення сприятливих умов для залучення інвестицій в економіку громади, збільшення надходжень до бюджету, а також активізації інвестиційної діяльності.

Створення індустріального парку на території Великодолинської територіальної громади має вирішити наступні завдання:

- реалізація та розвиток економічного потенціалу території шляхом створення нових підприємств у різних сферах діяльності;
- підвищення інвестиційної привабливості та залучення додаткових інвестицій;
- підвищення рівня ділової активності в громаді та розвиток малого і середнього підприємництва;
- підвищення рівня життя та добробуту мешканців громади шляхом створення нових робочих місць та зменшення рівня безробіття, підвищення показника середньої заробітної плати в регіоні;
- створення сучасних, екологічно чистих промислових підприємств;
- зниження показників трудової міграції населення громади;
- впровадження новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції;
- впровадження енергозберігаючих технологій;
- насичення ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва;
- збільшення експортного потенціалу місцевих підприємств;
- можливість реалізації проекту на взаємовигідних умовах в рамках державно-приватного партнерства.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація 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, 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;. Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами (далі - комплексний план).

Пріоритетним напрямком розвитку громади є **стратегічне планування**. Це підготовка до майбутнього, до різних можливих ситуацій і змін, які охоплюють громаду. **Стратегічний план розвитку громади** це не лише документ, який визначає напрямки нашої діяльності, це план розвитку всієї нашої місцевої спільноти, який визначає бажаний стан в перспективі на роки, результат, до якого прагне вся наша громада.

Головні висновки з процесу Стратегічного планування:

- Стратегія є потужним інструментом об'єднання лідерів бізнесу, посадовців місцевої влади, пересічних громадян для створення публічно-приватного партнерства, що має позитивний вплив на місцевий діловий клімат та конкурентне становище громади, а також на вирішення інших питань, пов'язаних з рівнем життя всіх громадян;
- Стратегія підкреслює конкурентні переваги території Великодолинської селищної ради на підставі існуючих природних, матеріальних, фінансових, економічних, трудових, соціальних, інтелектуальних ресурсів, які при належній організації та об'єднанні зусиль, можна використовувати для вирішення нагальних проблем місцевого економічного розвитку. Тому Стратегія зосереджена на напрямках, які нададуть економічному розвитку території найбільші шанси в майбутньому. Економічний розвиток передбачає формування сприятливого бізнес-середовища і створення умов для інвестування на тривалий період, що сприятиме економічному зростанню і поліпшенню якості життя громади;
- Питання залучення інвестицій, розвитку місцевих підприємств, розвитку інфраструктури і забезпечення гідної якості життя взаємопов'язані, тому успішна робота над ними можлива лише за умови сприйняття їх як цілісної системи. Поліпшення в одному з питань сприятиме поліпшенню в інших;
- Стратегія пов'язана з іншими документами стратегічного характеру, місцевими та регіональними програмами, які вже ухвалені і виконуються відповідними органами. 24 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» який вносить зміни до Земельного кодексу України й інших законодавчих актів стосовно планування використання земель. Закон містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територіальних громад, а саме запровадженням **комплексного планування розвитку територій об'єднаних територіальних громад**.

4. Очікувані результати

Виконання Програми дасть змогу:

- встановлення територіальних меж населених пунктів;
- розробці зонування території;
- використанні для розвитку і реконструкції об'єктів інфраструктури;
- розвитку економічного потенціалу території шляхом створення нових підприємств у різних сферах діяльності;
- підвищенню інвестиційної привабливості та залученню додаткових інвестицій;
- підвищенню рівня ділової активності в громаді та розвитку малого і середнього підприємництва;
- підвищенню рівня життя та добробуту мешканців громади шляхом створення нових робочих місць та зменшення рівня безробіття, а також підвищенню показника середньої заробітної плати в регіоні;
- створенню сучасних, екологічно чистих промислових підприємств;
- зниженню показників трудової міграції населення громади;

- впровадженню новітніх інноваційних рішень у виробництві продукції;
- впровадженню енергозберігаючих технологій;
- насиченню ринку конкурентоспроможною продукцією вітчизняного виробництва;
- збільшенню експортного потенціалу місцевих підприємств;
- можливості реалізації проекту на взаємовигідних умовах в рамках державно-приватного партнерства.

Розрахунок очікуваних результатів виконання Програми наведено у додатку 2 до Програми.

5. Фінансове забезпечення програми

Фінансування Програми здійснюватиметься за рахунок коштів місцевого бюджету Великодолинської селищної територіальної громади, у тому числі у вигляді міжбюджетних трансфертів, у межах наявного фінансового ресурсу, а також за рахунок інших джерел, не заборонених чинним законодавством. Обсяги фінансування заходів Програми визначаються Великодолинською селищною радою, виходячи із наявного фінансового ресурсу (Додаток 1 до Програми та Додаток 2 до Програми).

6. Координація і контроль за виконанням заходів Програми

Організація і контроль за виконанням заходів Програми покладається на апарат та структурні підрозділи Великодолинської селищної ради.

Безпосередній контроль та координація виконання заходів Програми здійснюватиметься постійною комісією Великодолинської селищної ради з питань фінансів, бюджету, комунальної власності, планування соціально-економічного розвитку та інвестицій та постійною комісією з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури та благоустрою.

Обсяг фінансування Програми уточнюється під час складання проекту бюджету Великодолинської селищної територіальної громади на відповідний рік у межах видатків, передбачених головному розпоряднику коштів, відповідальному за виконання окремих завдань і заходів Програми та в цілому за Програму.

Перелік заходів і завдань Програми комплексного розвитку земельних відносин та містобудівної діяльності Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області на 2026-2030 роки

№ з/п	Назва напрямку діяльності (пріоритетні завдання)	Перелік заходів програми	Виконавці	Джерела фінансування	Орієнтовані обсяги фінансування та строк виконання, тис.грн.						Очікуваний результат
					Всього	2026 рік	2027 рік	2028 рік	2029 рік	2030 рік	
1	2	3	4	5							7
1	Інвентаризація земельних ділянок під об'єктами комунальної власності	Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель під об'єктами комунальної власності	Відділ земельних відносин	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	900,00	500,00	100,00	100,00	100,00	100,00	Інвентаризація земельних ділянок під об'єктами комунальної власності з подальшою реєстрацією в Державному земельному кадастрі
2	Підвищення економічного та інвестиційного потенціалу громади	Розробка концепції індустріального парку	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	1600,00	500,00	500,00	200,00	300,00	100,00	Створення на території громади індустріального парку
3	Підвищення економічного та інвестиційного потенціалу громади	Виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під індустріальним парком	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	350,00	50,00	100,00	50,00	100,00	50,00	Створення на території громади індустріального парку
4	Розробка містобудівної документації на місцевому рівні	Створення картографічної основи комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	3300,00	3000,00	100,00	100,00	50,00	50,00	Створення картографічної основи комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади
5	Інвентаризація земель територіальної громади	Виготовлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель Великодолинської територіальної громади	Відділ земельних відносин	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	1770,00	1500,00	100,00	100,00	50,00	20,00	Інвентаризація земель територіальної громади. Створення інформаційної бази державного земельного кадастру, здійснення розподілу за видами власності на землю, забезпечення умов для оптимального оподаткування

Продовження Додатку 2 до Програми											
1	2	3	4	5							7
6	Розробка СЕО стратегії розвитку територіальної громади	Розробка стратегії розвитку територіальної громади	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	700,00	200,00	200,00	100,00	100,00	100,00	Ефективний розвиток продуктивних сил громади, раціонального використання ресурсного потенціалу, створення комфортних умов життя населення
7	Встановлення меж с. Молодіжне	Виготовлення проекту землеустрою щодо встановлення меж с. Молодіжне	Відділ земельних відносин	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	600,00	0,00	0,00	400,00	100,00	100,00	Встановлення меж с. Молодіжне
8	Розроблення проекту нового будівництва Центру надання адміністративних послуг "ДІЯ-ЦЕНТР" Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області	Виготовлення проекту з розробки оновлення генерального плану	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	1250,00	900,00	100,00	100,00	100,00	50,00	Проект нового будівництва Центру надання адміністративних послуг "ДІЯ-ЦЕНТР" Великодолинської селищної ради Одеського району Одеської області
9	Розробка містобудівної документації на місцевому рівні	Розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади	Відділ містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства	Бюджет Великодолинської селищної ТГ	11000,00	5000,00	3000,00	3000,00	0,00	0,00	Затвердження розробленого комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади
	Разом, тис. грн.				21470,00						