БІЛГОРОД-ДНІСТРОВСЬКА МІСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

П Р О Є К Т Р І Ш Е Н Н Я

від _____ м. Білгород-Дністровський № _____

Про схвалення проєкту рішення міської ради «Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки»

З метою забезпечення розвитку інфраструктури території, сталого соціально-економічного розвитку міста Білгорода-Дністровського, створення сприятливого життєвого середовища, комплексного вирішення архітектурно-містобудівних завдань, задоволення приватних, громадських та державних інтересів в містобудівній діяльності, враховуючи вимоги Бюджетного Кодексу України стосовно планування видатків в рамках затвердженої міської програми розроблення містобудівної документації міста Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки, керуючись підпунком 6 пункту «а» статті 31,частиною 2 статті 42, пунктом 1 частини 2 статті 52, частиною 6 статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Виконавчий комітет міської ради:

ВИРІШИВ:

1. Схвалити проєкт рішення міської ради «Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки» (додаток).
2. Доручити директору Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради внести на розгляд Білгород-Дністровської міської ради проєкт рішення Білгород-Дністровської міської ради «Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації м. Білгород-Дністровського на 2027-2030 роки».
3. Відповідальність за організацію та виконання даного рішення покласти на директора Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на секретаря міської ради СКАЛОЗУБА Олександра.

Проєкт рішення підготовлений Управлінням містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

Додаток до рішення Виконавчого комітету
від _____ 20 ___р. № _____

БІЛГОРОД-ДНІСТРОВСЬКА МІСЬКА РАДА

П Р О Є К Т Р І Ш Е Н Н Я

від _____ м. Білгород-Дністровський № _____

Про затвердження Програми розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки

З метою забезпечення розвитку інфраструктури території, сталого соціально-економічного розвитку міста Білгорода-Дністровського, створення сприятливого життєвого середовища, комплексного вирішення архітектурно-містобудівних завдань, задоволення приватних, громадських та державних інтересів в містобудівній діяльності, враховуючи вимоги Бюджетного Кодексу України стосовно планування видатків на розроблення містобудівної документації на місцевому рівні, відповідно до оперативної цілі 2.1. «Сталий просторовий розвиток та екологічна безпека громади» та 4.1 «Відродження, збереження та розвиток культурно-історичної спадщини громади» Стратегії розвитку Білгород-Дністровської міської територіальної громади на період до 2027 року, керуючись пунктом 22 частини першої статті 26, частиною другою статті 42, частиною першою статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки, (додається).
2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань містобудування, землекористування, охорони навколишнього середовища та історичної спадщини – голова комісії СУЛАКОВ Руслан та на постійну комісію міської ради з питань бюджету, фінансів, соціально-економічної політики, інвестицій та ринкових відносин – голова комісії ВАРЕНИК Віталій.

Проєкт рішення підготовлений Управлінням містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

Додаток до рішення міської ради
від _____ 20 ___р. № _____

Програма
Розроблення містобудівної документації
м. Білгорода–Дністровського
на 2027 – 2030 роки

м. Білгород–Дністровський

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

ПАСПОРТ ПРОГРАМИ

1.	Ініціатор розроблення Програми	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.
2.	Дата, номер і назва розпорядчого документа про розроблення Програми	Доручення Виконавчого комітету Білгород-Дністровської міської ради від 24.09.2026 № 02-21/4620
3.	Розробник Програми	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.
4.	Відповідальний виконавець	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.
5.	Співвиконавці Програми	Сектор з питань охорони культурної спадщини управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради
6.	Термін реалізації Програми	2027-2030 роки
7.	Мета Програми	Здійснення розробки містобудівної документації
8.	Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації Програми, всього:	10 650,0 тис.грн
	в тому числі: - коштів Білгород-Дністровської міської територіальної громади - кошти інших джерел (не заборонені чинним законодавством, в тому числі інвестиційні та благодійні кошти)	10 650,0 тис.грн
9.	Очікувані результати виконання	Створення топографічних планів масштабу 1:2000 в цифровій і графічній формі з переоформленням в УСК-2000 на територію м. Білгорода-Дністровського; - розроблення нової Концепції Генерального плану м.Білгорода-Дністровського; - розроблення «Науково-проєктної документації з визначення меж і режимів використання зон охорони пам’яток національного та місцевого значення, історичних ареалів розташованих в

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

		м. Білгород-Дністровський Одеської області» для розробки розділу «Історико-архітектурний опорний план» в складі містобудівної документації; - розроблення проєкту нового «Генерального плану м. Білгорода-Дністровського» та проведення його державної експертизи; - розроблення в складі нової містобудівної документації історико-архітектурного опорного плану м. Білгорода - Дністровського. - коригування плану зонування територій м. Білгорода-Дністровського; - спрощення дозвільної системи, поліпшення інвестиційного клімату в будівництві, екологічній та соціальній умовах життєдіяльності населення, забезпечено збереження та ефективне використання об’єктів культурної спадщини.

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

1.Визначення проблеми, на розв'язання якої спрямована Програма

Генеральний план міста Білгород-Дністровський (далі – Генплан міста) був розроблений у 1998 році та затверджений рішенням сесії Білгород-Дністровської міської ради від 27.12.2000 № 505-XXII.

За період дії Генерального плану міста була розроблена та затверджена містобудівна документація:

«Проєкт внесення змін до Генерального плану міста Білгорода-Дністровського Одеської області» (рішення сесії № 391-VII, від 28.07.2017)

«План зонування території міста Білгорода-Дністровського Одеської області (зонінг)» (рішення сесії № 391-VII, від 28.07.2017)

Детальний план території під розміщення притулку для бездомних тварин по вул. Маяковського, 49, затверджений рішенням виконавчого комітету Білгород-Дністровської міської ради № 298 від 05.07.2019.

Детальний план території навколо підземної церкви Іоанна Сучавського.

Проєкт внесення змін до Генерального плану м.Білгорода-Дністровського був виконаний ДП «Український державний науково-дослідний інститут проєктування міст «Діпромісто» імені Ю.М.Білоконя», у 2015 році та затверджений рішенням сесії № 391-VII тільки 28.07.2017.

При розроблені Проєкту внесення змін до Генерального плану м.Білгорода-Дністровського використовувалась вихідна інформація станом на 01.01.2012, (розрахунковий строк реалізації затвердженої містобудівної документації – 01.01.2026).

Аналіз економічного та соціального розвитку міста, його забудова за останні роки, свідчить про відставання від рішень і параметрів, закладених у Генеральному плані, розробленому як в 1998 році так і з моменту затвердження Проєкту внесення змін до Генерального плану в 2017 р.

За результатами містобудівного моніторингу, виявлена проблема в використанні території багатоквартирної житлової забудови під розміщення індивідуальних боксових гаражів, ділянки під забудову яких виділяються без розроблення детальних планів території, та без врахування інтересів мешканців багатоквартирних житлових будинків, розташованих поряд, без розрахунку площі прибудинкових територій цих будинків та розрахунку територій загального користування, їх озеленення та благоустрою.

Частина затвердженої містобудівної документації наразі взагалі не реалізована або застаріла. Так, «Проєкт детального планування житлового району «Південний», розроблений ще в 1992 році взагалі не реалізований та потребує негайних змін. «Проєкт детального планування центральної частини м.Білгорода-Дністровського», затверджений рішенням сесії міської ради № 163-XXI від 27.05.1992 не реалізований та потребує негайних змін. Розроблення нової містобудівної документації необхідне у зв'язку зі зміною нормативно-правової бази у сфері містобудівної діяльності, необхідністю врахування рішень про надані земельні ділянки для будівництва, змін функціонального призначення об'єктів нерухомого майна на цих територіях та використанню новітніх технологій проєктування.

Таким чином, відсутність актуалізованої містобудівної документації, розробленої на оновленій топографо-геодезичній основі у збільшеному масштабі, унеможливить коректність визначення умов і режиму використання територій та їх функціональне призначення, конкретизацію умов, обмеження та особливостей забудови територій, особливо тих, які мають велику щільність забудови, яка з кожним

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

роком стає більш щільною через поділ об'єктів нерухомості між співвласниками, та тих територій, на які не розроблено детальні плани.

Оновлення топографо-геодезичної основи для подальшої розробки містобудівної документації є обов'язковою вимогою частини 3 ст.2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»: містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі у вигляді наборів профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

Таким чином, наявність актуалізованої, оцифрованої містобудівної документації місцевого рівня визначає можливості утворення, ведення та розвитку системи містобудівного кадастру.

Концепція генерального плану населеного пункту (далі – концепція) є складовою розділу «Обґрунтування та пропозиції» генерального плану, призначеною для визначення основних проблем, пріоритетів і масштабів планувального розвитку населеного пункту. Білгород-Дністровський, як місто із складними проблемами містобудівного розвитку, потребує коригування концепції Генерального плану, з обґрунтуванням пропозицій збільшення площі населеного пункту відповідно до вже розробленої графічної частини, площа міста складає 1910,3 га, але згідно графічної частини затвердженого проєкту внесення змін до Генерального плану, запроєктована площа міста збільшена.

В матеріалах концепції надаються варіанти територіального розвитку міського населеного пункту з порівняльною вартісною оцінкою заходів щодо їх реалізації, пропозиції до встановлення певних функціональних зон з урахуванням еколого-містобудівної ситуації та природно-ресурсного потенціалу.

На підставі аналізу пріоритетності видів економічної діяльності та розрахункової чисельності населення або стратегії розвитку населеного пункту та регіону (за наявності) надаються цільові прогнозні показники його розвитку розробляється модель планувальної організації населеного пункту, позаміського розселення, соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на довгострокову перспективу та надаються рекомендації з необхідним техніко-економічним обґрунтуванням щодо найбільш ефективного варіанту планувального розвитку.

Відповідно до підпункту 5.3.3 пункту 5.3 розділу 5 державних будівельних норм ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» розділ «Обґрунтування та пропозиції» пояснювальної записки генерального плану населеного пункту може включати «Концепцію генерального плану населеного пункту», визначає:

а) стратегію розвитку населеного пункту, у тому числі розрахункові параметри демографічного, економічного та соціального розвитку населеного пункту;

б) напрями і орієнтовані параметри територіального розвитку, формування інженерно-транспортної інфраструктури;

в) функціонально-планувальну структуру населеного пункту;

г) приміську зону.

Особлива цінність м. Білгород-Дністровського – наявність численних пам’яток культурної спадщини, унікальних архітектурних ансамблів, тісно пов’язаних з навколишнім ландшафтом, що надає місту неповторності і своєрідності. Крім цього, варто враховувати, що м. Білгород-Дністровський входить до Списку історичних

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

населених місць України (Постанова Кабінету Міністрів України від 26.07.2001 № 878).

Згідно з частиною 4 ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» для населених пунктів, внесених до Списку історичних місць України, в межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини.

Науково-проєктна документація «Історико - архітектурний опорний план міста Білгород-Дністровський Одеської області із визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів», був розроблений Підприємством об'єднання громадян «Інститут культурної спадщини Всеукраїнської Ради з охорони культурної спадщини України», відповідно до рішення Білгород-Дністровської міської ради від 28.07.2017 р.№392-VII «Про затвердження Програми продовження розроблення (оновлення) містобудівної документації у місті Білгороді-Дністровському на 2017-2018 роки, та в рамках договору №03-17/п від 30.11.2017 р. з розробки науково-проєктної документації «Історико-архітектурний план міста Білгород-Дністровський Одеської області з визначенням меж і режимів використання зон охорони пам'яток та історичних ареалів.

Мета цього дослідження – забезпечення збереження пам'яток та об'єктів культурної спадщини традиційного характеру середовища міста Білгорода-Дністровського шляхом розроблення історико-архітектурного опорного плану міста та проєкту зон охорони пам'яток, визначення меж і режимів використання території історичного ареалу міста.

Науково-проєктну документацію «Історико-архітектурний опорний план м. Білгород-Дністровський Одеської області з визначенням меж і режимів використання території зон охорони пам`яток, історичних ареалів», було розглянуто на засіданні Консультативної ради з питань охорони культурної спадщини Одеської області 03.03.2021 року. За результатами розгляду членами консультативної ради було прийнято рішення направити зазначену документацію на доопрацювання.

У зв'язку з втратою чинності Порядку розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 02.06.2011 № 64 та внесенням змін, згідно Постанови КМУ від 31 грудня 2024 р. № 1557, до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 – історико-архітектурні опорні плани з визначенням меж історичних ареалів населених пунктів розробляються тільки одночасно з генеральними планами населених пунктів як невід'ємні складові. Порядком не передбачена процедура внесення змін, коригування чи оновлення ІАОП як окремої науково-вишукувальної роботи.

Крім того завершення розроблення та затвердження в установленому порядку історико-архітектурного опорного плану історично населеного пункту м. Білгород-Дністровський Одеської області необхідно забезпечити в межах виконання Рішення Одеського окружного адміністративного суду від 25.12.2024 по справі № 420/9210/24.

Пунктом 54 Порядку передбачено можливість розроблення меж та режимів використання територій пам'яток, зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на цих територіях як окрема

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

науково-проєктна документація у сфері охорони культурної спадщини у складі історико-архітектурного опорного плану.

Розроблення проєкту «Генерального плану міста Білгород-Дністровський».

Згідно статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою і призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. Він визначає основні принципи і напрямки планувальної організації та функціонального призначення території, формування системи громадського обслуговування населення, організації вулично-дорожньої та транспортної мережі, інженерного обладнання, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища історичних населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території.

Відповідно до затвердженого генерального плану розробляють плани зонування території (зонінг), детальні плани територій, програми соціально-економічного розвитку, план земельно-господарського устрою міста, інвестиційні програми і проєкти, галузеві схеми розвитку інженерно-транспортної інфраструктури, документацію із землеустрою, проєктну документацію на будівництво.

Містобудівна документація «Проєкт внесення змін до Генерального плану міста Білгорода-Дністровського», затверджена у 2017 році, розроблена на період до 2036 року з виділенням першої черги його реалізації до 2021 року.

Відповідно до пункту 3 розділу V Прикінцеві положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральні плани населених пунктів, затверджені до набрання чинності цим Законом, є безстроковими.

Необхідність розроблення нової містобудівної документації обумовлена в уточнені межі між містом Білгород-Дністровським та Шабівської і Мологівської ОТГ, а також внесенням змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», в інші законодавчі та нормативно-правові акти, будівельні норми і державні стандарти щодо розроблення містобудівної документації (ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту», ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2024 р. № 1557).

За період дії чинного наразі Генплану міста був затверджений великий обсяг землевпорядної документації, яка внесла відповідні корективи в містобудівний розвиток міста та зонування його території.

Необхідність внесення змін та доповнень до Генплану міста викликана суттєвими змінами у соціально-економічній ситуації як в країні, так і в місті Білгороді-Дністровському, які вплинули на характер його розвитку. Одним з основних факторів, які повинні сприяти розвитку міста, визначених Генпланом міста,

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

є наявність зазначеної кількості вільних виробничих та комунально-складських територій, обладнаних необхідною інфраструктурою. Сучасне використання територій деяких промислових зон є неефективним, а низка підприємств розміщена з порушенням санітарно-захисних розривів. Генпланом міста була намічена стратегія щодо цієї зони міста, виходячи з передумови створення здорового середовища для жителів міста і необхідності інтенсифікації використання земельних ресурсів в промислових та комунально-складських зонах, яка полягала у наступному:

- максимальне використання виробничих площ та земельних ділянок;

- вивільнення частини земельних ділянок та виробничих площ для організації нового виробництва або передачі їх іншим користувачам;

- винесення, перебазування чи перепрофілювання підприємств за екологічними та архітектурно-планувальними умовами тощо.

На цей час припинила свою профільну виробничу діяльність низка промислових та інших підприємств, зокрема: експериментальний завод пористих бетонів, рибоконсервний завод, ПМК-71, ВАТ Одесанафтопродукт та інші підприємства.

Сьогодні виникає необхідність пошуку додаткових територій (у тому числі територій недіючих виробничих та комунально-складських об’єктів), які придатні для розміщення житлово-громадської забудови, крім передбачених Генпланом міста.

Враховуючи викладене, виникла необхідність удосконалення територіального розвитку міста з відповідною трансформацією функціонального використання окремих його територій.

Проведення державної експертизи містобудівної документації

Відповідно до пункту 16 статті 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» генеральні плани міст підлягають обов’язковій експертизі містобудівної документації.

Згідно з Порядком проведення експертизи містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 № 548,вартість експертизи визначається на договірних засадах між замовником експертизи та експертною організацією і обраховується на підставі економічно обґрунтованих витрат.

За вимогами абзацу 2 пункту 56 Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 експертиза проєкту історико-архітектурного опорного плану проводиться у складі проєкту генерального плану населеного пункту.

Коригування плану зонування території м. Білгород-Дністровський

Згідно з визначенням, наведеним у ст.1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», план зонування території (зонінг) – документація, що є складовою генерального плану населеного пункту і визначає умови та обмеження використання території у межах визначених функціональних зон.

Статтею 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено, що план зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об’єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів,

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

об’єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Згідно з частиною 3 ст.24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб не допускається, якщо земельна ділянка:

- розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);
- віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісогосподарського призначення.

Таким чином, діючий на цей час план зонування території м.Білгорода-Дністровського не повною мірою відповідає вимогам чинного законодавства, будівельним нормам та державним стандартам і потребує коригування.

Розроблення детальних планів територій міста.

Відповідно до ст.19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель.

Детальний план території визначає принципи планувально-просторової організації забудови;

- червоні лінії та лінії регулювання забудови;
- функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно з планом зонування території;
- потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;
- доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- систему інженерних мереж;
- порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об’єктів.

З метою визначення вільних від забудови місць для будівництва багатоквартирних житлових будинків, у зв’язку з попитом та ростом чисельності мешканців міста, визначення містобудівних умов та обмежень забудови для

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

залучення інвесторів необхідно розробити Детальний план території в кварталі багатоквартирної та громадської забудови обмеженої вул. Сонячна, вул. Південна, вул. Паркова тощо в м. Білгороді-Дністровському після затвердження генерального плану з урахуванням внесених змін протягом 2031-2040 р.р..

З метою визначення планувальних рішень та уточнення функціонального використання території рекреаційного призначення та визначення містобудівних умов та обмежень забудови для можливості залучення інвесторів необхідно розробити Детальний план території рекреаційної зони активного відпочинку біля Дністровського лиману після затвердження генерального плану з урахуванням внесених змін протягом 2031-2040 р.р.

З метою упорядкування історичної частини міста на території пам'яток культурної спадщини міста, визначення містобудівних умов та обмежень забудови необхідний Детальний план території історичної частини міста та планується розробити після затвердження генерального плану з урахуванням внесених змін протягом 2031-2040 р.р.

Заходи Програми розроблені з урахуванням аналізу стану містобудівної документації і спрямовані на вирішення означених проблем.

2. Визначення мети Програми

Безперервність планування розвитку територій населеного пункту забезпечується своєчасним розробленням містобудівної документації на основі результатів містобудівного моніторингу.

Генеральний план населеного пункту розробляється у разі зміни показників розрахункової чисельності населення, вичерпанні територіальних ресурсів, виникненні умов для зміни масштабу розвитку, змін у видах функціонального використання територій, типу забудови, необхідності вирішення екологічних та інженерних питань з періодичністю встановленою законодавством.

Програма розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського на 2027-2030 роки розроблена з метою приведення діючої документації м. Білгорода-Дністровського у відповідність до вимог чинного законодавства у сфері містобудівної діяльності та розроблення додаткових матеріалів містобудівної документації;

- забезпечення комплексності, повноти та достовірності даних системи містобудівного кадастру;
- інформаційне забезпечення суб'єктів містобудівної діяльності на відповідній території;
- надання документів для підтвердження стану якості об'єктів, як джерела даних для розвитку ринку нерухомості;
- проведення моніторингу динамічних процесів у складі, стані і характеристиці об'єктів;
- організація захисту інформації містобудівного кадастру від природних, техногенних і кримінальних загроз, запобігання можливим порушенням встановленого порядку обробки та використання інформації (витік, спотворення, викрадення, знищення, модифікація, несанкціоноване копіювання та інше втручання до інформаційної системи);
- підготовка роз'яснень та аналітично-довідкової інформації з питань виконання делегованих повноважень органами місцевого самоврядування.

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

3. Обґрунтування завдань і засобів розв'язання проблеми, показники результативності

Створення топографічних планів масштабу 1:2000 в цифровій і графічній формі з переоформленням в УСК- 2000 на територію м. Білгорода-Дністровського:
розроблення містобудівної документації передбачає актуалізацію картографо-геодезичної основи;
перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму та приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил.

Наявні в управлінні архітектури та містобудування департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради топографо-геодезичні матеріали у масштабі 1:500, 1:2000, 1:5000 виконані на планшетах (папір на алюмінієвій основі та картон) та папері, які служать основою для розроблення картографічної частини містобудівної документації, виготовлені у 1977 – 2011 роках і за своєю актуальністю та інформаційним змістом не відповідають сучасним потребам, не достатні для розроблення (оновлення) чи коригування містобудівної документації міста.

На цей час існуюча містобудівна документація м. Білгорода-Дністровського не переведена у векторну цифрову форму. Відсутність актуалізованої картографічної основи міста значно ускладнює розроблення будь яких проєктів містобудівної документації, а також створення і ведення містобудівного кадастру міста Білгород-Дністровського.

Підвищення ролі містобудівної діяльності є питанням актуальним і першочерговим для розвитку міста Білгорода-Дністровського.

Реалізація завдань, передбачених Програмою, дозволить досягти сталого розвитку планування території, зокрема:

- розв'язати проблему розроблення (оновлення) містобудівної документації;
- забезпечити територію міста планово-висотною основою та картографічними матеріалами на базі місцевої та державної системи координат;
- розробити містобудівну документацію;
- удосконалити механізм державного регулювання процесу оновлення містобудівної документації;
- поліпшити роботу щодо збереження, охорони та використання пам'яток архітектури, а також територій історичної забудови;
- поліпшити інвестиційний клімат у місті та забезпечити їх збалансований соціально-економічний розвиток;
- розробити проєктну документацію для створення рекреаційних, історико-культурних територій;
- реконструкцію існуючої забудови;
- створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури.

4. **Очікувані результати виконання Програми**

Реалізація Програми забезпечить комплексний містобудівний розвиток міста Білгорода-Дністровського з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів під час планування, забудови та іншого використання міста, сприятиме спрощенню дозвільної системи, поліпшить інвестиційний клімат в будівництві, екологічні та соціальні умови життєдіяльності населення, забезпечить збереження та ефективне використання об'єктів культурної спадщини.

Очікуваним результатом виконання Програми є:

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

- оновлення топографічних планів масштабу 1:2000 в цифровій та графічній формі з переоформленням в УСК-2000 на територію м. Білгорода-Дністровського;
- розроблення нової Концепції Генерального плану м. Білгорода-Дністровського;
- розроблення проєкту «Генерального плану м. Білгород-Дністровський» та проведення його державної експертизи;
- затвердження відкоригованої містобудівної документації разом із розробленим історико-архітектурним опорним планом м. Білгорода-Дністровського, як її невід'ємної частини;
- можливість подальшого розроблення детальних планів територій міста з метою залучення інвесторів.

5. Обсяги та джерела фінансування Програми

Фінансування заходів Програми із розроблення містобудівної документації міста спрямовано на визначення послідовності і необхідності обсягів фінансування зазначених заходів під час розроблення річних планів економічного і соціального розвитку міста.

Обсяг фінансування на відповідний рік уточнюється під час складання бюджету у Білгород-Дністровської міської громади в межах наявного фінансового ресурсу.

Обсяги фінансування коригування (оновлення) містобудівної документації розраховані на підставі орієнтовної вартості проєктно-вишукувальних робіт, визначеної за розрахунками згідно Настанови з визначення вартості проектних, науково-проектних, вишукувальних робіт та експертизи проектної документації на будівництво.

Фактична вартість у кожному конкретному випадку буде встановлюватися угодами з виконавцями робіт у порядку встановленому Законом України «Про публічні закупівлі».

Показники Програми за необхідністю можуть коригуватися.

Фінансування заходів з розроблення містобудівної документації здійснюється за рахунок коштів бюджету Білгород-Дністровської територіальної громади та коштів інших джерел, не заборонених чинним законодавством, в тому числі інвестиційних та благодійних коштів.

Містобудівна документація може розроблятися також за рахунок коштів інвесторів, які долучаються до конкурсу інвесторів для реалізації інвестиційного проєкту зі значними інвестиціями, відповідно до останнього абзацу частини другої статті 134 глави 21 Земельного кодексу України та пунктів 4–7 постанови Кабінету Міністрів України від 25 листопада 1999 року № 2137 «Про затвердження Порядку проведення архітектурних та містобудівних конкурсів».

Прогнозні обсяги у фінансуванні заходів, передбачених Програмою, наведені у додатку №1(додається).

Орієнтовний обсяг фінансування, необхідного для реалізації заходів, становить 10 650,0 тис. грн. (додаток № 3) з яких:

2027 рік – 1 600,0 тис. грн.
2028 рік – 3 800,0 тис. грн.
2029 рік – 5 000,0 тис. грн.
2030 рік – 250,0 тис. грн.

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

6. Строки та етапи виконання

Програма розрахована на період з 2027 по 2030 року та реалізовується поетапно:

І етап– 2027-2028 рік

ІІ етап – 2029-2030 р.р.

7. Координація та контроль за ходом виконання Програми

Координацію виконання Програми покладається на управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.

Контроль за виконанням Програми здійснює Білгород-Дністровська міська рада.

Безпосередній контроль здійснює управління архітектури та містобудування (в частині заходів та завдань), а за цільовим та ефективним використанням коштів – Департамент економіки та розвитку інфраструктури міста Білгород-Дністровської міської ради.

Виконавчі органи Білгород-Дністровської міської ради, задіяні у реалізації Програми, щороку надають Департаменту економіки та розвитку інфраструктури інформацію про хід її виконання для узагальнення.

Наприкінці кожного року відповідальний виконавець Програми складає звіт про результати її виконання за поточний рік, та подає на розгляд до Білгород-Дністровської міської ради. Підсумковий звіт подається за результатами завершення усього періоду дії Програми.

Оприлюднення звітів відповідальних виконавців Програми на офіційному сайті Білгород-Дністровської міської ради відбувається відповідно до порядку оприлюднення рішень Білгород-Дністровської міської ради.

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

Додаток1
до Програми розроблення містобудівної документації м. Білгорода – Дністровського

ЗАХОДИ З РЕАЛІЗАЦІЇ ПРОГРАМИ

№ з/п	Зміст заходів	Строк виконання	Виконавці	Джерела фінансування	Обсяги фінансування за роками,тис.грн					Очікуваний результат
					I етап (підготовчий)		II етап (етап виконання)			
					2027 р	2028 р	2029 р	2030 р	Всього	
1	**2**	**3**	**4**	**5**					**8**	**9**
1.	Виготовлення актуальної картографічної основи для розробки містобудівної документації – топографічних планів масштабу 1:2000 в цифровій і графічній формі в системі координат УСК-2000	2027р.	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста	Білгород-Дністровська міська територіальна громада	1 600,0	-	-	-	1 600,0	Оновлення топографічних планів у графічному та цифровому форматі
2.	Науково-проєктна документація «Визначення меж та режимів використання історичного ареалу, територій та зон охорони пам’яток м.Білгорода-Дністровського» у складі історико-архітектурного опорного плану Генерального плану м.Білгород-Дністровський Одеської області	2028р.	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста	Білгород-Дністровська міська територіальна громада	-	700,0	-	-	700,0	Виготовлення науково-проєктної документації згідно п.54 Порядку

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

3.	Розроблення містобудівної документації «Генеральний план м. Білгорода-Дністровського» з включенням розділу «Історико-архітектурний опорний план м. Білгород-Дністровський»	2029р.	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста	Білгород-Дністровська міська територіальна громада	-	3 100,0	5 000,0	-	8 100,0	Приведення у відповідність містобудівної документації Розроблення ІАОП у складі генерального плану
4.	Проведення державної експертизи містобудівної документації «Генеральний план м. Білгорода-Дністровського» з включенням розділу «Історико-архітектурний опорний план м. Білгород-Дністровський»	2030р.	Управління містобудування та архітектури Департаменту економіки та розвитку інфраструктури міста	Білгород-Дністровська міська територіальна громада	-	-	-	250,0	250,0	Забезпечення відповідності документації вимогам законодавства, технічним регламентам та іншим нормативно-правовим актам
	Всього				**1 600,0**	**3 800,0**	**5 000,0**	**250,0**	**10 650,0**	

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

Додаток 2

до Програми розроблення містобудівної документації м. Білгорода-Дністровського

ПОКАЗНИКИ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ ПРОГРАМИ

№ з/п	Назва показника	Одиниця виміру	Вихідні дані на початок дії програми	Етапи виконання програми			
				I етап		II етап	
				2027 рік	2028 рік	2029 рік	2030 рік
1	2	3	4	5	6	7	8
I. Показники затрат							
1.	Обсяг видатків для виконання вишукувальних робіт	тис.грн.	кошторисні розрахунки, аналіз закупівельних цін	**1 600,0**	**-**	**-**	**-**
2.	Обсяг видатків для розроблення науково-проєктної документації	тис.грн.	кошторисні розрахунки, аналіз закупівельних цін	**-**	**700,0**	**-**	**-**
3.	Обсяг видатків для розроблення проєктів містобудівної документації та проведення експертизи	тис.грн.	кошторисні розрахунки, аналіз закупівельних цін	**-**	**3 100,0**	**5 000,0**	**250,0**
II. Показники продукту							
1.	Кількість проведених вишукувань	од.		1	-	-	-
2.	Кількість розроблених науково-проєктних робіт	од.		-	1	-	-
3.	Кількість розроблених проєктів містобудівної документації що отримали позитивний висновок експертизи	од.		-	1	-	-
III. Показники ефективності							
1.	Середня вартість виконання вишукувальних робіт	тис.грн.		1 600,0	-	-	-

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

2.	Середня вартість розроблення науково-проєктної документації	тис.грн.		-	700,0	-	-
3.	Середня вартість розроблення одиниці містобудівної документації	тис.грн		-	3 100,0	5 000,0	250,0
4.	Відсоток охоплення території Білгород-Дністровської міської територіальної громади актуальною містобудівною документацією від загальної потреби	%		-	-	-	100
IV. Показники якості							
1.	Рівень готовності актуалізованої картографічної основи отриманої за результатом вишукувань	%		100	-	-	-
2.	Рівень готовності науково-проєктної документації	%			100		
3.	Рівень готовності містобудівної документації	%			30	90	100
4.	Рівень забезпечення населених пунктів актуальною містобудівною документацією	%		-	-	-	100

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026

Додаток 3
до Програми розроблення містобудівної документації міста Білгорода-Дністровського

РЕСУРСНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПРОГРАМИ

Джерела фінансування	Етапи виконання програми				Всього обсяг фінансування, тис.грн
	I етап	II етап			
	2027 рік	2028 рік	2029 рік	2030 рік	
1	4	5	6	7	8
Обсяг ресурсів, всього, у тому числі:	**1 600,0**	**3 800,0**	**5 000,0**	**250,0**	**10 650,0**
державний бюджет	-	-	-	-	-
обласний бюджет	-	-	-	-	-
міський бюджет	**1 600,0**	**3 800,0**	**5 000,0**	**250,0**	**10 650,0**
кошти інших джерел, в тому числі інвестиційні, залучені та інші, не заборонені чинним законодавством	-	-	-	-	-

Керуючий справами Ігор ВЕЛИЧКО

СЕД АСКОД - № 02-36/571 від 04.11.2026