

УДК: 711.4:352:342.9

<https://doi.org/10.31713/vt1202615>

Жумбей С. Б. ^[1]: 0009-0005-7507-2417¹,
аспірант спеціальності «Архітектура та містобудування»
(s.zhumbey@gmail.com)

¹ Заклад вищої освіти «Університет Короля Данила», м. Івано-
Франківськ

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН ЯК НОРМАТИВНИЙ ІНСТРУМЕНТ МІСЦЕВОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ: ОБОВ'ЯЗКОВІСТЬ, МЕЖІ ДІЇ ТА МЕХАНІЗМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ЧЕРЕЗ МУО І ДОЗВІЛЬНІ ПРОЦЕДУРИ

У статті генеральний план населеного пункту розглянуто як базовий документ містобудівної документації та водночас як нормативний інструмент місцевої регуляторної політики, що задає обов'язкові рамки для рішень щодо використання й забудови територій. Проаналізовано зміст обов'язковості генерального плану у світлі чинного законодавства України та окреслено межі його регуляторного впливу: від визначення функціонального призначення територій і параметрів розвитку до вимог, яких мають дотримуватися органи місцевого самоврядування під час погодження забудови. Окремий акцент зроблено на механізмах реалізації планувальних рішень через містобудівні умови та обмеження (МУО) і дозвільні процедури у будівництві. Показано, що саме МУО перетворюють загальні положення генплану на конкретні, вимірювані параметри для земельної ділянки (допустимий вид використання, поверховість/висотність, відступи, інженерні вимоги), які стають обов'язковими для проєктування. Дозвільні процедури та контроль/нагляд розглянуто як завершальну ланку, що має забезпечити відповідність реалізованого об'єкта затвердженій містобудівній документації. Виявлено типові проблеми практики: застарілість генпланів, формалізовані оновлення, колізії між планувальними документами і процедурними рішеннями, що підвищує конфліктність забудови. Обґрунтовано потребу посилення узгодженості документації та процедурної дисципліни задля балансу публічних і приватних інтересів і керованого розвитку громади. Додатково наголошено на значенні прозорості: відкритість даних про МУО та дозволи,

публічний доступ до містобудівної документації й регулярний моніторинг виконання генплану зменшують ризики точкових відхилень і підсилюють довіру мешканців до рішень у сфері забудови. Запропоновано орієнтири для вдосконалення практики на місцевому рівні.

Ключові слова: генеральний план; містобудівна документація; місцева регуляторна політика; містобудівні умови та обмеження (МУО); дозвільні процедури; планування територій; містобудівне законодавство; органи місцевого самоврядування.

Постановка проблеми. Генеральний план населеного пункту традиційно розглядається як основний документ просторового розвитку громади, що визначає довгострокову стратегію планування та забудови території. В Україні на законодавчому рівні закріплено обов'язковість розроблення та дотримання генеральних планів для всіх населених пунктів відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI від 17.02.2011 р.. Генплан встановлює функціональне зонування, основні напрямки розвитку забудови, розміщення житлових, громадських, виробничих зон, магістральну транспортну та інженерну інфраструктуру тощо на перспективу 20–25 років. Від актуальності і якості цього документа залежить передбачуваність та сталий розвиток території: якщо генплан застаріває або не виконується, виникають конфлікти між фактичним використанням територій і плановими показниками, що підриває довіру громади та інвесторів. Проте на практиці виникають проблеми із реалізацією генеральних планів: нерідко вони не враховують сучасних потреб або порушуються під час ухвалення конкретних рішень щодо забудови. В умовах децентралізації та розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері містобудування постає питання: наскільки ефективно генеральний план виконує роль нормативного інструмента місцевої регуляторної політики, де проходять межі його дії та як забезпечити його реалізацію через наявні процедури? Вирішення цієї проблематики є критичним для забезпечення збалансованого розвитку міст і сіл, узгодження приватних та публічних інтересів, запобігання хаотичній забудові та збереження цінностей громади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика нормативно-правового забезпечення містобудівного розвитку та ролі містобудівної документації в регуляторній політиці є предметом



активних досліджень в Україні. Зокрема, О. М. Ключка, А. М. Третяк, В. М. Третяк (2024) обґрунтовують методичні підходи до розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад як нового виду документації, що має інтегрувати планування міських і сільських територій у межах громади [7, с. 5]. М. І. Мельник (2023) підкреслює, що просторове планування є інструментом реалізації політики управління громадою, а актуальний генеральний план виступає «нормативним компасом» розвитку; водночас його відсутність або невідповідність реаліям створює невизначеність, гальмує інвестиційну активність і загострює конфлікти навколо забудови [8, с. 74].

Правничі дослідження зосереджують увагу на обов'язковості містобудівної документації та її «прямій дії» у процедурних рішеннях. А. Сербіна (2019) показує, що вимоги генерального плану мають імперативний характер: якщо наміри забудови не відповідають затвердженій документації, уповноважений орган не може правомірно видати МУО; у разі необхідності відхилення спершу мають бути внесені зміни до містобудівної документації [9, с. 90]. Подібну позицію підтримує О. М. Шуляк (2020), наголошуючи на вищій юридичній силі генплану щодо рішень, які деталізують його положення [4, с. 17], а І. В. Колюх акцентує на розмежуванні ролей: генплан визначає «що і де» допустимо будувати, тоді як ДБН регламентують «як саме» – через обов'язкові параметри безпеки та якості [5, с. 3]. Практичні огляди також підсилюють цю логіку: аудит BRDO (2020) вказав на проблеми застарілих і суперечливих регуляторних актів, що ускладнюють реалізацію генпланів, а імплементація Закону №3038-VI пов'язується з позитивним ефектом прозорості та громадських слухань, які підвищують підзвітність і контроль відповідності забудови затвердженим планам [1, ст. 21].

Виклад основного матеріалу. Генеральний план населеного пункту належить до містобудівної документації на місцевому рівні і згідно із законом є основним планувальним документом, що обґрунтовує довгострокову стратегію розвитку території громади [1, ч.1 ст.17]. Він розробляється і затверджується місцевою радою в інтересах територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів. За своїм характером генплан має нормативно-правову природу: після затвердження рішенням відповідної ради він набуває статусу акта локальної дії, обов'язкового до виконання всіма суб'єктами містобудування на цій

території [1, ч.2 ст.5]. Частина 2 статті 5 Закону №3038-VI прямо встановлює, що вимоги містобудівної документації є обов'язковими для виконання всіма органами державної влади, місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями, громадянами та іншими суб'єктами містобудування [1, ч.2 ст.5]. Таким чином, генплан має імперативний характер: його положення не носять рекомендаційний статус, а є обов'язковими при прийнятті рішень щодо використання та забудови земель у населеному пункті.

Обов'язковість генерального плану проявляється у межах території відповідного населеного пункту (або територіальної громади, якщо генплан охоплює кілька поселень після адміністративної реформи). Він встановлює режим використання територій, визначених для містобудівних потреб, а також параметри забудови в цілому – зокрема граничну щільність та висотність забудови, відсоток озеленення, території громадських просторів тощо. Разом з тим, генплан не існує ізольовано: українське законодавство сформувало ієрархічну систему планувальної документації. До неї, окрім генеральних планів населених пунктів (місцевий рівень), належать схеми планування областей і Генеральна схема планування території України (регіональний та національний рівні), а також більш детальні плани: план зонування території та детальний план території [1, ст. 13]. Генеральний план визначає загальні параметри і функціональне призначення територій, після чого на його основі може розроблятися план зонування (зонінг), який деталізує дозволені види використання та умови забудови для конкретних зон (жилі, промислові, рекреаційні тощо) [1, ст. 18]. Детальний план території (ДПТ), у свою чергу, розробляється для окремого кварталу чи ділянки та уточнює положення генплану і зонінгу, визначаючи планувальну організацію та параметри забудови конкретної частини населеного пункту [1, ст. 19]. Законодавством встановлено принцип вертикальної узгодженості: рішення детальних планів не можуть суперечити генплану, а план зонування має відповідати генплану [9, с. 92]. Таким чином, генплан задає рамки, в межах яких здійснюється більш детальне планування; у разі, якщо нижчий документ прийнято врозрід із документом вищого рівня, таке рішення вважається нелегітимним.

Генеральний план зазвичай розробляється на довгострокову перспективу (як правило 20 років) з визначенням етапів реалізації у



коротко- та середньостроковому періоді. Проте законодавство України не встановлює «строку дії» генплану – затверджений документ чинний доти, доки не буде внесено зміни або затверджено нову редакцію. Водночас, враховуючи динамічні процеси урбанізації, демографічні зміни чи стихійні лиха, виникає потреба періодичного оновлення генпланів. Закон [1] дозволяє вносити зміни до генерального плану, але не частіше ніж один раз на рік, за результатами моніторингу його реалізації [1, ч.11 ст. 17]. Це означає, що місцева рада може коригувати генплан, щоб врахувати нові обставини (наприклад, необхідність розширення міської межі, зміна цільового призначення окремої території, планування нових інфраструктурних об'єктів тощо), але такі зміни мають проходити встановлену процедуру погодження та громадських слухань. Межі дії генплану обмежуються територією громади: за її межами (між населеними пунктами) діють регіональні схеми планування або документи землеустрою. Таким чином, генплан є обов'язковим орієнтиром для всіх рішень у межах населеного пункту, проте його актуальність і ефективність залежить від своєчасної актуалізації та узгодженості з іншими рівнями планування. Якщо ж генплан застарів і не відображає сучасних потреб, на практиці виникає спокуса обходити його через точкові рішення, що підриває регуляторну роль цього документа. Тому важливо забезпечити системність: розроблення нових генеральних планів з урахуванням актуальних даних (соціально-економічних прогнозів, транспортного моделювання, вимог екологічної безпеки тощо) та скасування застарілих або суперечливих положень, аби генплан залишався дієвим нормативним орієнтиром для розвитку території [8, с. 76].

Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – це документ, що видається уповноваженим органом архітектури та містобудування (виконавчим органом міської/селищної ради) і містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проєктування об'єкта будівництва [6]. По суті, МУО є «технічним завданням» на проєктування, в якому визначено граничні параметри та умови використання конкретної ділянки відповідно до містобудівної документації. Згідно з ч.3 ст. 29 Закону №3038-VI, містобудівні умови та обмеження надаються виключно на підставі чинної містобудівної документації на місцевому рівні – тобто генерального плану, плану зонування або детального плану [1, ч.3 ст.29]. Це означає, що всі вимоги, включені до МУО, повинні

відповідати параметрам, закладеним у генплані та інших планувальних документах. Наприклад, у МУО зазначаються: цільове призначення ділянки і допустимий вид забудови, максимальна висотність будівель, відсоток площі забудови і озеленення, лінії регулювання забудови, охоронні зони (якщо є), вимоги щодо інженерного забезпечення, необхідність облаштування парковок тощо. Усі ці показники ґрунтуються на затвердженому генплані та діючих ДБН, які встановлюють нормативні мінімуми і максимуми.

Таким чином, МУО служать посередником між генеральним планом і проєктом конкретної будівлі: вони «перекладають» положення генплану на рівень окремої земельної ділянки, конкретизуючи, що саме дозволено збудувати. Видача МУО є обов'язковим кроком для більшості капітальних будівництв до початку проєктування (за винятком випадків, коли будівництво здійснюється за будівельним паспортом на приватній садибній ділянці, де МУО не потрібні згідно зі спеціальним порядком). Отримання МУО фактично фіксує відповідність намірів забудовника містобудівній документації: якщо майбутній об'єкт вписується у визначені генпланом параметри для даної території, орган архітектури видає МУО, тим самим «дозволяючи» проєктувати об'єкт у зазначених межах. Якщо ж запланований об'єкт не відповідає генплану, орган не має права видати МУО. Підставою для відмови у наданні містобудівних умов, згідно з наказом Мінрегіону №109 від 07.07.2011 р. (чинним у редакції 2017 р.), є невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації [6, п. 7.1]. Така норма гарантує, що забудова не відбуватиметься хаотично, поза межами встановлених планом вимог. Якщо забудовник бажає реалізувати проєкт, що виходить за рамки генплану, йому необхідно ініціювати внесення змін до генплану (через відповідну процедуру – розроблення змін, громадські слухання, затвердження радою) і лише потім отримувати МУО на нових умовах.

Отримавши містобудівні умови та обмеження, замовник розробляє проєктну документацію на будівництво. На цьому етапі відбувається експертиза проєкту (для об'єктів середнього і значного класу наслідків – СС2, СС3), яка, серед іншого, перевіряє відповідність проєктних рішень державним будівельним нормам, а також містобудівним умовам та обмеженням. Позитивний експертний висновок є передумовою для затвердження проєкту і отримання дозволу. Дозвіл на виконання будівельних робіт – це



фінальна адміністративна стадія перед початком будівництва. Відповідно до ст. 37 Закону №3038-VI, дозвіл (або реєстрація декларації для об'єктів незначного класу наслідків) надається уповноваженим органом державного архбудконтролю за умови наявності всіх необхідних документів, у тому числі затвердженого проєкту, розробленого на підставі виданих МУО [1, ст. 37]. Орган, що видає дозвіл (Державна інспекція архітектури та містобудування – ДІАМ, або виконком місцевої ради для незначних об'єктів), не проводить додаткової містобудівної експертизи, але несе контрольну функцію: у випадку подання документів, що не відповідають вимогам закону, у видачі дозволу може бути відмовлено. Практично це може мати місце, якщо, наприклад, проєкт виконаний з відхиленням від виданих МУО або якщо строк дії МУО минув. Втім, найчастіше питання відповідності генплану вирішується на стадії видачі МУО, тож дозвільний орган оперує презумпцією, що всі попередні етапи дотримані.

Варто підкреслити, що після отримання дозволу та в процесі будівництва діє інспекційний нагляд, який також опосередковано забезпечує дотримання генплану. Органи архітектурно-будівельного контролю перевіряють будівництво на предмет відповідності затвердженому проєкту і будівельним нормам. Якщо об'єкт зводиться з порушенням (у т.ч. з відхиленням від параметрів, визначених в МУО і проєкті, які, як зазначалося, базуються на генплані), інспекція може видати припис про усунення порушень або зупинити будівельні роботи [3, с. 72]. Таким чином, ланцюг реалізації генерального плану включає декілька послідовних етапів контролю (схематично наведено в Таблиці 1), кожен з яких покликаний не допустити відхилення від затверджених планувальних параметрів.

Таблиця 1.

Стадії реалізації положень генерального плану в процесі підготовки та реалізації проєкту будівництва

Стадія / процедура	Зміст та зв'язок з генпланом	Результат для проєкту
1. Затвердження генплану	Місцева рада ухвалює генплан – нормативний документ, що визначає функціональне призначення територій, планувальну структуру, основні параметри	Правила та обмеження розвитку території встановлено (базові умови для всіх майбутніх

	забудови. Враховано баланс державних, громадських і приватних інтересів (через громадське обговорення).	проектів).
2. Розроблення детального плану або внесення змін (за потреби)	Уточнення положень генплану для окремої частини території, якщо необхідно деталізувати планувальне рішення (кварталу, мікрорайону) перед забудовою. Не може суперечити генплану; у разі необхідності суттєвих відхилень – спочатку вносяться зміни до генплану.	Конкретизовано планувальні рішення на локальному рівні (за потреби) – підготовлено підґрунтя для МУО.
3. Видача МУО (містобудівні умови та обмеження)	Уповноважений орган видає МУО на підставі генплану/зонінгу/ДПТ. Встановлюються граничні параметри об'єкта на земельній ділянці: призначення, площа забудови, висота, відступи, інженерні вимоги тощо, відповідно до містобудівної документації. У разі невідповідності намірів генплану – відмова в наданні МУО [6].	Забудовник отримує офіційні умови, яких має дотримуватися при проектуванні; забезпечено відповідність майбутнього проекту генплану [1, ч.3 ст.29].
4. Розробка та експертиза проєкту	Проект будівництва розробляється ліцензованим архітектором згідно з виданими МУО та діючими ДБН. Експертиза перевіряє відповідність проєкту МУО, ДБН, іншим нормам (для значних об'єктів обов'язково).	Отримано експертний звіт; проєкт готовий до затвердження. Зауваження експертизи мають бути враховані (в т.ч. щодо містобудівних умов).



5. Отримання дозволу на будівництво	ДІАМ або уповноважений орган місцевого рівня перевіряє комплект документів (право на землю, МУО, експертизу, проєкт) і реєструє дозвіл. Відсутність МУО чи їх невідповідність містобудівній документації є підставою для відмови.	Отримано офіційний дозвіл розпочати будівельні роботи. Проєкт перейшов у стадію реалізації під наглядом держави.
6. Будівництво і нагляд	Виконуються будівельні роботи згідно з проєктом. Орган держархбудконтролю здійснює планові та позапланові перевірки. У разі виявлення самочинних відхилень (порушення МУО, перевищення поверховості, іншого функціоналу) – припис, штраф, призупинення робіт [3, с. 69].	Забезпечено контроль дотримання проєктних (а отже – планувальних) вимог. Порушення фіксуються і повинні бути усунені для продовження будівництва.
7. Введення в експлуатацію	Після завершення будівництва – перевірка відповідності збудованого об'єкта проєкту (сертифікація або акт готовності). Без виконання умов проєкту об'єкт не буде сертифіковано.	Збудований об'єкт офіційно введено в експлуатацію; його параметри відповідають генпланним умовам, за якими видавались МУО.

Як видно з Таблиці 1, генеральний план реалізується через низку послідовних механізмів, які разом утворюють систему містобудівного регулювання. Кожна ланка – від МУО до дозволу та контролю – покликана гарантувати, що кінцевий результат (збудований об'єкт) не суперечить ані первинному задуму, закладеному в генплані, ані обов'язковим будівельним нормам. У разі належного функціонування цієї системи забезпечується принцип законності та передбачуваності містобудування: інвестор отримує прозорі правила, а громада – впевненість, що розвиток її території відбувається згідно з затвердженим планом.

Попри чітку нормативну регламентацію, на практиці трапляються випадки недотримання або обходу вимог генерального плану. Серед найбільш поширених проблем – застарілість і невідповідність генпланів сучасним реаліям. Деякі міста України досі живуть за генпланами 1980-х або 1990-х років, які не враховують ані нових соціально-економічних умов, ані масштабного розростання приміських територій, ані сучасних екологічних вимог. Внаслідок цього місцева влада змушена постійно вносити точкові зміни або ухвалювати детальні плани «в обхід» генплану, аби дати зелене світло інвестиційним проєктам. Така фрагментарна зміна планів без оновлення базового генплану призводить до колізій: локальні рішення можуть протирічити загальній концепції просторового розвитку, викликаючи протести громади (класичний приклад – ущільнювальна забудова у дворах, що за генпланом мали лишатися зеленими зонами). Судова практика знає приклади, коли громадські активісти оскаржували у судах рішення місцевих рад про затвердження ДПТ, що не відповідають генплану, і такі рішення визнавалися протиправними. Це підкреслює: генплан юридично має верховенство у питаннях планування, і його нехтування тягне правові наслідки.

Ще одна проблема – недостатність кадрового та технічного потенціалу на місцях для якісного планування. Реформа децентралізації 2015–2020 рр. передала громадам багато повноважень у сфері містобудування, включно з розробленням містобудівної документації та контролем за будівництвом [3, с. 70]. Проте не всі новостворені об'єднані громади спромоглися відразу розробити актуальні генплани чи комплексні плани. На практиці спостерігається ситуація, коли сотні громад не мають оновлених генпланів, а процес розробки комплексних планів триває повільно. Відповідно, регуляторна політика на місцях ускладнюється: або використовується застарілий документ, або громада керується лише детальними планами, що фрагментарно покривають територію. Для вирішення цього питання держава запровадила субвенції на виготовлення містобудівної документації та розробила типовий алгоритм створення комплексних планів розвитку громад [7, с. 8]. Очікується, що протягом наступних років більшість територіальних громад затвердять такі комплексні плани, які фактично об'єднують функції генплану і схем землеустрою, та забезпечать єдині прозорі правила забудови всієї території громади.



У контексті дотримання генерального плану слід також згадати про роль громадського контролю. Як показує досвід, публічність містобудівної документації є дієвим запобіжником зловживань. Сьогодні законом вимагається оприлюднення затверджених генпланів (крім частин, що становлять державну таємницю) та відкритий доступ до інформації про видані МУО і дозволи (через Єдину державну електронну систему у сфері будівництва) [1]. Це дає можливість громадськості самостійно перевіряти, чи відповідає, скажімо, видане дозволове будівництво положенням генплану. Як наслідок, знижується ризик, що місцева влада непомітно для громади відхилиться від затверджених планів: будь-яке таке рішення може стати предметом публічного розголосу та оскарження. Таким чином, цифровізація і прозорість процедур суттєво підсилюють реалізацію генплану, роблячи його документом, за виконанням якого стежать не лише інспектори, а й самі мешканці.

Практичним індикатором ефективності реалізації генплану є ступінь досягнення планових показників. Наприклад, якщо генпланом передбачено зростання населення міста до 100 тис. осіб у 2030 р., а фактично у 2025 р. населення вже перевищило цю цифру – це свідчить про необхідність коригування плану. Аналогічно, генплан може закладати певні нормативи забезпеченості території об'єктами соціальної інфраструктури (школи, лікарні, парки) та інженерними мережами.

Інший приклад – відставання у будівництві доріг: якщо генплан передбачив нові магістралі, але вони не реалізовані, натомість з'явилися нові квартали, це призводить до транспортного навантаження і хаосу. Тому реалізація генплану повинна підкріплюватися відповідними цільовими програмами (розвитку транспорту, інженерних мереж, соціальної інфраструктури) та фінансуватися. Без фінансового та організаційного забезпечення навіть найкращий генплан ризикує залишитись декларацією. В цьому контексті генеральний план виступає також інструментом середньострокового бюджетного планування: визначаючи пріоритетні проекти (наприклад, будівництво розв'язки чи каналізаційного колектора), він дає підстави включати їх у програми і шукати ресурси на реалізацію.

Отже, дієвість генерального плану як місцевого регуляторного інструменту залежить від цілого комплексу умов: актуальності самого документа, строгого дотримання процедур МУО та дозволів,

ефективного контролю і участі громади, а також ресурсної підтримки планових ініціатив. Український досвід демонструє, що за наявності політичної волі на місцях та належної нормативної бази генплан може стати не просто архівним папером, а реальним планом дій, який спрямовує розвиток міста. Для цього місцевій владі слід розглядати генплан як живий інструмент політики, регулярно моніторити його виконання, вчасно вносити зміни та забезпечувати прозорість прийняття рішень у сфері містобудування.

Висновки. Генеральний план населеного пункту в Україні є фундаментальним документом просторового розвитку та локальним нормативним актом, який задає обов'язкові рамки для рішень щодо використання і забудови територій. Він поширюється на всю територію громади, формує «правила гри» для кожної земельної ділянки через функціональне зонування й планувальні обмеження та пов'язаний із системою інших документів планування – від загальнодержавних схем до планів зонування і детальних планів. Важливим є принцип ієрархії: детальніші рішення мають узгоджуватися з документами вищого рівня, що забезпечує правову визначеність, легітимність містобудівних рішень і передбачуваність розвитку території.

Реалізація генерального плану в практиці спирається на адміністративно-правові процедури, насамперед на містобудівні умови та обмеження (МУО) і дозвільну систему в будівництві. МУО працюють як прикладний «фільтр відповідності»: вони переводять загальні планувальні рішення у конкретні параметри забудови для окремої ділянки та не допускають проекти, що виходять за межі визначених умов. Далі дозвільні процедури (проектування, експертиза, отримання дозволу) разом із контролем під час будівництва завершують цикл, забезпечуючи відповідність збудованого об'єкта запланованим вимогам. Водночас ефективність генплану часто знижують застарілість документації, формальні оновлення та спроби «точкового» обходу планових рішень, тому ключовими умовами дієвості виступають регулярна актуалізація генпланів, процедурна дисципліна при видачі МУО та дозволів, прозорість даних і системний моніторинг виконання плану.

1. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343. (ч.2 ст.5, ч.1, 11 ст.17, ст. 18–19, ч.3 ст.29, ст. 37). URL:



<https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 10.01.2026). 2. Закон України “Про основи містобудування” від 16 листопада 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. 1992. № 52. Ст. 683. (ст. 5, ст. 17). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2780-12> (дата звернення: 10.01.2026). 3. Закон України “Про місцеве самоврядування в Україні” від 21 травня 1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1997. № 24. Ст. 170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 10.01.2026). 4. Закон України “Про архітектурну діяльність” від 20 травня 1999 р. № 687-XIV // Відомості Верховної Ради України. 1999. № 31. Ст. 246. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/687-14> (дата звернення: 10.01.2026). 5. ДБН Б.2.2-12:2019 “Планування та забудова територій” (чинний з 01.10.2019). Офіційний реєстр будівельних норм (e-Construction). URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення: 11.01.2026). 6. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та ЖКГ України від 07.07.2011 № 109 “Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст”. Зареєстровано в Мін’юсті 22.07.2011 за № 912/19650 (чинна редакція зі змінами). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0912-11> (дата звернення: 12.01.2026). 7. Клюка О. М., Бахарев В. С., Гальченко Н. П., Шелковська І. М., Васильєв М. А.. Методичні підходи щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку територіальних громад // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2024. № 1. DOI: 10.31548/zemleustriy2024.01. URL: <https://doi.org/10.18664/1994-7852.208.2024.308224> (дата звернення: 13.01.2026). 8. Мельник М., Лещух І., Тимків Д.. Просторове планування як інструмент формування інтегрованого економічного простору України в умовах повоєнної відбудови // *Галицький економічний вісник* https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu *Galician economic journal, No 4 (89) 2024* https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2024.04 (дата звернення: 13.01.2026). 9. Сербіна А. Містобудівні умови та обмеження vs генеральний план населеного пункту // *Місцеве самоврядування*. 2019. № 10 (жовтень). URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2019/october/issue-10/article-104940.html> (дата звернення: 14.01.2026). 10. Шуляк О. П. Містобудівне законодавство: проблеми та перспективи кодифікації // *Юридична газета*. 23.06.2020. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/razom/231359.html> (дата звернення: 14.01.2026).

REFERENCES

1. Zakon Ukrainy «O regulirovanii gorodskoy buddiyskoy aktivnosti» ot 17 fevralya 2011 goda. № 3038-VI // Відомості Verkhovnoy Rady Ukrainy. 2011. № 34. Ст. 343. (ch.2 st.5, ch.1, 11 st.17, st. 18–19, ch.3 st.29, st. 37). URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (data zvernennya: 10.01.2026). 2. Zakon Ukrainy «Ob osnovakh gorodskogo stroitel'stva» ot 16 lista 1992 g. r. № 2780-XII // Vedomosti Verkhovnoy Rady Ukrainy. 1992. № 52. St. 683. (st. 5, st. 17). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2780-12> (data zvernennya: 10.01.2026). 3. Zakon Ukrainy «O mestnom samoupravlenii v Ukraine» ot 21 maya 1997 g. № 280/97-VR // Vidomosti Verkhovnoy Rady Ukrainy. 1997. № 24. St. 170. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/280/97-%D0%B2%D1%80> (data zvernennya: 10.01.2026). 4. Zakon Ukrainy «Ob arkhitekturnoy dolgovechnosti» ot 20 maya 1999 g. № 687-XIV // Vedomosti Verkhovnoy Rady Ukrainy. 1999. № 31. St. 246. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/687-14> (data zvernennya: 10.01.2026). 5. DBN B.2.2-12:2019 «Planuvannya ta zabudova teritoriy» (chinniy ot 01.10.2019). Ofitsial'nyy reêstr stroitel'nykh norm (elektronnoye stroitel'stvo). URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (data zvernennya: 11.01.2026). 6. Nakaz Ministerstva regional'nogo razvitiya, stroitel'stva i ZHKG Ukrainy ot 07.07.2011 № 109 «O podtverzhdenii poryadku nadannya gorodskikh stroitel'nykh umov i obmezhe zastroyke zemel'nykh predprinimateley, ikh sklada i zmísti». Zareyestrovano v Minyusti 22.07.2011 za № 912/19650 (chinna redaktsiya so zími minami). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/z0912-11> (data zvernennya: 12.01.2026). 7. Klyuka O. M., Bakharev V. S., Gal'chenko N. P., Shelkovskaya Í. M., Vasil'yev M. A.. Metodicheskiye podkhody k razrabotke kompleksnykh planov prostranstvennogo raspredeleniya territorial'nykh massivov // Zemleustriy, kadastr i monitoring zemel'. 2024. № 1. DOI: 10.31548/zemleustriy2024.01. URL: <https://doi.org/10.18664/1994-7852.208.2024.308224> (data zvernennya: 13.01.2026). 8. Mel'nik M., Leshchukh I., Timkiv D.. Prostoye planirovaniye kak instrument formirovaniya integrirovannogo ekonomicheskogo prostranstva Ukrainy v umakh poval'nogo otdykha // Galitskiy ekonomicheskij visnik https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu Galitskiy ekonomicheskij zhurnal, № 4 (89) 2024 g. https://doi.org/10.33108/galicianvisnyk_tntu2024.04 (data zvernennya: 13.01.2026). 9. Serbina A. Místobudívni umovi ta obmezheniya protiv general'nogo plana naselennogo punkta // Místseve samovryaduvannya. 2019. № 10 (zhovten'). URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2019/october/issue-10/article-104940.html> (data zvernennya: 14.01.2026). 10. Shulyak O. P. Místobudívne zakonodavstvo: problemy i perspektivy kodifikatsii // Yuridicheskaya gazeta. 23.06.2020. URL: <https://www.rada.gov.ua/news/razom/231359.html> (data zvernennya: 14.01.2026).

Zhumbei S.B. ^{[1]: 0009-0005-7507-2417¹},
postgraduate student of Architecture and City Building

¹ King Danylo University, Ivano-Frankivsk

MASTER PLAN AS A REGULATORY INSTRUMENT OF LOCAL REGULATORY POLICY: MANDATORY STATUS, SCOPE OF APPLICATION, AND IMPLEMENTATION MECHANISMS THROUGH URBAN PLANNING CONDITIONS AND RESTRICTIONS AND PERMITTING PROCEDURES

The article interprets a settlement master plan as both the core piece of urban planning documentation and a binding instrument of local regulatory policy that frames land-use and development decisions. It clarifies what “mandatory” means in Ukrainian practice and where the limits of the master plan’s regulatory effect lie—from functional zoning and growth parameters to requirements that local authorities must respect when approving development intentions. Particular attention is paid to the implementation chain through Urban Planning Conditions and Restrictions (UPCR) and construction permitting procedures. The paper shows that UPCR is the point where strategic planning is translated into measurable plot-level parameters (allowed use, height/number of storeys, setbacks, engineering constraints) that become compulsory for design. Permitting and supervision are considered the final link intended to secure compliance of the built outcome with approved planning documentation. The article highlights recurring practical challenges: outdated master plans, formalistic updates, and inconsistencies between planning documents and procedural decisions, which often escalate conflicts around development. Emphasis is also placed on transparency: open access to planning materials, publication of UPCR and permit data, and regular monitoring of implementation reduce ad hoc deviations and strengthen public trust. The study proposes practical directions for improving coherence between documents and procedures at the local level. It is argued that a stronger master plan regime improves predictability for investors while protecting public interests (infrastructure capacity and public space). Thus, the master plan works as enforceable rules for sustainable spatial development in Ukrainian communities.

Keywords: master plan; urban planning documentation; local regulatory policy; Urban Planning Conditions and Restrictions (UPCR); construction permitting procedures; spatial planning; urban planning legislation; local self-government.

Отримано: 15 січня 2026 року
Прорецензовано: 15 лютого 2026 року
Прийнято до друку: 27 березня 2026 року



© 2026 [Zhumbel S.B.]. Licensee [NUWEE]. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial (CC BY-NC) license (creativecommons.org).