1.7. Містобудівна документація

Поточний стан містобудівної документації

Містобудівна документація Краматорської міської територіальної громади охоплює основні інструменти територіального планування, сформовані переважно у довоєнний період. Ключовим документом є генеральний план міста Краматорськ, затверджений у 2013 році, який розроблявся з урахуванням включення до складу міста селищ Біленьке, Ясногірка, Красноторка та Шабельківка, а також зонінг території міста, затверджений у 2014 році. У 2015 році були розроблені зонінги для селищ громади та окремі детальні плани територій, що регламентували забудову та функціональне використання земель на локальному рівні.

Окремим елементом містобудівної документації є історико-архітектурний опорний план, розроблення якого було розпочато у 2021 році у зв'язку з наданням Краматорську статусу історичного населеного пункту.

Детальні плани територій створювалися для окремих земельних ділянок та територій з підвищеним інвестиційним або функціональним потенціалом, однак їх розроблення мало фрагментарний характер і не супроводжувалося системним оновленням у межах всієї громади. Переважна частина містобудівної документації була сформована до 2021 року та на сьогодні частково втратила актуальність внаслідок суттєвих нормативно-правових змін, оновлення державних будівельних норм, а також через відсутність у документах урахування масштабних руйнувань житлової, виробничої та інженерної інфраструктури, спричинених війною.

Виклики та обмеження у сфері містобудівної документації Краматорської міської територіальної громади

Станом на 2025 рік Краматорська МТГ стикається з рядом суттєвих викликів, які ускладнюють оновлення та розробку містобудівної документації.

По-перше, **безпекова ситуація** залишається нестабільною через триваючу збройну агресію Російської Федерації. Це унеможливлює проведення необхідних інженерно-геодезичних та соціальних досліджень, обмежує доступ до окремих територій, а також ускладнює організацію громадських обговорень, які є обов'язковою складовою містобудівного процесу.

По-друге, **фінансові ресурси громади є вкрай обмеженими**. Бюджет спрямовується переважно на першочергові потреби: гуманітарну допомогу, забезпечення функціонування критичної інфраструктури, відновлення зруйнованих об'єктів. В таких умовах бюджетні можливості громади є недостатніми для забезпечення повноцінного фінансування розробки нової або оновлення існуючої містобудівної документації.

По-третє, спостерігається **дефіцит кваліфікованих кадрів** у сфері просторового планування, адже частина фахівців була змушена покинути громаду. Таким чином, поєднання безпекових ризиків, нестачі фінансування та людських ресурсів значно уповільнює процес оновлення містобудівної документації та унеможливлює на даному етапі повноцінну реалізацію вимог законодавства щодо розробки Комплексного плану просторового розвитку території громади.

Стратегічне резюме

Містобудівна документація Краматорської МТГ потребує комплексного оновлення та приведення у відповідність до сучасних державних стандартів. Стара планувальна база більше не відповідає реаліям воєнного часу та новим викликам, оскільки значна частина об'єктів зазнала пошкоджень або втратила функціональність, а структура території змінилася. Основною причиною перегляду містобудівних документів є необхідність відображення змін у функціональному зонуванні. Внаслідок ведення бойових дій зруйновані

промислові, житлові та соціальні об'єкти, що вимагає нового бачення просторової організації громади. Важливо врахувати пріоритети відбудови та забезпечити адаптацію зонування до сучасних екологічних, соціальних і безпекових стандартів.

Комплексне оновлення містобудівної документації має стати одним із ключових інструментів трансформації громади у післявоєнний період. Його реалізація дозволить не лише усунути наслідки руйнувань, але й створити новий просторовий каркас розвитку, орієнтований на безпеку, комфорт і сталий розвиток. Мова йде не просто про відновлення втраченого, а про формування якісно нового міського середовища.

Хоча законодавство вимагає наявності Комплексного плану просторового розвитку, доцільність його розроблення безпосередньо залежить від стабілізації безпекової ситуації. В умовах триваючих бойових дій створення такого документа може бути передчасним, однак уже зараз громада має можливість готуватися до цього процесу.

На першому етапі важливо зосередитися на зборі вихідних даних, формуванні технічних завдань, проведенні оцінки ризиків та визначенні територій, що потребують першочергового опрацювання. Особливу увагу варто приділити підготовці детальних планів територій для об'єктів критичної інфраструктури – медичних закладів, шкіл, житлових кварталів, що забезпечать потреби ВПО та повернення населення.

Важливим завданням є пошук донорів та залучення містобудівних інститутів, які мають досвід у сфері постконфліктного планування. Це дозволить не лише отримати необхідні ресурси, але й застосувати міжнародні практики відновлення територій, що пережили масштабні руйнування. Комплексний план просторового розвитку повинен передбачати нову просторову логіку розвитку громади. Це включає резервування земельних ділянок під відновлення та будівництво об'єктів критичної інфраструктури, житла для внутрішньо переміщених осіб і стимулювання бізнес-активності. Такий підхід підвищить інвестиційну привабливість громади після завершення бойових дій.