

УДК 332.334,2:69(477.83)

Аспірт. Г.Б. Нестеренко – Рада з вивчення продуктивних сил України НАН України

ЗНАЧЕННЯ ЗОНІНГОВИХ ПРАВИЛ В ОРГАНІЗАЦІЇ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

Земля є цінним природним ресурсом, який є просторово обмежений, тому прогнозувати і раціонально планувати територіальний ріст міст є особливо важливо. Метою зонінгових правил міста вважається збереження і раціональне використання міського середовища для забезпечення соціально – економічного розвитку міста та гармонійного розвитку людини. В основу правил функціонального зонування території покладено такі засади, які б забезпечили функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність усіх наявних або перспективних видів її використання і забудови та найбільше б відповідали інтересам її розвитку.

Ключові слова: земельні ресурси, раціональне використання земель, зонінгові правила міста, місцеве самоврядування.

Post-graduate G.B. Nesterenko –

Advice is from the study of productive forces of NAS of Ukraine

A value of zoning rules is in organization of the rational use of earths of cities

Land is an important natural resource, which is limited in space. To forecast and to plan territorial towns growth is very important. The aim of zoning the city is the preserving and rational usade of the city surroundings for providing the economic city development and harmonious development of the personality. Such principles which should provide functionals social-economic, ecological, planning, aesthetical-compatible of all existing or ons-term kinds, its usage and building, are put into the main forms of the city roning and mostly correspond to interests of its development.

Keywords: land resources, rational use of land, zoning the city, local self- government.

Постановка проблеми. Зважаючи на те, що міські землі є цінним природним ресурсом, який просторово обмежений, прогнозувати і раціонально планувати територіальний ріст міст є особливо важливо. Планування використання територій на місцевому рівні полягає у розробленні й затвердженні генеральних планів населених пунктів, схем планування територій та іншої містобудівної документації, регулюванні використання їх територій, ухваленні та реалізації відповідних рішень про дотримання містобудівної документації, згідно з Земельним кодексом України.

Результатом містобудівної діяльності є не стільки окремі об'єкти містобудівного масштабу, які народжуються завдяки цьому процесу, а передусім життєві якості середовища, які постають у копіткій щоденній праці над втіленням довготривалої стратегії, програм і завдань розвитку міста. Тому індикаторами якості містобудування є рівень і престижність проживання в місті, задоволеність мешканців і своїм містом, і рівнем особистого життя в ньому на щодень [1, с. 1].

На сьогодні, основним документом що визначає планувальну структуру населеного пункту, функціональне зонування його території, розміщення центрів обслуговування і організацію транспортних зв'язків та інженерного забезпечення є генеральний план. Але між генеральним планом і конкретною управлінською діяльністю лежить невпорядковане правове поле, заповнене

суто бюрократичними процедурами, що невідповідає державним, громадським і приватним інтересам, про що власне і наголошують у своїх працях такі вчені як Д. Гнаткович, Ю. Дехтяренко, О. Драпиковський, І. Іванова, В. Нудельман, М. Ступень, М. Лесечко, М. Хвесик. Генеральні плани міст, як цілісні містобудівні документи, повинні визначати принципову схему зонування території, проте через високий ступень генералізації, позбавлені необхідної для регулювання земельних відносин адресатності [2, с. 217].

За даними соціологічних досліджень, одними з найголовніших проблем для киян сьогодні є неконтрольована, ущільнююча, часто руйнівна забудова міста, знищення парків і скверів. Це призводить до виникнення багатьох соціальних конфліктів. Головний шлях стратегічного розв'язання цих проблем – це розробка містобудівної документації, розробка схем планування територій, детальних планів територій і, бажано, доведення їх до проектів забудови [3, с. 1].

На сьогодні, планування та забудова міст набули екстремальних форм – спотворення історичних ландшафтів, руйнування традиційного середовища міст, завдання шкоди наявним будівлям, нищення пам'яток історії та архітектури [4, с. 1]. Важливим критерієм ефективності використання території та прогнозування параметрів розвитку міста є збереження і збагачення своєрідності його архітектурного вигляду, історико-культурної спадщини, природних і культурних ландшафтів, що мають особливу наукову, екологічну, містобудівну, оздоровчу, рекреаційну і господарську цінність. Така своєрідність повинна розглядатись як один з пріоритетних аспектів розвитку міста [5, с. 7].

Для прикладу візьмемо хоча б Львів, який переживає черговий етап свого розвитку. Декілька десятків будівельних фірм ледве встигають зводити нові житлові будинки, які приносять інвесторам швидке повертання коштів та чималі прибутки. Якщо у 2005 р. в місті було зведено близько 110 тис. м² житла, то у 2006 р. очікувалось не менш ніж 140 тис. м². Через брак територій новобудови споруджують на перших-ліпших вільних від забудови земельних ділянках, зводять будинки-вставки, використовуючи паркову зону і дитячі майданчики. Як вважають "батьки" міста, такими методами житлову проблему у Львові не вдасться розв'язати. Необхідно перейти до масштабної комплексної забудови на великих земельних ділянках, де буде можливість, окрім житла, звести школу, дитячий садок, спортивні об'єкти, а будівельникам застосувати сучасну техніку. Проте вільних територій в обласного центру зовсім небагато. Резервні міські площі майже використані. У перспективі місто може розраховувати на території підприємств-банкрутів, військових частин, колективних садів. Проте, як свідчать фахівці, чимало цих територій не підлягає багатоповерховій забудові через наявність карстових порід. Окрім цього, на перешкоді будівельним планам стоять питання власності і міжвідомчі інтереси [6, с. 1].

Створення зонінгу в містах має на меті поступово вдосконалювати традиційні генеральні плани міст. Зонінг міста відрізняється від генерального плану тим, що останній визначає дуже конкретні і єдино можливі вимоги до території та її планування. Адже вимоги, які закладаються в генеральному плані, є на тривалий період, і їх об'єктивно не завжди вдається чітко дотримувати [7, с. 87].

Це давно зрозуміли в розвинутих країнах, де більше ста років культивується функціональне зонування території міста, або зонінг, який зведений у ранг закону. При цьому зазначені вимоги зонінгу поширюються не на кожному окрему земельну ділянку, а на їх множину, яка формує певну функціональну зону. Головною метою запровадження зонінгових правил є правове унормування в рамках чинного законодавства процесів регулювання використання земель населених пунктів у ринкових умовах з забезпеченням взаємопогодження приватних, громадських та державних інтересів у цій сфері, спрощення і відкритості дозвольно-погоджувальної системи на будівництво об'єктів містобудування. Це сприяє стимулюванню інвестиційної активності фізичних та юридичних осіб, ефективній реалізації генеральних планів населених пунктів, раціональному використанню їх територій під дієвим державним і громадським контролем, встановленню правових гарантій щодо використання і забудови земельних ділянок (зокрема, будівельних змін нерухомості) для власників і осіб, що бажають придбати права власності на землю, інші об'єкти нерухомості.

Документи, які містять у собі зонінгові правила, регламентують використання та забудову земельних ділянок, а також встановлюють правила подання та розгляду планів використання та забудови земельних ділянок; правила для земельних ділянок та їх забудови, що не відповідають дозволенним типам використання чи потребують спеціального дозволу; порядок створення міської планувальної комісії; впровадження і контролювання зонінгових правил та внесення в них поправок [8, с. 50].

На підставі зонінгових правил міські ради, їх виконкоми:

- вирішують питання щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи у користування земельних ділянок, надання дозволу на будівництво об'єктів містобудування;
- встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб;
- надають зацікавленим фізичним та юридичним особам єдині умови і обмеження забудови земельних ділянок, вихідні дані на проектування об'єктів містобудування, а також дозвіл на їх будівництво.

Оскільки для кожної функціональної зони складається перелік допустимих використань земельних ділянок, які є фактично їхнім "цільовим призначенням", то власник чи орендар може їх вільно змінювати в будь-який час. Такий перелік можливих використань земель стимулює їх інвестиційний потенціал. Адже зонінгові правила дають змогу змінити використання земельної ділянки її власнику чи орендарю залежно від прибутковості чи попиту на ринку даного виду використання.

Висновок. Варто зауважити, що земельні ділянки, дозволений тип використання яких створює найбільший дохід у розрахунку на 1 м², матимуть підвищений попит на ринку нерухомості та будуть пропонуватися за максимальною ціною, яка збільшується, якщо щільність забудови зростає. Зокрема, підвищенню попиту, а значить — і ціни на землю, буде сприяти і потенційна можливість

диверсифікації наявного використання завдяки поєднанню у межах земельної ділянки сумісних та взаємодоповнюючих видів діяльності [9, с. 118].

Встановлювані у зонінгових правилах забудови прозорі та демократичні процедури регулювання земельних відносин роблять передбачуваними наслідки дій щодо отримання прав на землю та на її використання, а в разі відмови створюють підстави для апеляції до суду. Тим самим заохочується вкладення коштів в оновлення міст в інтересах як інвесторів, так і територіальної громади загалом. З урахуванням цього, а також схеми приватизації та грошової оцінки земель, доцільно у кожному місті розробляти програми фінансово економічного забезпечення його розвитку на основі раціонального використання міських земель.

Література

1. **Криворучко Ю.** Quo Vadis, Львове?// www.gazeta.lviv.ua
2. **Ступень М.Г.** Використання земель населених пунктів: Монографія. – Львів: Львівський ДАУ. – 2000. – 359 с.
3. **Лациба М.** Планування розвитку міста Києва. Стан розробки містобудівної документації// www.vcpr.kiev.ua/modules
4. **Права** громади в процесі планування і забудови території міста (ч. 1): Проект Центру "Аналіз практики застосування правил забудови в містах України та відповідності містобудівної діяльності цих міст законодавству України"// www.myland.org.ua/ukr/2006/41
5. **Нудельман В.** Вдосконалення територіального управління на місцевому рівні// www.regdev.org/vdos_ter.pdf
6. **Худицький В.** У лещатах житлової обойми// www.dt.ua/2000/2675/5562
7. **Гнаткович Д.И.** Земельный кадастр: Экономика землепользования. – Львов: Вища шк. – 1986. – 136 с.
8. **Дехтяренко Ю., Драпіковський О., Іванова І.** Регулювання земельних відносин в місті. – К.: Основи, 1997. – 193 с.
9. **Хвесик М.А., Голян В.А., Мосійчук Ю.А.** Інституціональний механізм міського землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення: Монографія. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2005. – 208 с.

УДК 630*228

*Інж. І.Ю. Поронник, інж. А.Я. Євтушенко –
НЛТУ України, м. Львів*

ВИКОРИСТАННЯ ГЕОІНФОРМАЦІЙНИХ СИСТЕМ ДЛЯ ОЦІНКИ НАСАДЖЕНЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ЛІСОКОРИСТУВАННЯ

Описано основні методологічні напрямки та технічні прийоми можливості застосування геоінформаційних систем для оцінки, оптимізації та подальшого прогнозування використання насаджень рекреаційного лісокористування.

Eng. I.Yu. Poronnyk, eng. A.Ya. Yevtyshenko – NUFWT of Ukraine, L'viv

Using of geoinformation systems for planting estimation of recreation forestry

In the article there are the described basic methodological directions and technical receptions of application possibility of the geoinformation systems for estimation, optimization and subsequent prognostication of the planting using of recreation forestry.