

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЯК ОСНОВА ЕФЕКТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЇХ РОЗВИТКОМ

стажист-дослідник Ігнатенко І.В.

Національний університет

«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»

Головний внутрішній ресурс потенціального розвитку населеного пункту – це земля. Зонування земель визначає її цінність не тільки на сьогоднішній день, а також на майбутнє. Тому виникає нагальна потреба здійснення зонувань

земель у межах населених пунктів з метою підвищення ефективності регулювання земельних відносин в ринкових умовах.

На жаль, Земельний кодекс України містить лише одну статтю – 180,- присвячену зонуванню земель. Згідно з цією статтею, зонування земель має здійснюватися у межах населених пунктів. Тому основним завданням зонування земель є визначення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. Зонування земель повинно здійснюватися відповідно до закону, який ще необхідно прийняти. Таким чином, зонування земель, як спосіб розподілу земельного фонду для задоволення різних суспільних потреб визначене у Кодексі лише у загальному.

Для створення ефективної системи містобудування в нашій країні необхідно, щоб генеральний план міста розроблявся як документ довготривалого планування, в якому детально визначалися основні напрями розвитку і в тому числі проводилось "зонування" (але ще без встановлення містобудівних регламентів). Потім доцільно було б розробити – "Правила забудови і використання території", які "переводили" б на правову мову загальні (для окремих ділянок неконкретні) рішення генерального плану і тим самим забезпечували його послідовну реалізацію та внесення поточних змін згідно з встановленими процедурами. Доцільно, щоб правила містили правовий опис характеристик дозволеного використання і зміни об'єктів нерухомості (містобудівний регламент) стосовно різних зон міста, тим самим створювали б перший необхідний компонент для формування земельних ділянок як об'єктів нерухомості. На основі правил може розробитися містобудівна документація у вигляді проектів планування, проектів межування, проектів забудови або комбінацій таких проектів. Зазначеними проектами буде створюватися інший компонент, необхідний для формування земельних ділянок як об'єктів нерухомості.

Основним серед документів зонування доцільно призначити для кожної територіальної зони містобудівний регламент, який врегулює: (а) особливості використання та охорони земельних ділянок, так само як все, що знаходиться над і під їх поверхнею і використовується в процесі забудови і подальшої експлуатації будинків, будівель, споруд; (б) перелік видів дозволеного використання, параметри забудови та інші обмеження у використанні земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості.

Але нині діюча система містобудування поки ще не орієнтована на високоєфективне землекористування в населених пунктах і потребує змін. Найголовнішими проблемами мешканців населених пунктів і надалі залишаються неконтрольована, ущільнювальна, часто руйнівна забудова населеного пункту, знищення парків і скверів. Все це призводить до виникнення багатьох економічних і соціальних конфліктів. Деякі проблеми розвитку населених пунктів зможе врегулювати зонування:

по-перше, зонування допоможе послідовно вирішувати екологічні та естетичні проблеми якості середовища проживання. Зонування, встановлюючи види і параметри дозволеного використання нерухомості, фіксує, щонайменше

"нижню планку" якості середовища стосовно до різних територіальних зон. Те, що не закріплене у відповідному нормативному правовому акті як дозволене вже не може відбутися і, відповідно, погіршення якості середовища проживання відбуватися вже не буде. У той же час те, що дозволено спонукає діяти в напрямках, що поліпшує дану ситуацію;

по-друге, зонування допоможе вирішувати проблеми просторових ресурсів для майбутнього розвитку міста. Тут повинні бути чотири основних способи дій: резервування вільних територій для певних функцій відповідно до прогнозованих потреб; переорієнтація існуючих зон на інші види використання; резервування територій під розширення забудови за межами адміністративних кордонів міста;

по-третє, зонування створюватиме умови для більш активного залучення зовнішніх фінансових джерел приватних осіб і структур. Це може відбуватися через три головні причини: наявності гарантій на відповідне використання землі з метою інвестування проектів будівництва; можливості вступу до прав довгострокового володіння земельними ділянками ще до початку повномасштабних проектних опрацювань, а ці права відкривають дорогу для іпотечного кредитування під заставу землі; скороченні термінів отримання узгоджень і дозволів на проведення інвестиційно-будівельної діяльності, а також в зменшенні пов'язаних з цим втрат. У результаті інвестування в міський розвиток набуває ширших масштабів і протікає швидшими темпами.

Таким чином, запровадження зонування земель у межах населених пунктів створюватиме умови для органів місцевого самоврядування ефективніше здійснювати політику облаштування території та реалізовувати місцеві соціальні програми.

УДК 330.34"71"(477)(063)

ББК 65.011(4УКР)

А 43

*Рекомендовано до друку вченою радою Кременчуцького національного
університету імені Михайла Остроградського, протокол №1 від
27.09.2011 року*

Редакційна колегія:

А.О. Касяч – доктор економічних наук (відповідальний редактор);

Ю.В. Гончаров – доктор економічних наук;

О.Ю. Рудченко – доктор економічних наук;

Т.В. Семко – кандидат економічних наук;

Л.М. Хоменко – кандидат економічних наук;

В.І. Глухова – кандидат економічних наук (відповідальний секретар).

*Автори вміщених матеріалів висловлюють свою думку,
яка не завжди збігається з позицією редакції.*

Матеріали Всеукраїнської наукової конференції

А 43 „Актуальні питання забезпечення стійкого розвитку національного господарства”, 28-29 жовтня 2011 р. – Кременчук: Видавець Щербатих, 2011. – 144 с.

ISSN 2224-9176

Збірник містить доповіді викладачів та вчених, які були розглянуті на Всеукраїнській науковій конференції «Актуальні питання забезпечення стійкого розвитку національного господарства», що відбулася 28-29 жовтня 2011 року в м. Кременчук. У наукових матеріалах висвітлюються актуальні питання забезпечення стійкого розвитку національного господарства.

Розраховано на студентів, аспірантів, викладачів, наукових співробітників та фахівців, які займаються питаннями стійкого розвитку національного господарства.

УДК 330.34"71"(477)(063)

ББК 65.011(4УКР)

ISSN 2224-9176

© Кременчуцький національний
університет імені М. Остроградського, 2011