

УДК 332.334,2:69(477.83)

ЗОНІНГ МІСТА ЯК ЕКОНОМІЧНИЙ ВАЖІЛЬ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Г. Нестеренко, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

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

Метою зонінгу міста є збереження й раціональне використання міського середовища для забезпечення соціально-економічного розвитку міста та гармонійного розвитку людини. В основу правил функціонального зонування території покладені такі засади, які б забезпечили функціональну, соціально-економічну, екологічну, планувальну, естетичну сумісність усіх існуючих або перспективних видів її використання й забудови та найбільше відповідали інтересам її розвитку.

Постановка проблеми. Оскільки міські землі є стратегічним економічним ресурсом, просторово обмеженим, прогнозувати й раціонально планувати територіальне зростання міст особливо важливо. Планування використання території 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 із Земельним кодексом України.

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

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогодні основним документом, який визначає планувальну структуру населеного пункту, функціональне зонування його території, розміщення центрів обслуговування й 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 не відповідає державним, громадським і приватним інтересам, про що, власне, й наголошують у своїх працях такі вчені, як Д. Гнаткович, Ю. Дехтяренко, О. Драпівковський, 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 ступінь генералізації позбавлені необхідної для регулювання земельних відносин адресатності [2, с. 217].

Постановка завдання. За даними соціологічних досліджень, до найголовніших проблем мешканців великих міст сьогодні належать неконтрольована, ущільнювальна, часто руйнівна забудова міста, знищення парків і скверів. Це призводить до виникнення багатьох економічних і соціальних конфліктів. Головний шлях стратегічного вирішення 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 існуючим 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 й господарську цінність. Таку своєрідність треба розглядати як один із пріоритетних аспектів розвитку міста [5, с. 7].

Виклад основного матеріалу. Декілька десятків будівельних фірм у м. Львові ледь встигають зводити нові житлові будинки, які приносять інвесторам швидке повертання коштів і чималі прибутки. Через брак територій новобудови споруджують на перших-ліпших вільних від забудови земельних ділянках, зводять будинки-вставки, використовуючи паркову зону й дитячі майданчики. Як вважають "батьки" міста, такими методами житлову проблему у Львові не вдається вирішити. 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 серйозну 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, на думку фахівців, чимало цих територій не підлягає багатопверховій забудові через наявність карстових порід. Окрім того, на перешкоді будівельним планам – питання власності й міжвідомчі інтереси.

Метою створення зонінгу в містах є поступове вдосконалення традиційних генеральних планів міст. Зонінг міста відрізняється від генерального плану тим, що останній визначає дуже конкретні й єдино можливі вимоги до території та її планування. Адже вимоги, які закладаються в генеральному плані, є на тривалий період, й їх об'єктивно не завжди вдається чітко дотримуватись [7, с. 87].

Це давно зрозуміли в розвинутих країнах, де понад сто років культивується функціональне зонування території міста, або зонінг, який зведений у ранг закону. При цьому зазначені вимоги зонінгу поширюються не на кожен окрему земельну ділянку, а на їх множину, яка формує певну функціональну зону. Основною метою впровадження зонінгових правил є правове унормування в межах чинного законодавства процесів регулювання використання земель населених пунктів у

ринкових умовах зі забезпеченням взаємопогодження приватних, громадських і державних інтересів у цій сфері, спрощення й відкритості дозвільно-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 й забудови земельних ділянок (зокрема, будівельних змін нерухомості) для власників і осіб, котрі бажають придбати права власності на землю, інші об'єкти нерухомості.

Документи, які вміщують у собі зонінгові правила, регламентують використання та забудову земельних ділянок, а також встановлюють правила подання й розгляду планів використання та забудови земельних ділянок; правила для земельних ділянок та їх забудови, що не відповідають дозволеним типам використання чи потребують спеціального дозволу; порядок створення міської планувальної комісії; впровадження і контролювання зонінгу та внесення до нього поправок [8, с. 50].

На підставі зонінгових правил міські ради, їх виконкоми вирішують питання щодо розташування та проектування нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування й упорядкування територій; вирішують питання вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в 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 й обмеження забудови земельних ділянок, вихідні дані на проектування об'єктів містобудування, а також дозвіл на їх будівництво.

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

Висновки. Варто зауважити, що земельні ділянки, дозволений тип використання яких створює найбільший дохід у розрахунку на 1 м², матимуть підвищений попит на ринку нерухомості та пропонуватимуть за максимальною ціною, яка збільшується, якщо щільність забудови зростає. Зокрема, зростанню попиту, а отже – й ціни на землю, сприятиме і потенційна можливість диверсифікації існуючого використання завдяки поєднанню в межах земельної ділянки сумісних і взаємодоповнювальних видів діяльності [9, с. 118].

Встановлювані у зонінгових правилах забудови прозорі й 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, заохочуючи вкладення коштів в оновлення та благоустрій міст в інтересах як інвесторів, так і територіальної громади загалом.

Отож, доцільно у кожному місті розробляти програми фінансово-економічного забезпечення його розвитку на основі раціонального використання міських земель.

Бібліографічний список

1. Криворучко Ю. Quo Vadis, Львове? [Електронний ресурс] / Ю. Криворучко. – Режим доступу : [http : www.gazeta.lviv.ua](http://www.gazeta.lviv.ua).
2. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів : монографія / М. Г. Ступень. – Львів : Львівс. держ. агроун., 2000. – 359 с.
3. Лациба М. Планування розвитку міста Києва. Стан розробки містобудівної документації [Електронний ресурс] / М. Лациба. – Режим доступу : <http://www.vcirg.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" [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http : www.myland.org.ua/ukr/2006//41//](http://www.myland.org.ua/ukr/2006//41/)
5. Нудельман В. Вдосконалення територіального управління на місцевому рівні [Електронний ресурс] / В. Нудельман. – Режим доступу : http://www.regdev.org/vdos_ter.pdf.
6. Худицький В. У лещатах житлової обойми [Електронний ресурс] / В. Худицький. – Режим доступу : <http://www.dt.ua/2000/2675/5562/>.
7. Гнаткович Д. И. Земельный кадастр : Экономика землепользования / Д. И. Гнаткович. – Львов : Вища шк, 1986. – 136 с.
8. Дехтяренко Ю. Регулювання земельних відносин в місті / Ю. Дехтяренко, О. Драпіковський, І. Іванова. – К. : Основи, 1997. – 193 с.
9. Хвесик М. А. Інституціональний механізм міського землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення : монографія / М. А. Хвесик, В. А. Голян, Ю. А. Мосійчук. – К. : Кн. вид-во НАУ, 2005. – 208 с.

Нестеренко Г. Зонинг города как экономический рычаг местного самоуправления

Целью зонинга города является сохранение и рациональное использование городской среды для обеспечения социально-экономического развития города и гармоничного развития человека. В основе правил функционирования зонинга территории лежат такие принципы, которые могли бы обеспечить функциональную, социально-экономическую, экологическую, планировочную, эстетическую совместимость всех существующих либо перспективных видов ее использования и застройки, а также отвечали интересам ее развития.

Ключевые слова: земельные ресурсы, рациональное использование земель, зонинг города, местное самоуправление.

Nesterenko H. City zoning as economic instrument of local government

The aim of zoning the city is the preserving and rational usade of the city surroundings for providing the economic city development and harmonions development of the personality. Such principleswhich 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 zoning and mostly correspond to interests of its development.

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