

УДК 332.365 : 711.55

М.В.СВТУШЕНКО

Харківська національна академія міського господарства

ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ МІСТА ЯК ШЛЯХ ДО РЕАЛІЗАЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ РЕГІОНАЛЬНОЇ ПОЛІТИКИ

Розглядаються основні аспекти зонування земель в ринкових умовах, проаналізовані методи управління земельними ресурсами, використання зонування земель за кордоном, значення зонування земель і економічні перспективи його використання на території України.

Рассматриваются основные аспекты зонирования земель в рыночных условиях, проанализированы методы управления земельными ресурсами, использование зонирования земель за рубежом, значение зонирования земель и экономические перспективы его использования на территории Украины.

The main aspects of land zoning in the market, analyzes the methods of land management, land use zoning abroad, the value of land zoning and economic prospects of its use in Ukraine.

Ключові слова: раціональне землекористування, зонування земель.

Зміни в економічному житті України, пов'язані зі створенням сучасної ринкової економіки, вимагають принципово нових підходів до формування й здійснення державної земельної політики на регіональному рівні. Реалізація цієї державної земельної політики здійснюється шляхом застосування конкретних важелів, певних механізмів. З іншої сторони вона передбачає застосування принципово нових механізмів і підходів у врегулюванні відносин між суб'єктами. Реалізація цих механізмів здійснюється органами місцевого самоврядування на містах, шляхом реалізації своїх повноважень. Аналіз і постановка питання ґрунтуються на підставі розвитку країни з урахуванням розвитку Європейського континенту, рішень Ради Європи і Європейського Союзу. Дослідження та реалізація поставлених завдань ґрунтуються на підставі «зміцнення незалежності і територіальної цілісності України, більш чіткого розмежування повноважень і відповідальності між державними органами та органами місцевого самоврядування» [1, с.134], а тому, потребують всебічної уваги і необхідності застосування у найближчий час. Міжнародні організації пропонують поширювати на інші країни кращу практику у сфері регіонального розвитку з урахуванням балансу між економічним розвитком і правом громадян на просторовий комфорт, уникаючи хаотичного розширення меж міст [1, с.141].

Мета статті полягає у дослідженні застосування зонування території міста як реалізації процесу державної регіональної політики, шляхом забезпечення сталого територіального розвитку. Існує необхідність дослідження планування використання території як ефективного інструме-

нту реалізації, інтеграції з урахуванням місцевих, регіональних та загальнодержавних інтересів. В сьогоdnішніх умовах земельні ресурси (їх використання), простір привертають до себе все більшою увагою, оскільки вони розглядаються «як складна біо-соціо-економічна система, яка завдяки своїм диференційованим особливостям активно впливає на вибір рішень щодо напрямів та інтенсивності використання простору» [1, с.133]. Використання території міста є особливо важливим і актуальним питанням для органів державної влади, для усіх мешканців міста, оскільки її використання потребує принципово нових підходів шляхом розробки принципово нових нормативних документів на рівні держави та їх реалізація на рівні регіону та міста. Про це свідчить розробка проекту рішення сесії Харківської міської ради «Про затвердження порядку розгляду земельних спорів» [2]. Зміна умов соціально-економічного розвитку країни зумовили необхідність зміни підходів до використання території міст, вплинули на необхідність розробки і впровадження нових механізмів в управління територіями, необхідність зміни нормативних документів, які встановлюють планування території держави, областей, регіонів, міст, сел та селищ.

Основними пріоритетами реалізації завдань і вирішення проблем у сфері земельних відносин передбачається здійснення наступних дій: розробка та реалізація місцевими органами влади плану заходів щодо подальшого розвитку земельних відносин на території регіону та міста; встановлення меж (районів) міста на підставі Генерального плану; виконання робіт по землеустрою та землевпорядкуванню; ефективне інформаційне забезпечення територіальної громади про стан справ сприяння індивідуальному житловому будівництву; комерційній реалізації земель з метою раціонального використання території міста.

В даній статті здійснено аналіз підстав та необхідності застосування зонування з урахуванням закордонного досвіду його розробки та реалізації, пропонуються шляхи та підстави реалізації зонування території міст на території України.

Підставою для реалізації зонування території можна вважати об'єктивну ситуацію, яка склалася у країні. Існуючі недоліки в системі планування територій, необхідність запровадження позитивного закордонного досвіду і реалізації закордонної політики територіального розвитку, реалізація ринку землі в Україні зумовили необхідність здійснення дослідження і реалізації останніх досягнень науки і практики в процесі управління земельними ресурсами. Крім вищевказаних підстав, які зумовили необхідність запровадження принципово нових підходів до управління територіями, необхідно відмітити ще наступні: недосконалість адміністративно-територіального устрою, існуючі адміністративні

перепони на шляху до ефективного використання земельних ресурсів; недостатній рівень розвитку органів місцевого самоврядування в процесі реалізації своїх повноважень та прийнятті рішень; недосконалий механізм реалізації суб'єктами своїх прав; неналежне фінансування програм регіонального розвитку [1, с.134]. Подолання цих проблем можливо шляхом розробки державою відповідних законодавчих актів і реалізації органами місцевого самоврядування принципово нового підходу до управління земельними ресурсами міста. Реалізація цих завдань можлива вже сьогодні шляхом розробки відповідних документів на місцевому рівні або у вигляді нового Генерального плану міста, або у вигляді спеціального, принципово нового документа, бо їх розробка і впровадження при відсутності спеціальних нормативних актів на рівні держави не суперечать діючому законодавству і дасть можливість отримати більші надходження до бюджету за рахунок раціонального використання території міст. Існуючий Генеральний план м.Харкова [3] не в повній мірі можливо використовувати при наданні в оренду або продажі земельних ділянок, крім того, він не відображає існуючі вільні земельні ділянки міста і суб'єкти на його підставі не мають можливості отримати інформацію про наявність вільних земельних ділянок. Тому сьогодні існує потреба у розробці принципово нового документа, який би крім засвідчення існуючих земельних ділянок містив у собі інформацію про вільні земельні ділянки.

Після більш детальнішого ознайомлення з Генеральним планом м.Харкова [3] можна зробити висновок, що він більше ставить своїм завданням інформаційне забезпечення спеціалістів. Конкретні умови комерційної реалізації земельних ділянок не передбачалися в момент його створення діючим законодавством. Наприклад, в розділі VI «Основні напрями містобудівного розвитку» передбачається правове регулювання стійкого розвитку міських територій і окремих функціональних зон; експлуатацію й освоєння міських земель за принципом ринкової економіки. Однак, практичної реалізації освоєння міських земель цим документом не передбачається. З одного боку, Харківська міська рада повинна в процесі реалізації своїх повноважень керуватися Генеральним планом м.Харкова [3], з іншого – реалізацію освоєння міських земель за принципом ринкової економіки цей документ не передбачає.

Не дивлячись на те, що Україна має високий земельно-ресурсний потенціал, він використовується недостатньо ефективно. Третина земель перебуває в запущеному стані і не використовується належним чином. Не всі населені пункти мають плани забудови. Існуюча ситуація призводить до неефективного використання земель населених пунктів, використання під забудову сільськогосподарських земель та інших земель

із особливим правовим режимом охорони: природно-заповідних територій, територій історично-культурного призначення. Основною і головною проблемою землекористування на місцевому рівні є нераціональне використання земель. Площа низькоповерхових забудов в 1-2 поверхи складає 378,8 тис. га, або 83,2% загальної території населених пунктів житлової забудови [4, с.10]. А.М. Третяк теж вказує на нераціональне використання земельних ресурсів на території України у більшості галузей господарства через недосконалість нормативної бази. Землі населених пунктів використовуються вкрай нераціонально, через непридатність деяких земель під забудову рівень використання міських земель невисокий, не в повному обсязі використовується внутрішньо міське будівництво не дивлячись на обмеження земельних ресурсів, придатних для мешкання [5, с.6-7] і при таких умовах міська влада повинна споруджувати багатоквартирні будинки, а не будинки садибного типу. Тому цей процес потребує системного аналізу та науково-методичного забезпечення [6, с.99].

Щодо міста Харкова, то Генеральний план м.Харкова [3] вказує на неоднорідність міської забудови, що необхідно удосконалити та змінити відповідно до сучасник вимог і перспективного розвитку міста.

Загально відомо, що майже всі обласні міста зараз потерпають від одних і тих же проблем: неконтрольована, хаотична, ущільнююча міждомові, дитячі, паркові та інші території, забудова. Інколи це призводить до затяжних конфліктів і неминучої від цього соціальної напруженості. А так звана «точкова» забудова, це коли будують дім біля транспортних розв'язок або ближче до центра міста і він ніяк не гармонує з будинками навколо нього: ні поверхами, ні архітектурою. Але це економічно вигідний варіант забудовнику. Нерідко трапляється, коли історичні будови та території з рештками таких будов під різними приводами відчужуються під всякі інші потреби міст. Можна привести безліч інших випадків нераціонального використання міських територій під забудову. Це відбувається ще й тому, що в більшості випадків немає заздалегідь розроблених детально генеральних планів забудови міст, а якщо і є, то вони або недосконалі, або їх часто порушують, вони швидко старіють і становляться в подальшому малоприслужними або з їх використанням не вирішуються актуальні питання сьогодення міста. Тому головна мета використання зонувannya земель і територій міст полягає у тому, що на підставі діючого законодавства корінним чином змінюється, спрощується підхід до надання та використання міських територій з урахуванням громадських та державних інтересів, враховуючи обмеженість міських територій. Крім того, головна мета його використання полягає у підвищенні попиту і ціни на землю, заохоченні вкладання коштів інвестора-

ми.

Із цього можна зробити висновок, що раціональне використання міської території можливо шляхом розробки та впровадження на території міст країни зонування території, що дозволить значно підвищити надходження до бюджету за рахунок раціонального використання території міста. Використання зонування території передбачає також закріплення балансу інтересів: загальнодержавних, місцевих, суспільства, громадянина та конкретних землекористувачів в процесі здійснення ними землекористування. Для переважної більшості міст воно визначає такі основні напрямки реалізації діяльності органів місцевого самоврядування: громадське обговорення та дотримання встановленого правового режиму землекористування у визначених зонах всіма органами влади, підприємцями та громадянами; соціально та економічно доцільне їх використання, розподіл земель під забудову згідно затвердженого місцевими органами зонування; додержання екологічних нормативів; мінімізація можливостей виникнення конфліктних ситуацій між землекористувачами. Якщо зобразити схематично процес здійснення зонування території міст, вийде: закріплення зонування території шляхом прийняття окремого нормативного акту, який встановлює загальні засади його застосування і регламентує процес його реалізації на певних рівнях держави – здійснення зонування з урахуванням розподілу земель державної і комунальної власності – реалізація зонування органами місцевого самоврядування шляхом поділу території на функціональні зони – надання земельної ділянки у користування відповідно до певних цілей використання – спрощення процедури отримання земельної ділянки – збільшення надходжень до місцевих бюджетів внаслідок збільшення землекористувачів і надходжень від плати за землю. Відповідно до діючого законодавства вже передбачається зонування території. Його застосування і практична реалізація не можливі у повному обсязі і відкладені до 1 січня 2013 р. у зв'язку з відсутністю плану зонування території.

Процес, мета та порядок його застосування на державному або на місцевому рівні – ще не визначено діючим законодавством, відсутній спеціальний закон, проект якого вже розроблений, однак, на сьогодні, не прийнятий Верховною Радою. Зонування території міста передбачає створення і використання принципово нових механізмів регулювання земельних відносин шляхом застосування принципово нового характеру розвитку міста на підставі поєднання загальних та приватних інтересів, передбачається створення і застосування реалізації нової концепції шляхом реалізації повноважень місцевих органів влади на місцевому рівні.

Основною метою застосування зонування земель можна вважати:

науковий розподіл земель з урахуванням державних, громадських, приватних інтересів; вдосконалення регулювання земельних відносин між державою, територіальною громадою; отримання інформації для здійснення комплексу заходів правового, економічного, екологічного і містобудівельного механізмів; регулювання земельних відносин на локальному рівні шляхом відкритості інформації про наявність вільних земельних ділянок для всіх зацікавлених суб'єктів; зміна умов надання земельних ділянок органами місцевого самоврядування; проведення та здійснення організаційних заходів по формуванню земельних ділянок; забезпечення економічного прогресу, створення робочих місць, удосконалення порядку зміни цільового призначення землекористування; вирішення проблеми якості середовища проживання, встановлюються інструменти регулювання земельних відносин між державою, регіональними та місцевими територіальними громадами, створюються сприятливі умови для планового розвитку землекористування шляхом розробки і використання в майбутньому нормативних документів, регламентуючих порядок надання земельних ділянок; встановлення меж земель відповідно певної зони використання; виявлення першочергових заходів при плануванні, використанні земель та землеустрою, при зонуванні території міста; забезпечується економічний прогрес, який передбачає розвиток інфраструктури міста, підтримку середнього і малого бізнесу, збереження природних ресурсів, захист існуючих і створення нових робочих місць; удосконалення порядку зміни цільового призначення землекористування. Розгляд, вивчення і використання зонування земель на території країни має не тільки важливе науково-теоретичне значення, а також, і практичне значення, оскільки використання і надання земельних ділянок в умовах ринкової економіки потребує суттєвих змін в системі планування використання територій і містобудівельного регулювання при використанні земельних ресурсів. У цьому контексті проблема раціонального землекористування, соціально-економічного перерозподілу та оптимізації земель, їх використання стає вкрай актуальною, особливо із залученням до цього важливого процесу територіальних громад.

Значне скорочення сфери державного регулювання, збільшення і реалізація повноважень органів місцевого самоврядування і розвиток ринкових відносин зумовили необхідність появи нових механізмів, які передбачають урахування суспільних і приватних інтересів в процесі регулювання земельних відносин. В якості такого дієвого механізму, який передбачає раціонально-економічне використання земельних ресурсів, виступає зонування території міст, яке може застосовуватися при закріпленні і розмежуванні земель державної та комунальної влас-

ності, розмежуванні території міста на зони з метою встановлення окремого режиму використання земельної ділянки, орендної плати для кожної зони окремо. Використання дієвого та ефективного засобу планування використання території як зонування земель можна вважати заміною на більш ефективне використання території на місцевому рівні. Територіальне планування в закордонних країнах пов'язується з плануванням розвитку землекористування і територіальним зонуванням і вважається умовою розвитку ринкової економіки. Зонування земель регіону та міста можна вважати важливим компонентом планування використання земель. Воно стосується регулювання видів діяльності, які є можливими для певної зони (розглядаються існуючі або вільні землі в межах зони, зони житлових районів, промислової, сільськогосподарської або іншої зони). Планування території з урахуванням поділу території на зони передбачає встановлення припустимої щільності населення для цих видів діяльності та обсягу території, яку можуть охоплювати відповідні структури.

В даній роботі здійснюється аналіз використання територіального зонування як ефективного комплексу, впровадження якого на території України передбачається шляхом розробки відповідної концепції, застосування дієвих та ефективних механізмів при регулюванні містобудівельних, економіко-правових відносин, які встановлюються, регулюються і контролюються як на державному, так і на місцевому рівнях. В якості таких заходів передбачається використання зонування території земель. На території України була розроблена Концепція, яка призвана визначити аналіз актуальності її розробки, причини вирішення проблем, обґрунтування необхідності їх вирішення, основні принципи розробки, мета, завдання і механізми реалізації раціонального землекористування шляхом реалізації зонування земель в Україні. Російські науковці в якості підстав розробки концепції вказують наступні: вона необхідна для виявлення першочергових проблем, які повинні вирішуватися за допомогою певних документів; зонування визначає довгострокові цілі розвитку міста, використовуючи концепцію як інструмент для фіксації колегіальних рішень, пов'язаних з корегуванням, зміною існуючих документів і порядку прийняття рішень [7, с.4-10].

Особливостями західноєвропейського зонування території є наступні: існування високої самостійності органів місцевого самоврядування в процесі реалізації зонування території з урахуванням інтересів усіх суб'єктів, рекомендаційна розробка зонування території країни, розробка планів землекористування на місцевому рівні (Германія, Франція), реалізація зонування території як документу комплексної дії, використання деталізації видів дозволеного використання земельних ресурсів і

можливість (або неможливість) внесення певних змін [8].

Як наслідок, зонування земель стає важливим економіко-правовим механізмом забудови міст, використання земельних ресурсів, взагалі, є вагомим джерелом фінансових надходжень і передбачає здійснення регулювання і контроль прав власників або інвесторів за використанням земельних ділянок. Основне значення, яке має розробка і реалізація зонування, полягає в тому, що змінюється і спрощується діюча процедура виділення земельних ділянок під конкретного інвестора, скорочується час на оформлення необхідних документів. Це можливо тому, що існуючі земельні ділянки вже розподілені і згруповані по зонам аналогічного використання. Звідси існуючі механізми виділення земельних ділянок і існуюча процедура погодження залишаються у минулому при використанні зонування земель. Якщо місто або населений пункт шляхом використання зонування буде раціонально використовувати свою землю, ці надходження до бюджетів суттєво збільшуються і навпаки. Важливі переваги зонування території міста полягають у наступному: визначаються права власників або інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; розробляються і визначаються певні дозвільні правила використання земельних ділянок, розроблені демократичним шляхом, а не під конкретного суб'єкта, а в цілому, для усіх власників і інвесторів, які є загальнодоступними не тільки для органів місцевої влади, а також, для територіальної громади цієї території; відносини між суб'єктами господарювання та органами місцевої влади регулюються за допомогою процедур, які враховують здійснення підприємницької діяльності в ринкових умовах з урахуванням місцевих умов. Використання зонування території стимулює розвиток ринкової економіки наступним шляхом: суб'єктам надається можливість змінювати види використання земельних ділянок з урахуванням бізнес-інтересів та інтересів територіальної громади, прогнозованість при прийнятті рішень інвесторами, відкритість при прийнятті рішень органами місцевого самоврядування, дає можливість досудового врегулювання суперечок між суб'єктами та здійснювати ефективне регулювання земельних відносин. Тому переваги зонування територій міських земель, при можливих недоліках, дуже переконливі, щоб їх не використовувати. Для всіх зон і стосовно кожної земельної ділянки встановлюються правила використання та будівельних змін нерухомості. Тобто, небажаний суб'єкт при зонуванні міських територій, навіть режим забудови яких затверджений відповідною радою, має право на життя доки не буде вилучений (вкуплений) у встановленому законодавством порядку. Скоріш за все, економічні механізми допоможуть суб'єкту господарювання прийняти правильне рішення щодо розташування в кожному конкретному випадку. Застосування зо-

нування території робить передбачуваною поведінку власників землі і землекористувачів, дозволяє забезпечити раціональне використання території міста [9, с. 333].

Важливими підставами для проведення і реалізації зонування земель є не вирішеність і недостатня урегульованість певних питань: схем планування територій, схем землепорядкування, проблеми функціонального зонування території адміністративного району, методичне забезпечення зонування на рівні адміністративного району є недостатнім, забезпечення на підставі діючого законодавства в ринкових умовах державних, приватних та громадських інтересів, регулювання використання цих територій з метою забезпечення соціально-економічного розвитку міста і гармонійного розвитку людини [10]. Підставами для спонукання використання зонування на місцевому рівні можна визначити наступні: виникнення значно більшої кількості суб'єктів землекористування, власників, користувачів і орендарів земельних ділянок і необхідність у використанні, встановленні більш чітких і перспективних механізмів регулювання і контролю порівняно з існуючими правилами; необхідність вирішення задач регулювання відносин власників і користувачів не адміністративними методами, а правовими; зменшення кількості земельних ділянок і розвиток ринкової економіки передбачає появу нових економічних суб'єктів, використання фінансово-економічних механізмів і законів, які б регулювали ці відносини; скорочення централізованого фінансування і поява незалежних приватних інвесторів спонукали до створення і впровадження принципово нового характеру місцевого розвитку на підставі взаємодії приватних і суспільних інтересів. Рішення із зонування земель приймають, виходячи з таких основних принципів: пріоритетного використання землі як природного ресурсу та основного засобу виробництва; раціонального використання природних ресурсів, з урахуванням екологічних пріоритетів землекористування, охорони навколишнього природного середовища; з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів під час зонування земель; забезпечення найбільш сприятливих умов для ведення сільського господарства; обов'язковості дотримання встановленого правового режиму землекористування у визначених межах зон земель за категоріями для фізичних і юридичних осіб, органів влади місцевого самоврядування. Вирішення цих питань на законодавчому і місцевому рівнях, прийняття і застосування відповідних рішень значно привабить як українських, так і іноземних інвесторів. Для практичного застосування зонування території міст пропонується розробка і реалізація певних рішень та заходів (таблиця).

Процес прийняття рішень про зонування території міста, регіону
органами місцевого самоврядування

1	2						
Основні етапи розробки і реалізації зонування території міста, регіону	Основні напрями реалізації зонування територій органами місцевого самоврядування: 1) здійснення робіт по землеустрою з технічною інвентаризацією території міста, регіону; 2) розробка органами місцевого самоврядування проекту зонування території міста, передбачити у обласному та місцевому бюджетах кошти на розробку генерального плану міста із зонуванням території; 3) визначення вартості, розміру орендної плати земельної ділянки в межах зони, економічної та іншої доцільності зонування території міста; 4) громадське обговорення поділу міста на зони; 5) затвердження генерального плану міста із зонуванням його території та вільний доступ до нього усіх зацікавлених суб'єктів; 6) дотримання встановленого режиму землекористування усіма суб'єктами у визначених зонах; 7) розподіл земель під забудову територій відповідно до проекту зонування						
	1	2	3	4	5	6	7
<i>Етап 1</i> – розробка документації із зонування міста, регіону							
Наукова, технічна та управлінська діяльність органів місцевого самоврядування, юридичних і фізичних осіб, що здійснюється при землеустрої							
Розробка документації із землеустрою (текстовий, графічний матеріал)							
Кадастрова фіксація земельної ділянки							
<i>Етап 2</i> – реалізація органами місцевого самоврядування зонування міста, регіону							
Розробка органами місцевого самоврядування на підставі документів із землеустрою проекту зонування території міста із врахуванням економічних, місцевих та громадських інтересів							
Виділення коштів на розробку генерального плану міста із зонуванням території							
Поширення у засобах масової інформації проекту із зонування території міста та його обговорення із територіальною громадою							

1	2					
Розробка, затвердження генерального плану із врахуванням базових типів зон міста, на підставі інформації про землеустрій						
Вільний доступ до Генерального плану усіх зацікавлених осіб						
Основні базові типи зон міста на підставі Генерального плану міста (текстовий, графічний матеріал): зони центральних функцій та комерційних об'єктів (центральні/комерційні зони); житлові зони; промислові зони; рекреаційні зони; сільськогосподарські зони, зони лісового фонду; зони водного фонду;зони історико-культурного призначення зона складування сміття						
Затвердження вартості земельної ділянки, розміру орендної плати залежно від певної зони міста						
<i>Етап 3 – надання та реалізація земельної ділянки фізичним та юридичним особами</i>						
Підготовка актів на землю для фізичних осіб						
Підготовка актів на землю для юридичних осіб та іншої документації по земельній ділянці						
Вибір земельної ділянки юридичними особами в певній зоні міста						
Використання земельної ділянки юридичними особами із врахуванням певної зони і встановленого режиму землекористування						
Розподіл земель під забудову відповідно до Генерального плану міста із врахуванням базових типів зон						

Досвід закордонних країн щодо застосування зонування території є дієвою й ефективною альтернативою цільового використання земельних ресурсів. При зонуванні території цільове використання земельної ділянки встановлюється не для однієї ділянки, а для групи земельних ділянок. Для кожної такої зони встановлюється не одне цільове використання, а певний набір припустимого використання земельних ділянок. Май-

бутній інвестор має право вибору в рамках переліку виду цільового використання земель, встановлених для конкретної зони [11, с.19]. Застосування зонування в закордонних країнах здійснюється шляхом застосування принципу відкритості усіх дозвільних процедур, тому його застосування є дуже переконливим, щоб його не використовувати на території України.

Таким чином, розгляд, вивчення і впровадження зонування земель на території країни має не тільки важливе науково-теоретичне значення, а також, і практичне значення, оскільки використання земель в умовах ринкової економіки потребує суттєвих змін в системі планування використання територій і містобудівельного регулювання при використанні земельних ресурсів. Основна мета аналізу зонування земель полягає у тому, що після його застосування на регіональному або місцевому рівні, шляхом упровадження його на території кожного окремого міста настає можливість більш ефективного здійснення використання території міста, територіального планування міста, можливість вирішувати існуючі фінансові проблеми певної території шляхом більш ефективного залучення коштів приватних інвесторів при спрощеній процедурі отримання земельних ділянок. Використання території міста шляхом його зонування дозволяє встановити вартість земельних ділянок не тільки на сьогоднішній день, а також на майбутнє, що дозволить збільшити надходження до бюджету. Зонування міських територій ефективно допомагає, також, вирішувати екологічні та естетичні проблеми якості середовища проживання.

1.Кульбіда В.С. Регіональний розвиток та просторове планування територій: досвід України та інших держав-членів Ради Європи / В.С. Кульбіда, В.А. Негода, В.В. Толкованов // Збірник нормативно-правових актів і науково-аналітичних матеріалів з питань регіонального розвитку та просторового планування. – К., 2009. – 170 с.

2.Проект рішення сесії Харківської міської ради «Про затвердження порядку розгляду земельних спорів» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.city.kharkov.ua>.

3.Генеральний план м.Харкова [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.city.kharkov.ua>.

4.Державна земельна політика в Україні (робочі матеріали). Круглий стіл «Стан і стратегія сучасної земельної політики в країні» 21 травня 2009 р. Центр Разумкова // Національна безпека і оборона. – 2009. – №3. – С.10.

5.Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій / А.М. Третяк. – К.: Вища освіта, 2006. – 528 с.

6.Ступень М. Удосконалення земельних відносин у населених пунктах / М. Ступень, Р. Гулько, С. Лавейкін // Землевпорядкування і земельний кадастр: Вісник Львів. держ. аграрного ун-ту. – 2005. – №8. – С.98-102.

7.Высоковский А.А. Концепция правового зонирования города / А.А. Высоковский, Э.К. Труннев. – М.: Фонд института экономики города, 1999. – 129 с.

8.Градостроительное зонирование // Википедия [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ru.wikipedia.org/wiki>.

9.Гопцій Д.О. Проблеми правового забезпечення управління землями міст / Д.О. Гопцій // Комунальне господарство міст: Наук.-техн. зб. Вип. 98. – Харків: ХНАМГ, 2011. – С.330-336.

10.Нестеренко Г.Б. Значення зонінгових правил в організації раціонального використання земель міст / Г.Б. Нестеренко [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.pbuv.gov.ua>.

11.Осичук С. Зонування земель: теоретико-методологічні підходи з огляду європейської та вітчизняної практики / С. Осичук // Землепорядний вісник. – 2009. – №11. – С.18-25.

Отримано 10.11.2011

УДК 72.01

ХАЛИД ХМУД

Тикритський університет (Ірак)

ИМИТАЦИЯ И ВОЗВРАТ К ТРАДИЦИЯМ В АРХИТЕКТУРЕ С СОХРАНЕНИЕМ ПРИВАТНОСТИ И МЕСТНОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ

Рассматриваются основные проблемы, связанные с необходимостью сохранения идентичности в современной арабской архитектуре. Особое внимание уделено не нарушающим местную идентичность способам сочетания исторического и культурного наследия арабских стран с современными направлениями в архитектуре.

Розглядаються основні проблеми, пов'язані з необхідністю збереження ідентичності в сучасній арабській архітектурі. Особливу увагу приділено не порушуючим місцеву ідентичність способам поєднання історичної і культурної спадщини арабських країн з сучасними напрямками в архітектурі.

The issues of preserving identity in modern Arabian architecture have been considered in the article. Special attention is paid to the ways of combining historic and cultural heritage of Arabian countries with modern trends in architecture without destroying local identity.

Ключевые слова: наследие, идентичность, приватность, цивилизация.

Создание местной идентичности в архитектуре, отражающей свою среду и отвечающей требованиям времени, требует понимания архитектурного наследия данной местности и использования дизайнерских решений древних архитекторов, чтобы соответствовать условиям природной среды и общественному развитию.

Разработка современных архитектурных идей привела к потере местной идентичности, трудностям различения между различными средами и сочетания с условиями, которые накладывают отпечаток на арабскую среду, забывая все ценности этой цивилизации и общественного развития, которые отличают арабские страны от западных стран.

Архитекторы должны вернуться к богатству традиций и использовать эти ценности, учитывая требования времени и технического прогресса. Это означает анализ наследия и внесение уникальных черт в развитие современной архитектуры с учетом местной идентичности.