

## ЕФЕКТИВНИЙ ШЛЯХ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ

*Зарицький О.В., Костенко О.Б., Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова.*

За останній час питання щодо впорядкування земель на території України в населених пунктах малих, середніх та приміських стали проблемою сьогодення. З огляду на це, є позитивні зміни в частині реєстрації нерухомості прав власності, що в першу чергу, зв'язано з питаннями земельного кадастру і реєстрації прав іншої нерухомості. Але комплексно, ці заходи не дають належного економічного ефекту. Для розвитку та привабливого інвестиційного клімату необхідно сформувати геометрично-правові правила та долучати капітал до середніх населених пунктів.

Геометрично-правові правила забезпечує зонінг. **Зонінг** — містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон, а **зонування** — це встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

Зонування земель вперше законодавчо закріплено у главі 30 Земельного кодексу України «Планування і використання земель». Нормативна база щодо впровадження зонінгу в Україні охоплює закони України, постанови КМУ, накази і положення Держкомзему і Мінрегіону, ДБН і ДСТУ, Водний і Земельний кодекси (всього 23 документи). Згідно загальних положень, зонінг розробляється на основі генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру.

Відповідно статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі відсутності плану зонування або детального плану території передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Використовуючи нормативно-правову базу України та світовий досвід, створено інструментарій, який формує необхідну проміжну та вихідну просторову інформацію. Запропоновано механізм регламентації певних процесів, що підпорядковуються правовим нормам, для єдиного алгоритму переходу до базових шарів зонування населеного пункту в т. ч. з елементами автоматизації процесу проектування. Важливо, що це економічно доцільно і технічно обґрунтовано. Використовуючи дані, отримані за результатами земельно-кадастрової інвентаризації окремого населеного пункту, в ГІС-середовищі можливий шлях ефективнішого способу реалізації завдань впровадження зонінгу.

Метою роботи є виведення планування територій за межі виключно містобудівної діяльності. Зонування просторового розподілу видів використання територій є обов'язковим для усіх подальших дій з планування території поселення та пошуку шляхів найефективнішого залучення всіх видів ресурсів для реалізації сучасної концепції управління територією. Особливістю є той факт,

що зонування пропонується розробляти з огляду на фактичну просторову інформацію в населеному пункті. У процесі формування інформаційної системи зонінгу виникає потреба в створенні проміжних наборів даних (НД), таких як:

- НД інвентаризації;
- НД топографо-геодезичного забезпечення;
- НД нормативної грошової оцінки;
- НД інженерних та вуличних мереж;
- НД земельного кадастру;
- НД зонінгу.

Вони в свою чергу можуть повноцінно відповідати самодостатнім, окремим інформаційним системам, що вказує на комплексність даної теми.

Зонування територій — необхідний крок на шляху до створення у державі сучасної та ефективної системи управління використання територій (земельних ресурсів), забезпечення раціонального і несуперечливого розміщення різних видів господарської діяльності, вдосконалення розвитку населених пунктів та сприяння будівництву. Зонування території може здійснюватися як на загальнодержавному і регіональному, так і на місцевому рівні — з відмінностями в завданнях та механізмах практичного застосування.

Створення зонінгу досить довготривалий та складний процес. Актуальним є пошук шляхів найефективнішого залучення всіх видів ресурсів для реалізації сучасної концепції управління територією. З огляду на Проект змін до Конституції України (щодо децентралізації влади) і концепцію реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади, запропонована концепція зонінгу забезпечить додаткове наповнення місцевого бюджету.

### Список літератури

1. ДСТУ-Н Б Б.1-1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг). — Введ. 01.06.12
2. Про затвердження «Порядку проведення інвентаризації земель», постанова від 23.05.2012 № 513. [Електронний ресурс] / Сайт — Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF#n8>. Заголовок з екрану — 05.11.15.
3. Томлинсон Р.Ф. Думая о ГИС. Планирование географических информационных систем. [Текст] Руководство для менеджеров / Р.Ф. Томлинсон. — М.: Изд. Дата+, 2004. — 329 с.
4. About Zoning. [Electronic resource] / Site. — Regime of access: <http://www.nyc.gov/html/dcp/html/zone/zonehis.shtml>. Заголовок з екрану — 05.11.15.
5. Боровий В.О. Зонування земель ГІС-технологіями [Текст] / В.О. Боровий, О.В. Зарицький. — Вінниця: ТОВ «Нілан-ЛТД», 2015. — 168 с. — ISBN 978-617-7212-88-0.