УДК 332.1:711

РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ ПОТЕНЦІАЛА МІСТА ШЛЯХОМ ЗОНУВАННЯ ЙОГО ПРОСТОРУ

Семенов В.Ф.
Одеський національний економічний університет
Пандас А.В.
Одеська державна академія будівництва та архітектури

В час корінних змін в українському суспільстві, переорієнтації на зміцнення територіальної цілісності та незалежності держави актуальності набуває питання урегульованості інструментарію просторового потенціалу міст задля створення принципово нових можливостей для подальшого європейського розвитку країни. Здійснюючи економічну та інші види діяльності, просторовий потенціал міста вимагає організаційно-економічного інструменту регулювання у межах функціональних зон. Виконання робіт по землевпорядкуванню, зонування територій, комерційна реалізація земель з метою раціонального використання території міста, ефективне інформаційне забезпечення мешканців міст, сприяння житловому будівництву потребує нових економіко-правових підходів на рівні регіону та міста. В статті розглядаються основні питання зонінгу як інструментарію регулювання використання просторового потенціалу міст задля створення принципово нових можливостей для подальшого розвитку держави.

Ключові слова: зонінг, зонування, регулювання, зонування земель, земельні ресурси, потенціал міста, зонування територій, зонування простору.

Постановка проблеми. Однаковими проблемами для великих міст України є непослідовна та хаотична забудова, відсутність зелених зон, дитячих майданчиків та міст відпочинку громадян, генерально не упорядковані сучасні плани зонування земель великих міст. Запровадження зонінгу стосовно міської території як оптимального інструменту підвищення сталості і ефективності використання простору є актуальним, насамперед, для підвищення інвестиційної привабливості міст України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Останнім часом проблеми зонування викликають все більший інтерес як серед науковців так і з боку держави. Зонування в нашій країни, як предмет наукових пошуків став використовуватися відносно недавно. В цій області відомі праці: А.І. Ріпенко, М.В. Євтушенко, Є.А. Самойленко, Н. Ісаченко, В.М. Правдюк, І.В. Ігнатенко. Великий внесок в дослідження зонування земель зробив А.М. Третяк. Проте, ґрунтовних комплексних досліджень, особливо з питань зонування у містобудівному аспекті, не проводилося.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Результатом дослідження використання території міста є удосконалення ефективного інструментарію управління міським простором, аналіз основних підходів щодо зонування, узгодження законодавчої бази України.

Мета статті. Мета статті полягає у дослідженні конструкції і методів застосування зонування території міста як реалізації процесу державної регіональної політики, шляхом забезпечення сталого територіального розвитку. Існує необхідність дослідження планування використання території як ефективного інструменту реалізації, інтеграції з урахуванням місцевих, регіональних та загальнодержавних інтересів.

Виклад основного матеріалу. Важливими передумовами перетворення та покращення використання просторового потенціалу міста є інтенсифікація застосування його територій шляхом впорядкованого зонування.

За твердженням М.С. Федорченка, зонування – це перехід до територіального підходу, який розглядає земельні ресурси не як сукупність ділянок, рішуче виділених одна від одної межами, а як єдине ціле. Зонування слід сприймати не просто як метод упорядкування і порівняння просторово розподіленої інформації,а як цілком об'єктивний процес. Але цей процес має аналізуватись і на базі цього аналізу повинна розвиватися теорія економічного районування стосовно нової доби розвитку економіки України. Тобто не слід автоматично переносити здобутки старої теорії, у тому числі радянської, на нове, ринкове підґрунтя.

Досвід зонування нашої країни формувався в колишньому радянському союзі, де земельне право базувалося тільки на категоріях земель, в той час як такі поняття, як планування земель чи територій не мали особливого значення.

Відсутність грамотного зонування тягне за собою низку проблем:

1. екстенсивне використання міського простору;
2. відсутність наукового розподілу з урахуванням державних, громадських, приватних інтересів;
3. відсутність комплексності в забудові;
4. наявність значних промислових зон і об'єктів в центральних районах міста;
5. в «спальних районах» обмежений набор місць докладання праці;
6. загострення екологічних проблем, пов'язаних з хаотичним розміщенням промислових підприємств на території міста.

В законодавчому полі України поняття «зонування» отримало відображення в багатьох нормативно-правових актах, державних будівельних нормах, нормативних документах, а саме:

· Закон України «Про планування і забудову територій» стаття 11 «Схема планування територій на місцевому рівні»,Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» стаття 18 «План зонування території», ці статті визначають «зонування територій»;

· Земельний кодекс України, стаття 180 «Зонування земель», яка визначає «зонування земель»;

· ДБН Б. 1-3-97 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів», ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», де ідеться про «зонування територій»;

· стандарті ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011: «Настанова про склад зміст плану зонування території (зонінг)», який набрав чинності з 1 червня 2012 року;

· постанова Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 79 «Порядок складання плану

© Семенов В.Ф., Пандас А.В., 2015

земельно-господарського устрою території населеного пункту», яка розглядає деякі елементи зонування земель у межах населених пунктів.

Таким чином, аналізуючи данні законодавчі документи, перш за все виникає проблема при усвідомленні категорії «зонування». Але закон України не дає її визначення.

Тільки ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 обґрунтовує поняття зонування, як встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту [1]. Однак відповідно до Закону України «Про стандартизацію» ДСТУ як стандарт є документом, дотримання якого не є обов'язковим.

Загалом Законодавство України розглядає зонування як специфічну діяльність, що знаходиться на перетині двох наук: землевпорядкування та містобудування.

Так містобудівне законодавство використовує поняття «зонування територій», а земельне – «зонування земель». Данні категорії нерівнозначні за змістом, але ж їх не можна ні порівнювати, ні протиставити. Відповідно до статті 180 Земельного кодексу України зонування земель здійснюється у межах населених пунктів. Встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Землі в містах мають домінуючу ознаку – територіальність. Земля є територіальною основою для розміщення житлових, виробничих, адміністративних та інших об'єктів, згідно [2]

Територія в цей час розуміється як комплексна, інтегрована категорія, що охоплює як землі так і окремі земельні ділянки, так і розташовану на них нерухомість, елементи благоустрою, тощо. [3, с. 482] Зонування території міст, за ствердженням науковців, здійснюється у містобудівній діяльності та встановлює саме дозволене використання земельних ділянок в містах. Його слід розглядати, як процес і результат виділення частин території міста з визначеними видами та обмеженнями їх використання, функціональним призначенням, параметрами використання земельних ділянок при здійсненні містобудівної діяльності. [4, с. 130]

Так наприклад, в містах Німеччини дане питання вирішується співвідношенням землевпорядної та містобудівної документації. На практиці, використовується два інструмента: план використання земель та план забудови. Спочатку розробляється план використання земель, який визначає межі зон та їх спеціалізацію. Після цього на план використання земель «накладається» план забудови, який визначає дозволені види використання території зон [5].

На наш погляд, доречним, відносно до зонування є використання поняття «простір». Світовий досвід демонструє зростання саме ролі простору у міському розвитку. Простір розглядається «як складна біо-соціо-економічна система» [6, с. 6]

Зонування простору – це комплексний регулятивний інститут, який використовує принципово новий для нашої країни характер розвитку міста, який складається з норм земельного та містобудівного законодавства, а саме з зонування земель та зонування територій.

Зонування простору визначає права власників або інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; розробляються і визначаються певні дозвільні правила використання земельних ділянок, розроблених демократичним шляхом, які є загальнодоступними не тільки для органів місцевої влади, а також для територіальної громади цієї території; суб'єктам надається можливість змінювати види використання земельних ділянок з урахуванням бізнес-інтересів та інтересів територіальної громади,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.

Зонування простору дозволить подолати кризові економічні та соціальні явища в містах. Зонування забезпечить стійке економічне зростання та підвищить якість життя городян, яке передбачає:

· розвиток інфраструктури міста, умов для ведення бізнесу, створення нових робочих місць;

· удосконалить функціонально-планувальну структуру та архітектурно-просторову композицію забудови міського простору;

· запобіжить надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва;

· знизить рівень забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій міста. [7, с. 606]

Інструментом ефективного зонування є план зонування території (далі – зонінг), згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». В літературі можна також зустріти поняття – синоніми: «правове зонування», «територіальне зонування», «містобудівне зонування». Дана містобудівна документація визначає умови та обмеження використання території населених пунктів. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ).

Зонінг – це своєрідний законодавчий «механізм», за допомогою якого рішення генерального плану можуть застосовуватися до окремих ділянок і будівельних проектів, щоб привести їх у відповідність цілеспрямованому розвитку міста.

У світовій практиці це поняття використовується протягом останніх ста років та визначається як найбільш поширена форма контролю розвитку певних територій для специфічних видів землекористування та запобігання несумісних видів землекористування.

Показовим зонінгом є американський досвід, який був вперше впроваджений в 1909 році в Лос-Анджелесі, а в 1910 році в Нью-Йорку отримав статус місцевого закону. Зараз кожне місто в Сполучених Штатах має затверджено функціональне зонування території, яке використовується при вирішенні широкого кола питань щодо регулювання земельних відносин.

Для кожної зони визначається основна мета використання, перелік функцій, які можуть бути реалізовані в межах зони, вимоги до розмірів окремої ділянки та споруд, які можуть бути розміщені на ділянці, і ряд інших вимог. Таким чином, кожен потенційний власник (користувач) земельної ділянки заздалегідь має можливість ознайомитися з обмеженнями на її використання.

Зонінг створюється з метою [1]:

· створення сприятливих умов для життєдіяльності громадян міста;

· задоволення державних, громадських та приватних інтересів;

· раціонального використання території міста;

· створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення прозорості вибору найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;

· забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку території міста;

· забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;

· сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста;

· розвитку інженерної та транспортної інфраструктури міста;

· вдосконалення мережі соціально-культурного та торговельно-побутового обслуговування населення;

· сприяння збереженню об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду;

· забезпечення екологічної стабільності в місті.

Однак, на даний час зонінг здійснюється крихітними темпами, на заваді стоїть хронічний дефіцит місцевого бюджету. Тому на нашу думку, слід створити програму по залученню приватного капіталу до реалізації зонінгу в містах. Зонінг дозволить компаніям-забудовникам значно зменшити інвестиційні ризики, а муніципалітету підвищити надходження до бюджету за рахунок раціонального використання простору міста. Впровадження зонінгу врахує інтереси громадян, власників різного роду бізнесу, місцевих, загальнодержавних.

Висновки і пропозиції. Питання зонування територій чи земель має важливе практичне значення, оскільки використання і надання земельних ділянок потребує суттєвих змін в системі планування використання територій. Територіальні містобудівельні проблеми можуть бути врегульовані у спеціальному Законі України, який чітко вирішить питання різночитань при визначенні поняття «зонування». Доречним є введення поняття «зонування простору», як комплексного економіко-правового механізму забудови міст. Оскільки стале функціонування будь-якого міста безпосередньо залежить від функціонального зонування його території, то виконання останнього є найважливішим завданням розвитку міста, створення його нового обличчя. Відсутність функціонального зонування або нехтування природними рубежами під час його проведення на сьогоднішній день є головною причиною нераціонального землекористування. Широке залучення громадськості, збільшення і реалізація повноважень органів місцевого самоврядування і розвиток ринкових відносин зумовили необхідність появи нового механізму – зонування території міст, тобто розмежуванні території міста на зони з метою встановлення окремого режиму використання землі, що дає можливість більш ефективного використання території міста, територіального планування міста, можливість вирішувати існуючі економічні проблеми певної території шляхом створення привабливих для інвесторів умов.

Список літератури:

1. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011. Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг), затв. Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 15 грудня 2011 р. № 345. Видання офіційне. – Київ, 2011.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Ріпенко А.І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах [Текст] / А.І. Ріпенко // Держава і право: збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. Випуск 47. – К.: Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2010. – С. 480-486.
4. Іванова Є.О. Правовий режим земель житлової та громадської забудови у містах / Є.О. Іванова // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – № 1. – С. 130-133.
5. Федорченко М.С. Зауваження до проекту Закону України «Про зонування земель» / М.С. Федорченко. Сайт ІРЦ «Реформування земельних відносин» [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ст.: www.myland.org.ua/userfiles/file/MLzoning.doc
6. 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.
7. Євтушенко М.В. Зонування території міста як шлях до реалізації державної регіональної політики // Науково-технічний збірник. Комунальне господарство міст. Випуск 101. Серія: Технічні науки та архітектура. – Харків: ХНАМГ. – 2011. – С. 605-617.

Семенов В.Ф.
Одесский национальный экономический университет
Пандас А.В.
Одесская государственная академия строительства и архитектуры

РЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ПОТЕНЦИАЛА ГОРОДА ПУТЕМ ЗОНИРОВАНИЯ ЕГО ПРОСТРАНСТВА

Аннотация
Во время коренных изменений в украинском обществе, переориентации на укрепление территориальной целостности и независимости государства актуальность приобретает вопрос урегулированности инструментария пространственного потенциала городов для создания принципиально новых возможностей для дальнейшего европейского развития страны. Осуществляя экономическую и другие виды деятельности, пространственный потенциал города требует организационно-экономического инструмента регулирования в пределах функциональных зон. Выполнение работ по землеустройству, зонированию территорий, коммерческой реализации земель с целью рационального использования территории города, эффективному информационному обеспечению жителей городов, содействие жилищному строительству требует новых экономико-правовых подходов на уровне региона и города. В статье рассматриваются основные вопросы зонинга как инструментария регулирования использования пространственного потенциала городов для создания принципиально новых возможностей для дальнейшего развития государства.
Ключевые слова: зонинг, зонирование, регулирования, зонирование земель, земельные ресурсы, потенциал города, зонирование территорий, зонирование пространства.

Semenov V.F.
Odessa National University of Economics
Pandas A.V.
Odessa State Academy of Building and Architecture

REGULATION OF POTENTIAL CITY BY ITS SPATIAL ZONING

Summary
During the radical changes in Ukrainian society, reorientation to strengthen the territorial integrity and independence of the state urgent question settlement tools of spatial capacity of cities to create a fundamentally new opportunities for further development of the European countries. Carrying out economic and other activities, the spatial potential of the city requires organizational and economic regulation tool within the functional areas. Execution of works on land management, zoning, commercial realization of land for the purpose of rational use of the city, effective information support of urban residents, promoting housing requires new economic and legal approaches at the level of regions and cities. The article discusses the main issues as zoning tools to regulate the use of the spatial capacity of cities to create a fundamentally new opportunities for further development of the state.
Keywords: zoning, zoning regulations, zoning, land, city building, zoning, zoning space.

УДК 332.1

ЯКІСТЬ Й ІНФРАСТРУКТУРА ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО СПІВРОБІТНИЦТВА

Сєрєбряк К.І.
Державний університет телекомунікацій

У статті досліджено види, групи інформації та принципи формування якісного інформаційного забезпечення міжрегіонального співробітництва. Визначено учасники інформаційного забезпечення міжрегіонального співробітництва та сформовано систему інформаційного забезпечення міжрегіонального співробітництва.
Ключові слова: інформаційне забезпечення, міжрегіональне співробітництво, якість, інфраструктура.

Постановка проблеми. Сучасні реалії сьогодення яскраво свідчать про те, що інформаційне забезпечення має надто важливе значення, більш того виступає стратегічним ресурсом, володіння яким надає переваги та можливості. Успіх та ефективність міжрегіонального співробітництва і не тільки, все більш і більш залежать від інформованості та здатності використовувати наявну інформацію, а якість і інфраструктура інформаційного забезпечення набувають значної важливості внаслідок останніх подій в Україні.

Аналіз останніх джерел досліджень і публікацій. Питання інформаційного забезпечення міжрегіональної співпраці досліджувались такими вченими, як І.П. Бабець, П.Ю. Бєленький, В.Т. Бусел, Р.К. Бутова, Л.С. Вінарік, Н.С. Власенко, І.В. Журавльова, І.О. Золотарьова, І.В. Калачева, Н.А. Мікула, Н.П. Карпчук, С.М. Локшіна, І.Л. Латишева, Є.Е. Матвєєв, В.В. Мамонова, А.М. Митко, А.Л. Мокій, О.В. Матвієнко, О.Ф. Новікова, І.В. Нечаева, К.В. Огурцова, О.Г. Осауленко, В.С. Пономаренко, Д.М. Стеченко, І.А. Стрелец, С.А. Товканець, Є.Б. Тіхомірова, Г.В. Товканець, Р.М. Чен, Шило, Г.В. Щербак, А.Н. Щедрин, В.Я. Яковенко та ін. [1-26].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Усі дослідники погоджують з ти, що інформаційне забезпечення міжрегіонального співробітництва має ґрунтуватися на якісній інформації та відповідній інфраструктурі, але які установи та організації можуть бути учасниками цієї інфраструктури не ясно. Також кожен з науковців визначає різні проблеми приводу формування якісної інформації.

Метою статті є дослідження проблем якості й інфраструктури інформаційного забезпечення міжрегіонального співробітництва.

Виклад основного матеріалу. Інформація щодо міжрегіонального співробітництва має бути актуальною (відображати стан співробітництва в момент прийняття рішення), важливою (істотною для цілей співробітництва) повною (достатньою для вирішення завдань співробітництва), адекватною (відповідати дійсному стану речей), своєчасною, релевантною (відповідати потребам цілей) і толерантною (бути найбільш зручною для використання задля співробітництва). Крім того, інформаційне забезпечення міжрегіонального співробітництва повинно будуватися на таких принципах, як: достовірність інформації; об'ємність і повнота даних (висвітлення всіх позитивних і негативних особливостей); доступність і відкритість інформаційних матеріалів; багаторівневість і багатоканальність інформаційної політики (відповідність стилю і змісту інформаційних матеріалів запитам різних соціальних груп; подача інформаційних матеріалів з використанням усього спектра каналів комунікації); врахування чинного законодавства щодо міжрегіонального співробітництва [1, с. 402].

В межах інформаційного забезпечення міжрегіонального співробітництва інформація поділяються на дві групи: цільову та фонову. Між ними існує істотна різниця.

Цільова інформація, на відміну від фонової, є конкретною. Це відомості про конкретні регіони, умови діяльності на регіональних ринках та характеристики конкурентної боротьби, обсяг і суб'єкти співробітництва, наявність відповідної інфраструк-

© Сєрєбряк К.І., 2015