
ГЕОДЕЗІЯ

УДК 332 : 528.4

В. І. Мовенко,
ст. викладач**ЗОНУВАННЯ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ**

Розглянуті питання зонування земель міст із врахуванням регулювання використання земель, їх охорони, дотримання правового режиму землекористування. Наведені генеральна схема м. Києва та карта зонування території міста.

Ключові слова: кадастрове зонування, містобудівне зонування, генеральний план, землекористування.

В. И. Мовенко,
ст. преподаватель**ЗОНИРОВАНИЕ АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ**

Рассмотрены вопросы зонирования земель городов с учетом регулирования использования земель, их охраны, поддержки правового режима землепользования. Приводится генеральная схема г. Киева и карта зонирования территории города.

Ключевые слова: кадастровое зонирование, градостроительное зонирование, генеральный план, землепользование.

V. Movenko**THE ZONING OF ADMINISTRATIVE-TERRITORIAL FORMATIONS**

The questions of the city earth zoning, considering the regulation of land usage, its protection, following the support of land-tenure legal regime are examined. The general plan of Kiev and the city zoning map are presented.

Key words: cadastre zoning, town-planning zoning, general plan, land-tenure.

Постановка проблеми. Земельні відносини завжди, на всіх етапах розвитку людської цивілізації, належали до найскладніших проблем і найважливіших напрямків реалізації соціально - економічної політики. Це зумовлюється тим, що реформування торкається передусім питань власності на землю, тобто володіння, користування і розпорядження земельними ресурсами, як основним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві та просторовою базою розміщення продуктивних сил. Земля посідає особливе місце серед матеріальних умов необхідних для життя людей, відіграє не тільки економічну, а й політичну роль у розвитку суспільства. В умовах здійснення у нашій державі економічної реформи земельна реформа виступає інструментом і водночас гарантією реалізації основних конституційних прав громадян на землю. Саме тому питання зонування території міст та його зв'язку з кадастрово-реєстраційною системою набувають важливого значення. Актуальність розглянутої проблеми насамперед визначена великомасштабним розвитком міст, забудовою та реконструкцією територій, розвит-

ГЕОДЕЗІЯ

ком транспортних зв'язків, громадських центрів, інженерною підготовкою території та озелененням населених пунктів.

Зв'язок із науковими та практичними завданнями.

Кадастрове зонування включає встановлення:

1. Місця розташування обмежень щодо використання земель.
2. Меж кадастрових зон та кварталів.
3. Меж оціночних районів та зон.
4. Кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної

одиниці).

Метою зонування є регулювання використання земель населених пунктів та земель, охорона яких необхідна виходячи з природоохоронних цілей. З введенням автономної системи державного земельного кадастру вводиться ідентифікація земельних ділянок, кадастрових зон, кадастрових кварталів, що є дуже важливим моментом для кадастрового зонування. Зонування земель являє собою розподіл земель (у межах адміністративно-територіальних одиниць) на зони відповідно до видів господарської діяльності та в залежності від ступеня їх негативного зовнішнього впливу. Зони охоплюють землі, для яких встановлюються схожі правові ознаки здійснення землекористування. Виконання робіт із зонування земель здійснюється як на забудовані, сільськогосподарські та інші землі.

Містобудівне зонування здійснюється з урахуванням пріоритетності соціальних та екологічних критеріїв на основі комплексної оцінки території та планів соціально-економічного розвитку поселень, планів використання і охорони земель.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Відносини, пов'язані із зонуванням земель, регулюються Земельним кодексом України [9], Законами України "Про основи містобудування" [10], "Про планування і забудову територій" [11], "Про землеустрій" [8], іншими Законами України, постановами, прийнятими Кабінетом Міністрів України [1-7].

Кадастрове зонування є одним із видів земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин. Кадастрове зонування є окремим видом земельно-кадастрових правовідносин, що виникають у процесі одержання, поширення, використання документально оформленої інформації про місця розташування визначених відповідно до ст. 110 Земельного Кодексу України обмежень щодо використання земель, меж кадастрових зон та кварталів, меж оціночних районів та зон, кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці) [9].

Виклад основного матеріалу. Містобудівне зонування здійснюється з урахуванням пріоритетності соціальних та екологічних критеріїв на основі комплексної оцінки території та планів соціально-економічного розвитку поселень, планів використання і охорони земель.

Відповідно до діючих будівельних норм та правил територія населеного пункту з урахуванням переважного функціонального використання поділяється на:

- сільбищну територію;
- виробничу територію ;
- ландшафтну-рекреаційну територію.

У межах зазначених територій виділяються зони різного функціонального призначення - житлової забудови, громадських центрів, промислові, наукові, науково-виробничі, комунально-складські, зовнішнього транспорту, масового відпочинку, курортні (при наявності лікувальних ресурсів).

ГЕОДЕЗІЯ

Генеральний план – це основний документ, що розроблюється на всю територію міста і визначає планувальну структуру населеного пункту, функціональне зонування його території, розміщення центрів обслуговування, організацію транспортних зв'язків та інженерного забезпечення. Тобто він спрямований на раціоналізацію та інтенсифікацію використання територіальних ресурсів міста і створення відповідного його архітектурного обличчя. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження і затвердження генеральних планів міських населених пунктів регламентується Державними будівельними нормами (ДБН Б.1-3-97) [1].

Генеральний план міста, селища (далі - генеральний план) є основним видом містобудівної документації з планування території населеного пункту, призначеним для обґрунтування (розроблення та реалізації) довгострокової політики органу місцевого самоврядування в питаннях використання і забудови території. Розробка нової територіально-планувальної структури Києва повинна враховувати архітектурно-містобудівне забезпечення виконання містом столичних, державних і міжнародних функцій; збереження історико-природної і культурної спадщини за умов впровадження сучасних технологій реставрації, реконструкції і використання археологічних, містобудівних, архітектурних та природно-ландшафтних пам'яток; розробку принципово нових типів архітектурно-технічних рішень будинків і споруд на основі вітчизняних та зарубіжних енергозберігаючих технологій, ефективних конструктивних систем, матеріалів і устаткування; зменшення вірогідності появи містобудівних помилок та створення нормальних умов для залучення зарубіжних і вітчизняних інвестицій у будівництво.

Відповідно до нового генерального плану м. Києва (рис.1) потреба в територіях для розміщення всіх видів будівництва на розрахунковий період становить 30,1 тис. га, в тому числі:

- житлового будівництва (включаючи громадське обслуговування, озеленені території загального користування, вулично-шляхову мережу) – 9,3 тис. га;
- промислово-комунального будівництва – 2,0 тис. га;
- об'єктів ринкової інфраструктури та цивільного будівництва – 1,6 тис. га;
- рекреаційних територій – 13,5 тис. га;
- об'єктів транспорту та вулично-шляхової мережі – 3,0 тис. га;
- інженерної підготовки території – 0,7 тис. га.

Крім того, визначена потреба в курортних зонах - 4,25 тис. га та територіях масового відпочинку - 73,8 тис. га.

Територія міста Києва на початок 01.01.2001 р. в існуючих межах становить 83,6 тис. га, з них: сельбищна територія – 23,9 тис. га (28,6 %), за межами сельбищної – 59,7 тис. га (71,4 %), в тому числі:

- цивільна забудова – 0,5 тис. га (0,6 %);
- озеленені території (включаючи ліси) – 36,7 тис. га (43,9 %);
- вулично-шляхова мережа – 1,0 тис. га (1,3 %);
- промислово-комунальні території – 5,5 тис. га (6,6 %);
- території та споруди транспорту – 1,8 тис. га (2,1 %);
- сільськогосподарські території – 4,6 тис. га (5,5 %);
- рекреаційні території – 2,8 тис. га (3,3 %);
- інші території – 6,8 тис. га (8,2 %).

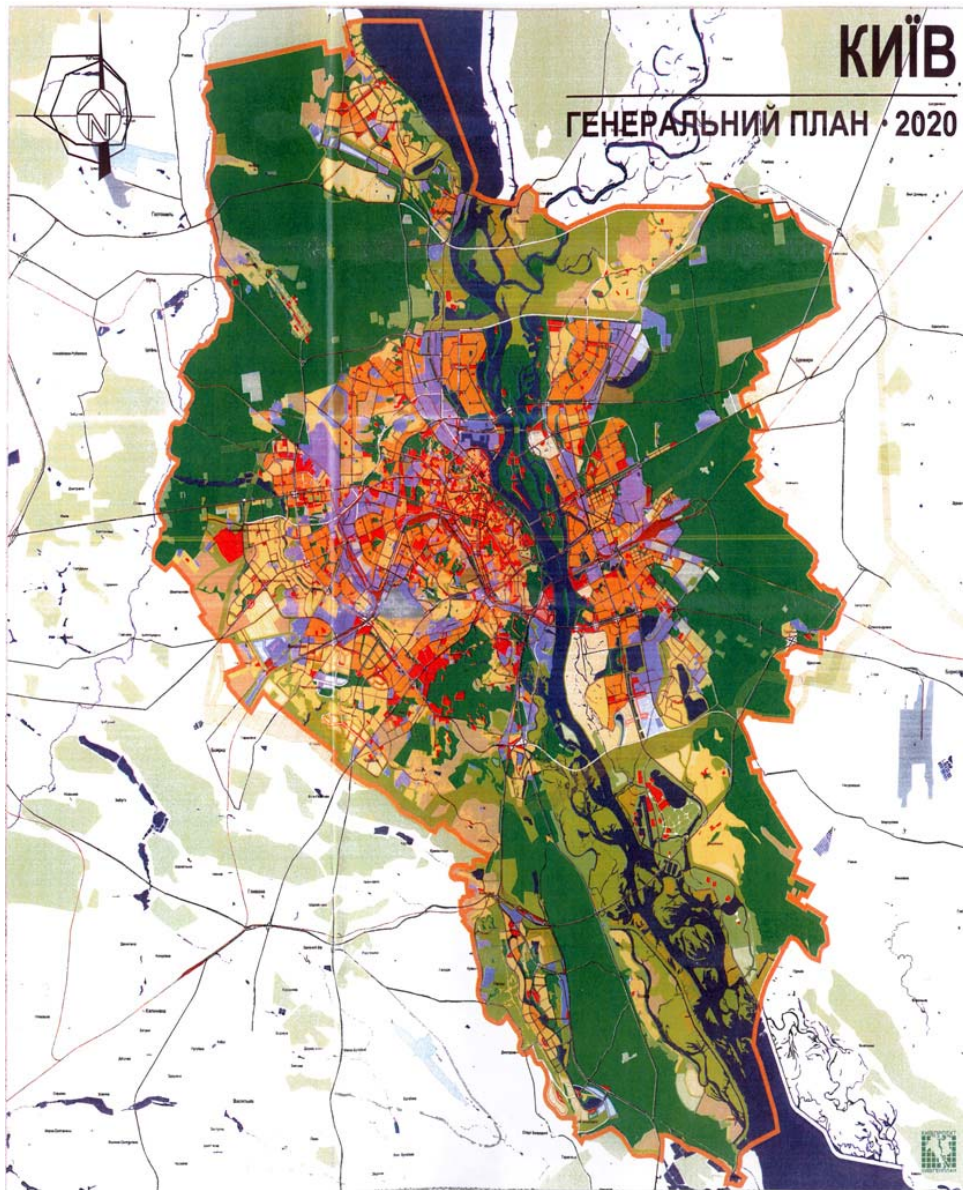
ГЕОДЕЗІЯ

Рис. 1. Генеральний план м. Києва до 2020 р.

Аналіз територіальних ресурсів міста та комплексу планувальних обмежень дозволив виявити реальні можливості їх використання для розміщення всіх видів будівництва та задовольнити потреби в місцях масового відпочинку.

У цілому в існуючих межах міста територіальні ресурси у складі забудованих територій визначені в розмірі – 7,2 тис. га, в тому числі за рахунок:

1. реконструкції та ущільнення існуючої житлової забудови – 1,0 тис. га;

ГЕОДЕЗІЯ

2. озелених територій (значною мірою за рахунок трансформації зелених насаджень загального користування та рекреаційних територій) – 1,4 тис. га;

3. промислово-комунальних та транспортних територій – 1,1 тис. га;

4. сільськогосподарських територій – 0,7 тис. га;

5. територій садівничих товариств та дач – 0,5 тис. га;

6. спеціального призначення – 0,6 тис. га;

7. територій, що не використовуються – 1,9 тис. га.

Співставлення розмірів необхідних місту територій з наявним внутрішнім ресурсом свідчить про те, що для повного задоволення потреби необхідно залучення додаткових територій за існуючими межами міста.

У зв'язку з вищевикладеним та враховуючи зазначену вище потребу для розміщення всіх видів будівництва, а також для організації масового відпочинку, територія м. Києва у проектних межах збільшиться на 59,8 тис. га (у тому числі за сучасним використанням: площа включених населених пунктів - 13,2 тис. га, озелених територій - 15,4 тис. га, сільськогосподарських територій – 16,7 тис. га, рекреаційних територій – 1,7 тис. га, водоймищ та водотоків – 8,7 тис. га, інших – 4,1 тис. га) і становитиме на розрахунковий період 143 403 га.

Функціональне використання територій, включених у проектні межі м. Києва, передбачається у таких основних напрямках:

- 1) організація комплексних сельбищно-промислових районів – 3,6 тис. га, у тому числі – сельбищних – 2,9 тис. га, промислово-комунальних – 0,7 тис. га;
- 2) розміщення об'єктів транспорту та будівництво вулично-шляхової мережі – 1,1 тис. га;
- 3) розвиток рекреаційної мережі (розміщення закладів санаторного лікування, відпочинку та туризму) – 3,3 тис. га;
- 4) озеленені території та водойми – 24,1 тис. га;
- 5) організація захисних зелених зон - прибережних, уздовж інженерних та транспортних коридорів, навколо промислово-комунальних об'єктів – 10,5 тис. га (за рахунок сільськогосподарських територій без їх вилучення, земель спеціального призначення та територій, що не використовуються).

Зберігають нинішнє функціональне використання існуючі населені пункти – 13,2 тис. га, землі сільськогосподарського призначення – 3,9 тис. га.

У цілому із загальної площі земель сільськогосподарського призначення (16,7 тис. га) для розміщення всіх видів забудови необхідно вилучення 5,0 тис. га, 7,8 тис. га використовуються як охоронні зелені зони із збереженням їх сільськогосподарського призначення з певними обмеженнями, повністю за призначенням зберігається 3,9 тис. га.

Трансформація території м. Києва у проектних межах за основними видами функціонального використання наведена на рис. 2.

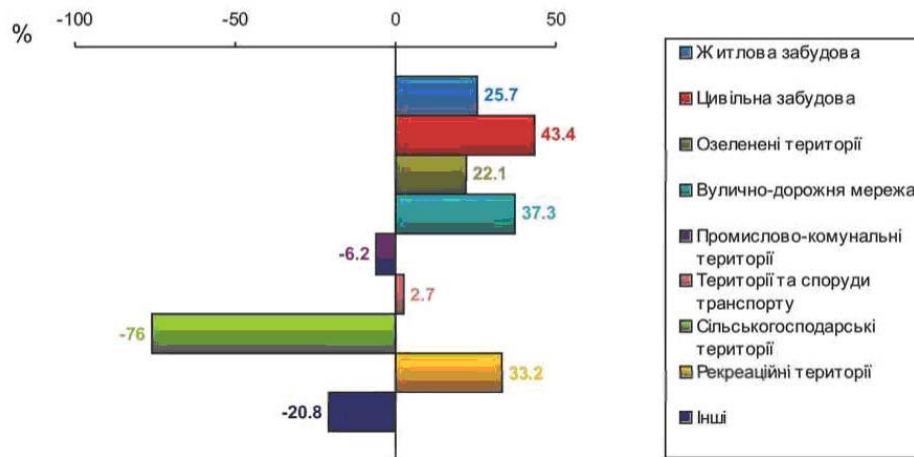
ГЕОДЕЗІЯ

Рис. 2. Трансформація території м. Києва

Містобудівне зонування передбачає:

- 1) поділ території населеного пункту на зони, однорідні за видами використання і забудови;
- 2) визначення для кожної із зон конкретних стандартів правового режиму земельних ділянок;
- 3) визначення порядку встановлення правового режиму земельних ділянок для особливих видів забудови за спеціальними дозволами;
- 4) забезпечення реалізації документації урбаністичного зонування;
- 5) забезпечення громадського контролю за реалізацією урбаністичного зонування.

Оскільки віднесення кожної земельної ділянки до певної зони має визначальне значення для подальшого вирішення питань щодо дозволених видів її використання, типів та стандартів забудови, чіткість встановлення меж зон повинна бути найвищою.

Містобудівне зонування здійснюється шляхом диференційованого визначення по зонах:

- мінімальних розмірів земельних ділянок;
- віддаленості будинків, будівель і споруд від меж земельних ділянок;
- мінімальної ширини земельних ділянок з боку фасадних частин будинків;
- максимальної висоти будинків, будівель і споруд;
- гранично допустимої поверховості будинків і споруд;
- максимальної щільності забудови;
- мінімальної корисної площі будинків, будівель і споруд;
- максимальної щільності заселення і мінімальної площі зелених насаджень, місць відпочинку, мінімальної кількості дитячих майданчиків, спортивних об'єктів;
- видів діяльності, розвиток яких стимулюється;
- видів діяльності, розвиток яких обмежується;
- видів діяльності, яка має бути припинена;
- вимог до озеленення та впорядкування територій;
- допустимих рівнів шкідливого впливу господарської діяльності на навколишнє середовище;

ГЕОДЕЗІЯ

- вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів;
- вимоги до забезпечення функціонування інженерно-транспортної інфраструктури;
- вимог до утримання будинків і споруд;
- обмежень використання земельних ділянок.

Визначення планувальних параметрів земельних ділянок та стандартів їх забудови є складовою частиною процесу зонування території, оскільки можливість встановлення однорідних (уніфікованих) планувальних характеристик та стандартів забудови є остаточним критерієм віднесення тієї чи іншої території до зони певного типу.

До таких характеристик і стандартів відносяться: *площа земельної ділянки; фронтальний розмір земельної ділянки; відступи забудови; площа забудови; щільність забудови; гранична висота забудови.*

Вказаний перелік показників складає стандарт планування і забудови земельних ділянок у зоні кожного типу.

На території міста можуть бути встановлені такі типи зон: Ж1 - Житлова зона садибної (котеджної) забудови з розміщенням на кожній земельній ділянці одного жилого будинку; Ж2 - Житлова зона середньоповерхової забудови; Ж3 - Житлова зона багатоповерхової забудови; Д1 - Другорядна ділова зона (центри обслуговування жилих районів); Д2 - Центральна ділова зона (загальноміський центр); П1 - Комунально-складська зона; П2 - Промислова зона з підприємствами IV-V класів санітарної класифікації виробництв; П3 - Промислова зона з підприємствами II-III класів санітарної класифікації виробництв; Р1 - Курортна зона; Р2 - Дачна рекреаційна зона; Р3 - Ландшафтно-рекреаційна зона загальноміського значення; Р4 - Зона державного історико-культурного заповідника; Р5 - Зона державного природного заповідника.

На рис. 3 наведена карта зонування території м. Києва на якій нанесені типи зон.

Висновки. Зонування земель міст у державному земельному кадастрі є дуже складною та важливою темою сьогодення. При цьому основна увага приділяється регулюванню використання земель, їх охороні та контролю за дотриманням правового режиму здійснення землекористування.

Проаналізувавши наведені матеріали щодо зонування м. Києва, можна зробити висновок, що містобудівне зонування умовно можна поділити на три рівні:

I рівень – це рівень, на якому функціональне використання територій, включених у проектні межі м. Києва, передбачається у таких основних напрямках:

- організація комплексних сельбищно-промислових районів – 3,6 тис. га;
- розвиток рекреаційної мережі – 3,3 тис. га;
- озеленення території та водойми – 24,1 тис. га;
- організація захисних зелених зон – 10,5 тис. га;

II рівень передбачає зонування території населеного пункту на основі Генерального плану. Відповідно до нового генерального плану м. Києва потреба в територіях для розміщення всіх видів будівництва на розрахунковий період становить 30,1 тис. га, в тому числі:

ГЕОДЕЗІЯ

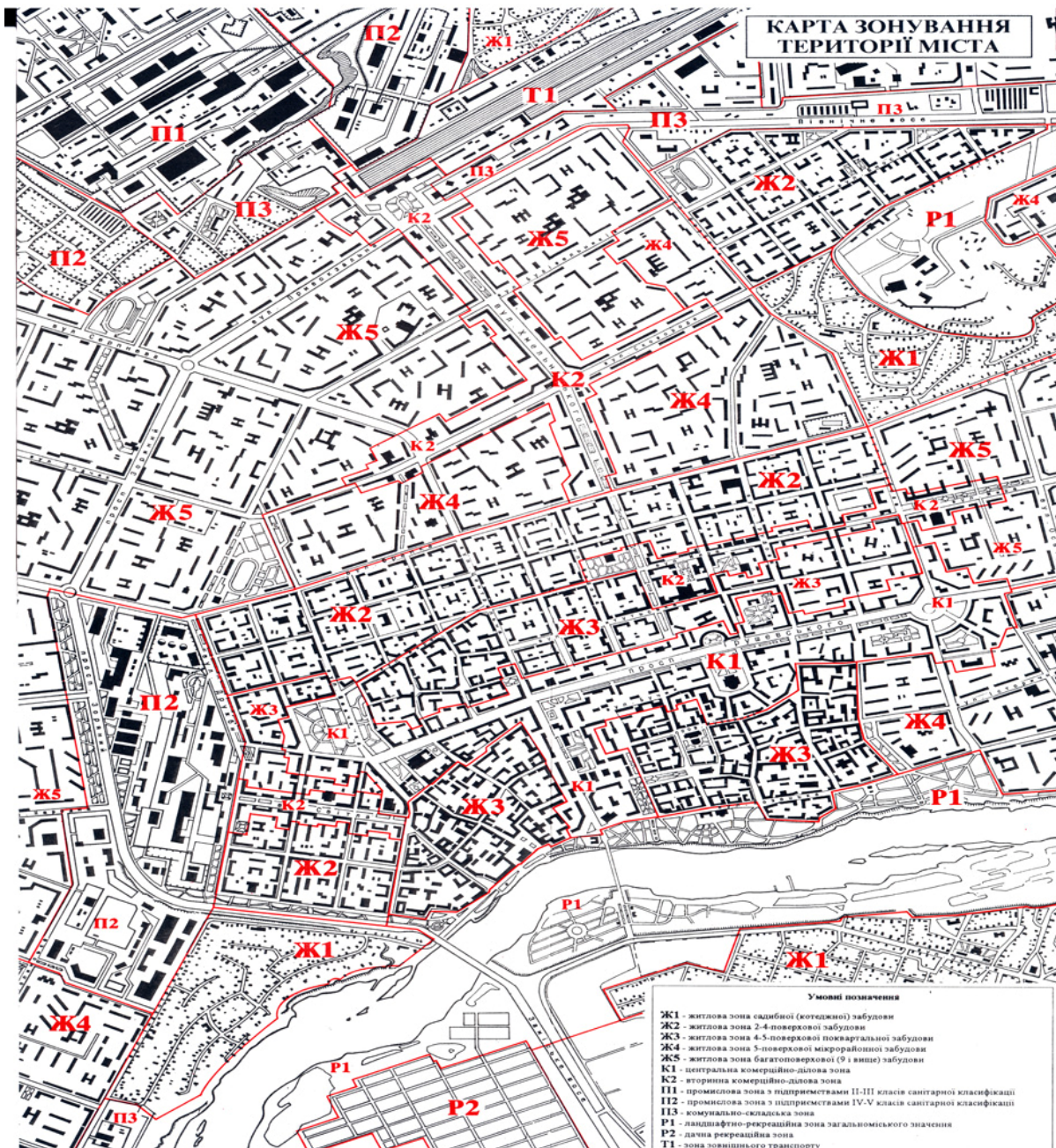


Рис. 3. Карта зонування території м. Києва

- житлового будівництва – 9,3 тис. га;
- промислово-комунального будівництва – 2,0 тис. га;
- об'єктів ринкової інфраструктури та цивільного будівництва – 1,6 тис. га;
- рекреаційних територій – 13,5 тис. га;
- об'єктів транспорту та вулично-шляхової мережі – 3,0 тис. га;
- інженерної підготовки території – 0,7 тис. га.

ГЕОДЕЗІЯ

Що стосується III рівня, то тут важливим є встановлення місць розташування обмежень щодо використання земель та встановлення цих зон на підставі документації із землеустрою. Важливим моментом є реєстрація цих зон у реєстрі прав та обмежень у державному земельному кадастрі.

Київ – місто надзвичайно багате на археологічну спадщину. Саме тут присутнє поєднання Природи з творчою діяльністю людини, що знайшла свій прояв у визначних пам'ятках архітектури та мистецтва, садово-паркових комплексів. Всі ці складові створюють неповторний образ і дух міста, який так важливо зберегти.

Отже, враховуючи вищенаведене стає зрозуміло, що зонування земель міст є невід'ємною частиною функціонування повноцінного життя міста та потребує всебічної уваги з боку кваліфікованих спеціалістів.

Література

1. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів (ДБН Б.1-3-97) : Наказ від 25.09.1997 р. № 164 [Електронний ресурс] / Держбуд України // Державні будівельні норми України. – Режим доступу : http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/dbn_b_1_3_97
2. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16.06.1992 р. № 2456-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>
3. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. N 1805-III / Верховна Рада України // Норм. акти з фінансів, податків, страхування та бух. обліку. - 2000.- № 19. - С. 16-37.
4. Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць : Постанова від 13 березня 2002 р. № 318 / Кабінет Міністрів України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
5. Додаток №2 до Розпорядження Київської міської державної адміністрації «Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.1979 р. № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м.Києві», від 17.05.2002 р. № 979 (П. 9) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kmv.gov.ua>
6. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень (ДБН 360-92**): Наказ від 17.04.1992 р. № 44 [Електронний ресурс] / Державний Комітет України у справах містобудування і архітектури. – Режим доступу : http://dbn.at.ua/load/normativy/dbn/dbn_360_92_ua/1-1-0-116
7. Водний кодекс України. Лісовий кодекс України. Кодекс України про надра / Верховна Рада України. - К.: НВП Форум, 2000. – 178 с.
8. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV / Верховна Рада України // Землевпорядний вісник. - 2003. - № 3. – С. 40-53.
9. Земельний кодекс України: Чинне законодавство зі змінами та доповненнями станом на 25 березня 2008 р. / Верховна Рада України. - К.: Вид-во Паливода А. В. - 2008. – 100 с.
10. Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII [Електронний ресурс] / Верховна Рада України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua>
11. Про планування і забудову території : Закон України від 22.02.2007 р. № 703-V / Верховна Рада України // Офіційний вісник України. - 2007. - № 18. – 31 с.

Надійшла 17.11.2011 р.