

ОСНОВНІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Сацький Д.В., інженер

*Державне підприємство «Київський науково-дослідний
та проектний інститут землеустрою»*

*Розглянуто сучасний стан землекористування населених пунктів, основні проблеми та перешкоди для їх сталого екологічного розвитку шляхом планування землекористування населених пунктів. Визначено об'єкт, предмет, функції, принципи та вимоги до планів землекористування населених пунктів.
Ключові слова: планування землекористування, принципи планування, населений пункт, екологічне землекористування, оцінка стану використання земельних ресурсів.*

Постановка проблеми

У період формування ринкової економіки Україна постає перед рядом факторів, які позначаються на сталості розвитку народного господарства, та необхідністю зменшення їхнього негативного впливу на екологічний стан землекористування. Тому з метою сталого розвитку економіки, підвищення ефективності використання природних ресурсів і мінімізації негативної дії на них, раціонального управління та прийняття рішень органами влади доцільним є створення збалансованої системи планування землекористування на різних рівнях – від загальнодержавного до місцевого рівня.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питаннями розроблення комплексного еколого-економічного механізму раціонального використання земе-

льних ресурсів займалися такі вчені, як Ю.М. Арскій, К.Г. Гофман, Д.С. Добряк, О.С. Дорош, Д. Зетгер, В. Надін, Д. Стед, М.Г. Ступень, Т. Тітенберг, А.М. Третяк, Дж. Форестер, М.А. Хвесик та ін.

Мета статті – проаналізувати сучасний стан землекористувань населених пунктів у контексті розвитку ринкових відносин, окреслити основні поняття та принципи планування землекористування населених пунктів.

Виклад основного матеріалу

Дуже гострою є проблема нераціонального використання земельних ресурсів у містах у зв'язку з високою концентрацією виробництв різного рівня шкідливості, пришвидшеними темпами урбанізації, відсутністю чіткого й довгострокового плану освоєння територій і впорядкування існуючих.

З огляду на вищезазначене планування землекористування населеного

пункту виконує дві важливі функції – регулювання й розвитку. Функція регулювання полягає в наданні уповноваженими органами державної влади дозволів на ведення того чи іншого виду діяльності відповідно до плану землекористування. Функція розвитку передбачає визначення напрямів розвитку населених пунктів та інфраструктури, створення сприятливого інвестиційного клімату, збереження і поліпшення стану довкілля тощо.

Планування землекористування зумовлене визначенням видів раціонального землекористування та його режиму на конкретній території, оцінюванням стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов із метою вибору й освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для розв'язання поставлених завдань [1]. Воно пов'язано з виявленням довгострокових та середньострокових цілей і стратегій для територій із землекористуванням та фізичним розвитком як конкретного напрямку діяльності влади, а також з координацією політики в таких галузях, як транспорт, промисловість, будівництво, сільське господарство й захист довкілля.

Планування землекористування дуже важливе для забезпечення розв'язання економічних, соціальних та екологічних завдань створенням більш стабільних і передбачуваних умов для інвестицій та гарантування прибутку від розвитку місцевих громад і сприяє ефективному використанню землі й природних ресурсів із метою розвитку території [2].

Об'єктом планування землекористування населеного пункту є всі земельні ресурси міста, їхні якісні та прос-

торові характеристики й організація раціонального міського землекористування. Предмет планування землекористування – це еколого-економічне обґрунтування формування раціонального міського землекористування, оцінки його ефективності з метою підвищення інтенсивності використання міських земель, створення найкращих умов для поліпшення якості навколишнього природного середовища з урахуванням формування земельного ринку.

Земельні ресурси, як об'єкт землекористування, слід розглядати в комплексі, беручи до уваги їхні властивості й функції, як частину навколишнього природного середовища, засіб виробництва, територіальний базис, як об'єкт земельно-майнових відносин тощо. Основне джерело інформації – державний земельний кадастр.

Здійснення ефективного планування землекористування залежить від розроблення відповідних законів, стратегій, інструкцій і потребує розв'язання як короткострокових, так і довгострокових завдань. Ще одна суттєва проблема для України, що може завадити ефективній роботі з планування землекористування – жорсткий розподіл повноважень між державними органами, кожен з яких веде свою політику, що заважає ефективному виконанню робіт із планування землекористування. Тому з огляду на вищезазначене важливим є залучення до співпраці всіх заінтересованих сторін із метою відпрацювання єдиної політики щодо використання землі, розгляду думок та побажань, як-то державних органів влади, промисловості, приватних інвесторів, представників громад і недержавних організацій.

Згідно з дослідженнями Європейської економічної комісії (ЄЕК) ООН можна виділити такі основні вимоги до планів землекористування [3]:

- створення більшого різноманіття та щільності видів землекористувань у межах міст, що дає змогу забезпечити повний спектр міських функцій;

- підтримка оновлення житлового фонду за рахунок використання інноваційних методів фінансування, технологічних і нормативних ініціатив. Основна увага має приділятися усуненню перешкод на шляху інвестицій;

- підтримка співпраці, підвищення ефективності участі місцевої громади, посилення участі держави в здійсненні програми сталого планування, створення публічних зон, пішохідних вулиць, збереження історичних будівель і унікальних вуличних ландшафтів;

- забезпечення широкого спектра можливостей у галузі культури та відпочинку за рахунок ефективного використання природних зон, збереження системи комплексних і пов'язаних між собою відкритих зон, парків, річних долин та набережних, збереження природного середовища проживання й ресурсів у цих зонах;

- формування інфраструктури водопостачання та каналізації, яка відповідає потребам місцевої громади й екологічним умовам;

- підвищення ефективності та розширення транспортної мережі для забезпечення конкурентоспроможності громадського транспорту.

Згідно з дослідженнями ЄЕК ООН визначено такі основні принципи планування землекористування:

принцип демократії полягає в тому, що рішення приймаються відповідними органами влади з урахуванням рекомендацій експертів. Їхні рішення

мають бути послідовними й ґрунтуватися на встановлених законом процедурах. Судова влада повинна забезпечувати контроль за дотриманням законів при прийнятті рішень;

принцип делегування. В деяких випадках у процесі прийняття рішень мають враховуватися місцеві потреби. Однак цей принцип допускає необхідність прийняття рішень на вищому рівні, оскільки масштаб питання інколи не дає змоги розв'язати питання на місцевому рівні;

принцип участі передбачає, що місцева громада повинна брати участь у прийнятті рішень. Це дасть можливість посилити законність рішень і почуття власності, забезпечить захист прав громадян та власників нерухомості. Процес прийняття рішень повинен бути публічним, щоб кожен громадянин розумів причину прийнятого рішення, мав доступ до інформації й можливість висловлювати свою думку та оскаржувати прийняті рішення;

принцип інтеграції. Інтеграція між секторами влади допомагає організації взаємодоповнювальної політики та дій. Інтеграція через адміністративні межі забезпечує послідовність політики і зменшує негативну конкуренцію між великими за розмірами територіями;

принцип співставлення полягає в тому, що дії повинні бути зіставлені з метою. Планування землекористування має стимулювати ініціативу, а не тільки ґрунтуватися на відповідних методиках та правилах. До планування землекористування також повинен застосовуватися мінімалістський підхід, який дає змогу сконцентрувати увагу на найпріоритетніших питаннях;

принцип обачності передбачає, що коли можливі збитки від розвитку є значними або навіть необоротними,

сумніви стосовно негативного впливу не повинні стати приводом для прийняття неправильних політичних рішень чи обґрунтуванням неможливості виправлення ситуації. В тому разі, коли вплив розвитку не може бути оцінений у зв'язку з недостатністю інформації, слід застосовувати принцип обачності з тим, щоб розвиток, щодо якого є сумніви, був здійснений в іншому місці.

Ефективне планування землекористування також допомагає позбутися дублювання зусиль різних учасників процесу, таких як державні органи влади, комерційні організації, місцеві громади та ін.

Висновки

В Україні система територіально-просторового планування населених пунктів залишилася у спадщину від колишнього СРСР і полягає в розробленні генеральних планів населених пунктів. Проте нормативи, за якими вона розробляється, застарілі й враховують лише чітко прописані будівельні норми, що є причиною нераціонального використання земельних ресурсів, навіть руйнування існуючої, сформованої історично системи землекористування. Також негативно впливає на розвиток міст відсутність збалансованої стратегії розвитку землекористувань на різних рівнях.

Планування землекористування населеного пункту має спиратися на стратегії, розроблені на національному та регіональних рівнях. Місцеві плани особливо важливі, оскільки вони стосуються безпосередньо кінцевого користувача. Місцеві органи влади повинні готувати нормативні документи планування, встановлювати пріоритетні напрями діяльності,

координувати планування з органами влади сусідніх територіальних утворень, залучати до участі місцеву громаду, вживати заходи щодо сприяння розвитку й вести моніторинг реалізації стратегій і пропозицій.

Список літератури

1. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування / О.С. Дорош. – Херсон : Грінь Д.С., 2012. – 432 с.
2. Тітенберг Т. Экономика природопользования и охрана окружающей среды / Т. Тітенберг. – М. : ОЛМА-ЛРЕСС, 2001. – 592 с.
3. SPATIAL PLANNING. Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition, UNITED NATIONS 2008, Geneva.

* * *

Рассмотрены современное состояние землепользования населенных пунктов, основные проблемы и препятствия для их стабильного экологического развития, путем планирования землепользования населенных пунктов. Определено объект, предмет, функции, принципы и требования к планам землепользования населенных пунктов.

Ключевые слова: планирование землепользования, принципы планирования, населенный пункт, экологическое землепользование, оценка состояния использования земельных ресурсов.

* * *

In the article was reviewed current state of land use in localities, main problems of its ecological development through planning of land using. There was defined object, functions, principles and requirements of land use plans of settlements.

Keywords: land use planning, planning guidelines, community, eco-friendly land use, assessment of the use of land resources.
