

УДК 332.1:711

СТАЛИЙ ПРОСТОРОВО-ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ РОЗВИТОК МІСТА ЗА ДОПОМОГОЮ ФУНКЦІОНАЛЬНОГО, КАДАСТРОВОГО І ЦІНОВОГО ЗОНУВАННЯ

Пандас А.В., Бойчук М.О.

Одеська державна академія будівництва та архітектури

На сьогоднішній день економічні процеси в Україні все більше набувають просторової спрямованості, в якій місто стає самостійним суб'єктом управління і планування розвитку. Актуальним питанням є впровадження у містах плану зонування територій. Дана позитивна тенденція формує нове бачення майбутнього простору міста та зміну вектора муніципальної системи управління на ефективну реалізацію ресурсного та економічного потенціалу та забезпечення конкурентоспроможності міста. Це вимагає осмисленого наукового підходу до процесу зонування в рамках просторово-територіальної системи. В статті розглянуто зонування як інструмент забезпечення сталого та раціонального просторово-територіального розвитку міста. Представлені теоретичні розробки стосовно засобів зонування таких як функціональне, кадастрове та цінове. В статті підкреслюються ефекти від впровадження зонування стосовно різних сфер життєдіяльності міста.

Ключові слова: простір, територія, місто, зонування, функціональне зонування, кадастрове зонування, цінове зонування.

Постановка проблеми. Проблемними питаннями сталого розвитку міст залишається нерівномірність розміщення інвестиційного капіталу, нестача територій для громадських і адміністративних цілей, надлишковий тиск на локальні об'єкти інфраструктури, невпорядкованість загальної планувальної структури, точкова забудова та інше. Ці явища потребують впровадження стратегії та виявлення перспектив в контексті формування нового просторового каркасу міст на основі зонування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика зонування територій міста вченими розглядається в трьох аспектах: як правова міра або інструмент регулювання економічної та іншої діяльності, як правовий інститут і як функція управління простором міста. Питаннями зонування займалися і займаються як зарубіжні так і вітчизняні вчені. Такі як, М.Г. Ступень, А.І. Ріпенко, А.М. Третяк, О.І. Драпівська, С.Г. Кузнецов, І.В. Кривовязюк, О.С. Петраковська, А.М. Плешкановська, В.В. Худєєва та інші. Слід зазначити,

що хоча в світовій і вітчизняній практиці питання зонування та його інструментів розвиваються вже протягом більше сотні років, теоретичної та методичної бази так і не розроблено.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. В світі реформ, що відбуваються в Україні трансформуються і роль великих міст у регіональному, національному та міжнародному контексті. Це потребує злагодженого механізму регулювання сучасним великим містом, як самостійною соціально-економічною системою. Однак, ця необхідність та стрімкий характер трансформаційних процесів стикається з проблемою недостатнього рівня теоретичної і практичної розробки наукової проблематики просторового розвитку великих міст.

Мета статті. Формування понятійного апарату в сфері зонування на основі наявної практики і інноваційних управлінських технологій.

Виклад основного матеріалу. Цивілізація в своєму розвитку являє собою реалізацію прагнення людей до життєдіяльності на основі постій-

ного підвищення якості життя, більш повного задоволення своїх матеріальних і духовних потреб. Сферою, в якій цей процес протікає найбільш динамічно і результативно, є місто, на території якого інтенсивно концентруються матеріально-технічні і соціально-економічні ресурси.

Земля є одним із найважливіших ресурсів міста, становить фізичну основу міського планування і є необхідною умовою комплексного розвитку території.

Управління містами здійснюється відповідно до положень містобудівного та земельного законодавства як просторовий базис для цілей забудови, задоволення соціально-економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних потреб мешканців даного міста. У зв'язку з множинністю виконуваних міськими землями функцій територія міста розбивається на безліч функціонально орієнтованих територіальних зон, серед яких є житлові зони, суспільно-ділові зони, виробничі зони, рекреаційні зони, даний процес називається зонуванням, являючи собою важливий організаційно-правовий механізм управління просторовим розвитком великого міста.

Зонування території міста здійснюється відповідно до таких нормативних документів, як Земельний кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» Закон України «Про державний земельний кадастр», ДСТУ-Н Б Б.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)».

Згідно [1] зонування – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

За твердженням Ігнатенко І.В., зонування земель – це поділ земель у межах населених пунктів на певні функціональні зони, який здійснюється на підставі затвердженого органом місцевого самоврядування плану зонування території, з метою дозволеного використання земельних ділянок в межах цих зон. [2]

Як зазначають Істоміна Є.А., Черкашина Л.К., зонування – диференціація території по зонах, своєрідне розшарування географічного простору, де кожен шар – це зона. Під зоною розуміють ділянку території, виділену з певною метою за кількісними і якісними критеріями, для реалізації конкретних функцій. Ареал зони зазвичай розірваний, що відрізняє зонування від районування. [3, с. 69]

Таким чином, зонування визначає рамкові умови використання міської території та встановлює обмеження на використання, обов'язкові для всіх учасників міських просторових процесів, в частині функціональної приналежності, параметрів забудови (поверховість, щільність і ін.), ландшафтної організації території та інше.

Зонування – це процес територіального відокремлення, в межах якого створюються сприятливі умови для господарюючих суб'єктів, які вирішують економічні, інноваційно-технічні і соціальні проблеми. Також слід підкреслити, що зонування – це процес просторово-розподіленого розміщення інноваційних і технологічно пов'язаних активів, який стає вирішальним фактором розвитку муніципальної соціально-еконо-

мічної системи. Це твердження ґрунтується на тому, що за рахунок зонування забезпечується:

- ефективне і раціональне використання міських територій;
- реконструкція і модернізація міських територій;
- створення сприятливих і комфортних умов розвитку інфраструктури території;
- зростання податкових і валютних надходжень;
- прискорення інноваційного позиціонування міста в рамках національного і глобального ринку;
- створення додаткових робочих місць і забезпечення соціалізації життя населення;
- підвищення інвестиційного іміджу території з метою залучення інвестицій, технологій і нових управлінських і організаційних інновацій;
- збільшення частки простору рекреаційного призначення і територій природного комплексу в структурі міських територій;
- зміна функціонального призначення ряду виробничо-комунальних об'єктів в зоні центру і в складі житлових районів і розвиток на цих ділянках комерційно-ділових, обслуговуючих та житлових функцій.

Інструментами зонування, як механізмом управління просторовим розвитком міста, є функціональне, кадастрове та цінове зонування.

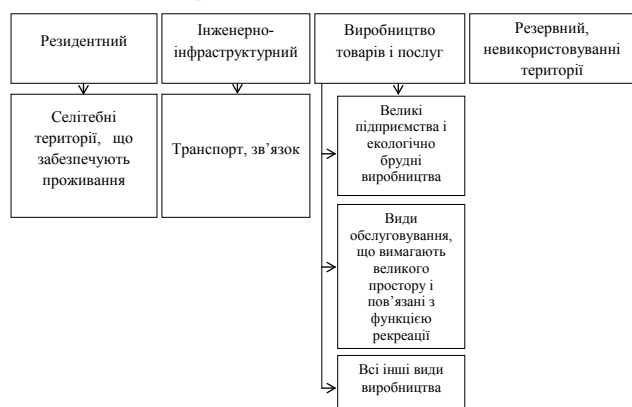
Функціональне зонування. В сучасних умовах, місто – це багатофункціональний агломераційний центр, який зосереджує все різноманіття людської діяльності і забезпечує задоволення найрізноманітніших потреб суспільства, що може бути досягнуто тільки за умови максимально можливого приведення функцій до впорядкованої просторової системи.

Міська функція – вид міської діяльності, який відрізняється від інших видів метою, засобами, продуктом діяльності, суб'єктами і об'єктами, її вимогами до середовища та іншими ознаками.

Кількість міських функцій вимірюється десятками, що вимагає їх чіткої диференціації, так як різні функції неоднаково взаємодіють в просторі: з територією, з елементами інфраструктури і один з одним.

У найзагальнішому вигляді можна виділити наступні типи функціонування територій, які наведені в таблиці 1.

Таблиця 1
Типи функціонування територій



Джерело: розробка авторів

Спроби виділити домінуючу функцію міста і ввести певні класифікації цих функцій робили різні вчені. Однак складність такого завдання полягає в тому, що в більшості існуючих міст функції накладаються одна на іншу, доводиться мати справу з конгломератами функцій, створюючи надзвичайно різноманітну картину функціонального використання територій, і дуже важко серед них визначити домінуючу. Наприклад, забудова центрів історичних міст практично завжди являє собою конгломерат функцій, що відрізняється функціональною різноманітністю, або сумішшю житла, торгівлі та офісів. Власне цим і визначаються проблеми, пов'язані з оптимізацією функціонального використання міських територій як частини загальної проблеми просторово-планувальної організації міста.

Необхідність локалізації міських функцій в межах певної території та той факт, що кожен вид міської функції пред'являє конкретні вимоги до якості міської території, змушує до структурування міського простору, а саме територіальної диференціації міста або функціонального зонування території.

Функціональне зонування – це розподіл території за її призначенням і пов'язаними з ним обмеженнями по освоєнню забудовою, транспортною та інженерно-технічною інфраструктурою, по використанню території для різних видів господарської діяльності, проживання та відпочинку населення, охорони навколишнього середовища.

Функціональне зонування в Україні проводиться на основі класифікації, визначеної державними будівельними нормами ДБН Б.2.2-1-01 «Містобудування. Планування і забудова населених пунктів». Згідно з цими нормами, території міста за функціональним призначенням і характером використання в загальному виді підрозділяють на: селітебну, виробничу, ландшафтно-рекреаційну.

Кадастрове зонування. Кадастрове зонування є особливим видом зонування територій і важливою складовою ведення Державного земельного кадастру в Україні. На сьогоднішній день Земельний кодекс України визначає, що «када-

стровим зонуванням є встановлення меж кадастрових зон і кварталів» [4].

Більшість авторів використовують саме таке тлумачення даного терміну. Проте Шульга М.В. також зазначає, що «кадастрове зонування земель – це розділення їх на земельні ділянки за різним цільовим призначенням і правовим режимом використання» [5, с. 197].

Мірошниченко А.М. та Марусенко Р.І. стверджують, що кадастрове зонування не встановлює прав та обов'язків, а лише фіксує існуючий правовий режим та є технічним засобом обліку земель [6, с. 315].

Основними завданнями кадастрового зонування є поділ території на ієрархічно підпорядковані кадастрові одиниці, формування меж кадастрових одиниць, нумерація кадастрових одиниць.

Кадастровими одиницями на території України є кадастрова зона, кадастровий квартал та земельна ділянка. Відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» кадастровим кварталом є «компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами» [7], а кадастровою зоною є об'єднання кадастрових кварталів.

Кадастрове зонування є важливою складовою системи управління територіями, адже воно є основою формування Державного земельного кадастру, основною метою ведення якого є «інформаційне забезпечення при управлінні земельними ресурсами, організації раціонального використання земель, проведенні оцінки землі, справлянні плати за землю та інше» [7].

Кадастрове зонування проводиться шляхом поділу території на кадастрові одиниці з урахуванням ієрархічного принципу, принципу суцільного покриття території країни та унікальності номерів кадастрових одиниць. Також слід зауважити, що кадастрове зонування проводиться незалежно від адміністративно-територіального поділу країни.

Результатом проведення кадастрового зонування є присвоєння унікальних номерів земельним ділянкам і створення відповідних документів у структурі Державного земельного кадастру для забезпечення ідентифікації та обліку земельних ділянок.

Таким чином кадастрове зонування є інструментом обліку та ідентифікації у системі Державного земельного кадастру, унікальним номером земельної ділянки є її «кадастровий номер – єдина неповторювана на території всієї країни послідовність цифр та знаків, що зберігається протягом усього часу існування земельної ділянки» [7]. Кадастровий номер складається з 3 частин: номеру кадастрової зони, номеру кадастрового кварталу та номеру самої земельної ділянки.

Кадастрове зонування є інструментом обліку земельних ділянок і дає можливість визначити правовий режим використання земельних ділянок, цільове призначення, тобто вид використання земельних ділянок, що є основою



Рис. 1. Види та зміст ефектів від впровадження зонування, як інструменту забезпечення сталого просторово-територіального розвитку міста

Джерело: розробка авторів

для подальшого складання планів зонування територій міст та районів, зонінгу.

Виділення кадастрових зон та кварталів у міському середовищі є складнішим питанням, ніж за межами населених пунктів через велику щільність забудови у містах. В ідеальному випадку межі кадастрових кварталів повинні проходити по зовнішніх межах земельних ділянок, що дозволить узгодити межі і запобігти розбіжностям при зміні меж окремих земельних ділянок. Проте на практиці кадастрове зонування і розробка індексних кадастрових карт передусє проведенню суцільної інвентаризації земельних ділянок, а тому спочатку розробляються проектні межі кадастрових зон і кварталів, виходячи з наявних топографічних планів та містобудівної документації.

Саме тому слід приділити увагу проведенню кадастрового зонування саме у міських територіях, адже якщо розглянути Публічну кадастрову карту України, можна помітити значні прогалини та відсутність необхідної інформації на території міст, а особливо в районах їх багатоквартирної забудови.

Цінове зонування. Історія розвитку управління містом вже багато разів стикалася з проблемою необхідності створення карти, яка давала б ясну і чітку відповідь про перевагу однієї території перед іншою і враховувала якомога більшу кількість факторів, що на неї впливають.

Останнім часом у багатьох містах активно ведуться роботи зі створення карт цінового зонування територій на основі визначення ринкової вартості землі або ціни землі в місті, тобто грошової суми, яку готовий заплатити розумно діючий покупець ділянки.

При виявленні вартості (ціни) землі, встановленої ринковими відносинами, експерти, як правило використовують залишковий метод, метод прямого порівняльного аналізу продажів та витратний метод.

Взагалі досить важко з'ясувати, який з ціно- або ціннісно-утворюючих факторів якою мірою впливає на вартість землі та скільки взагалі чинників враховує ринок. Серед них обов'язково присутні:

- правові питання і регламентації;
- демографічні характеристики;
- тенденції в економіці;
- особливості попиту і пропозиції на локальному ринку нерухомості;
- соціально-економічне становище населення;
- весь комплекс містобудівних критеріїв та інше.

Цінові характеристики розглядаються окремо для кожної з виділених для розгляду функцій в місті, а саме: житлової, торгівельної та діло-

вої; виробничої; адміністративної; рекреаційної та інше.

Інформація про вартість земельних ділянок для відповідного функціонального використання відображається точками на карті міста, при яких вказується «рекомендована вартість» (експертний прогноз вартості земельної ділянки при існуючих умовах його використання). Подібна карта дозволяє розрахувати (на основі абсолютних значень ринкової вартості землі) коефіцієнти відносної цінності різних територій і при необхідності провести цінове зонування на підставі близькості цінових характеристик ділянок територій міста.

Для розробки цінової карти проводиться збір різноманітної інформації, яка стосується загальної соціально-економічної ситуації в місті, функціонування окремих сегментів локального ринку нерухомості, а також детальних відомостей про об'єкти нерухомості, що беруть участь в цивільному обороті.

В інформації, що збирається про об'єкти нерухомості слід звертати увагу на перелік факторів, що підвищують або знижують вартість об'єкта.

Карта цінових зон міських земель повинна містити детально проаналізовані та скореговані показники з урахуванням виявлених ринкових вартостей за різними функціональними видами використання. Така карта повинна складатися з:

- інформації по ціновому зонуванню з урахуванням як містобудівних факторів, так і внутрішніх чинників, що впливають на ринкову вартість землі;
- інформацію за орієнтовною ринковою вартістю землі в кожній з виділених цінових зон для різних видів функціонального використання.

Висновки і пропозиції. Динамізм розвитку міст потребує чіткого вирішення питань управління просторовим розвитком, для якого необхідні розробка та володіння теоретично-методологічними положеннями та практичними рекомендаціями, спрямованими на комплексний розвиток просторово-територіальних процесів міста, за допомогою інструментів організаційно-економічного механізму управління.

Використання та реалізація науково обґрунтованих в статті розробок і пропозицій на практиці забезпечить підвищення ефективності управління, вдосконалення організаційно-економічного механізму, що дасть змогу досягти позитивних економічних результатів, сприятиме ефективному використанню земельних ресурсів та забезпеченню на цій основі соціально-економічного розвитку як міст, так і регіонів й суспільства в цілому.

Список літератури:

1. ДСТУ-Н Б В.1-1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг)
2. Ігнатенко І. В. Співвідношення зонування земель з іншими земельно-правовими категоріями / І. В. Ігнатенко // Теорія і практика правознавства. – 2013. – Вип. 2.
3. Истомина Е.А. Применение математических методов и ГИС-технологий при функциональном зонировании территории / Е.А. Истомина, Л.К. Черкашин // Экология ландшафта и планирование землепользования. – Новосибирск: Изд-во СО РАН. – 2000. – С. 67-71
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001р № 2768
5. Шульга М. В. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
6. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. – 4-те вид., перероб. і допов. / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко – К.: Алерта: Центр учбової літератури, 2011. – 520 с.
7. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI

Пандас А.В., Бойчук М.О.

Одесская государственная академия строительства и архитектуры

УСТОЙЧИВОЕ ПРОСТРАНСТВЕННО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ РАЗВИТИЕ ГОРОДА С ПОМОЩЬЮ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО, КАДАСТРОВОГО И ЦЕНОВОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Аннотация

На сегодняшний день экономические процессы в Украине все больше приобретают пространственную направленность, в которой город становится самостоятельным субъектом управления и планирования развития. Актуальным вопросом является внедрение в городах плана зонирования территорий. Данная положительная тенденция формирует новое видение будущего пространства города и изменение вектора муниципальной системы управления на эффективную реализацию ресурсного и экономического потенциала и обеспечения конкурентоспособности города. Это требует осмысленного научного подхода к процессу зонирования в рамках пространственно-территориальной системы. В статье рассмотрено зонирование как инструмент обеспечения устойчивого и рационального пространственно-территориального развития города. Представлены теоретические разработки по средствам функционального, кадастрового и ценового зонирования. В статье подчеркиваются эффекты от внедрения зонирования применительно к различным сферам жизнедеятельности города.

Ключевые слова: пространство, территория, город, зонирование, функциональное зонирование, кадастровое зонирование, ценовое зонирование.

Pandas A.V., Boichuk M.O.

Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture

SUSTAINABLE SPATIAL AND TERRITORIAL DEVELOPMENT OF THE CITY WITH THE HELP OF FUNCTIONAL, CADASTRAL AND PRICE ZONING

Summary

To date, the economic processes in Ukraine become more spatial directions in which the city became an independent subject of management and development planning. Pressing issue is the introduction of urban zoning plan. This positive trend is forming a new vision for the future of the space of the city and change the vector of municipal management on the effective implementation of resource and economic potential and competitiveness of the city. This requires meaningful scientific approach to the zoning process in the framework of spatial and territorial system. The article deals with the zoning as a tool to achieve sustainable spatial and territorial development of the city. The theoretical development of their means of functional, cadastral and price zoning. The article highlights the effects of the introduction of zoning for different areas of city life.

Keywords: space, territory, city, zoning, functional zoning, cadastral zoning, zoning price.