

УДК 624.04:711.168(477)

**Є. В. ГОРОХОВ, В. О. ЛОЗИНСЬКА, Л. М. БОГАК**  
Донбаська національна академія будівництва і архітектури

## **МІСТОБУДІВНА СИТУАЦІЯ, ЩО СКЛАЛАСЯ В ПРИБЕРЕЖНИХ РАЙОНАХ (НА ПРИКЛАДІ АЗОВСЬКОГО МОРЯ ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ)**

У статті сформульовано визначення поняття «містобудівна ситуація, що склалася», визначені першочергові питання функціонального зонування території поселень, що прилягають до моря, актуальність реконструкції, забудови та регулювання земельних відносин приморських територій.

**містобудування, містобудівна ситуація, функціональне зонування, реконструкція, право землекористування, водоохоронна зона, прибережна захисна смуга**

### ВСТУП

Встановлення водоохоронних зон і прибережних захисних смуг водних об'єктів на державному рівні розпочалося в 60–70 роки минулого століття. Як правило, прибережні території, особливо в населених пунктах, на той час уже були забудовані.

Територіальний ресурс – територія поселення – є базовим об'єктом соціально-економічних відносин, використання якого здійснюється комплексно. В умовах платного користування землею одним з важливих питань є визначення функціонального зонування території, виду використання та цільового призначення земельних ділянок, а також регламенту забудови земель населеного пункту.

Запорукою раціонального управління адміністративно-територіальним утворенням є наявність в органу місцевого самоуправління містобудівної та земельпорядної документації. Основна мета управління – це раціональне та ефективне використання територіальних ресурсів, враховуючи створення та підтримку сприятливого для проживання людини середовища, захист прав власника та користувача земельних ресурсів, залучення земель в господарський оборот і підвищення їх інвестиційної привабливості.

Моніторинг пропозиції та попиту ринку нерухомості в зоні впливу Азовського моря за останні роки показує, що, незважаючи на складну політичну ситуацію та економічну кризу, попит на нерухомість, яка історично склалася вздовж морського узбережжя Донецької області, залишається високим. Забудовані земельні ділянки вздовж берега Азовського моря відзначаються високими ціновими пропозиціями на ринку, а незабудованих територій майже немає.

Враховуючи чинні законодавчі та нормативні документи в сфері містобудування та землеустрою, аналізуючи складність управління територією в приморських поселеннях, що виражається в значній кількості звернень населення щодо порушень законодавства в сфері містобудування та землеустрою, зроблено висновок про необхідність розробки методичних рекомендацій щодо виконання генеральних планів, земельпорядних проектів поселень, що історично виникли та розвиваються в приморських зонах.

**Мета даної статті:** обґрунтування необхідності врегулювання питань забудови (реконструкції наявної та створення нової) та землекористування в населених пунктах морського узбережжя. Дати визначення поняттю «Містобудівна ситуація, що склалась».

### ОСНОВНА ЧАСТИНА

З прийняттям в Україні в 1995 р. Водного кодексу (далі – ВК) «для попередження забруднення водойм, знищення рослин і тварин, що оселяються на їх берегах, а також для створення сприятливих

умов існування водного об'єкта, з обох берегів річища від витоків до гирла на території долини, вздовж узбережжя моря, водосховищ та озер встановлюються прибережні захисні смуги та водоохоронні зони» [1]. Ці ділянки є природоохоронними територіями, господарська діяльність на яких має певні обмеження і регулюється законодавством України. Розміри та характер господарювання в них регламентуються статтями 87–90 ВК.

Вздовж морів, морських заток і лиманів виділяється прибережна захисна смуга не менше двох кілометрів від урізу води [1].

Отже, згідно з чинним Водним кодексом України, водоохоронні зони – це природоохоронні території, на яких залежно від природних умов можуть виділятися ділянки як суворого режиму господарювання, так і ділянки із частковим обмеженням господарювання. Прибережні захисні смуги (далі ПЗС) – це природоохоронна територія з обмеженою господарською діяльністю. В межах ПЗС морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється пляжна зона, ширина якої визначається залежно від ландшафтно-формуючої діяльності моря, але не менше 100 метрів від урізу води.

Водним кодексом встановлено, що в межах населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації [1].

Згідно з Земельним кодексом України (далі ЗК) прибережні захисні смуги вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами, належать до земель водного фонду.

Земельним кодексом України встановлено, що розміри та межі прибережної захисної смуги вздовж морів, морських заток і лиманів в межах населених пунктів встановлюються з урахуванням містобудівної документації [2].

При обстеженні узбережжя Азовського моря Донецької області (рисунок) виявлено, що наявна забудова максимально наближена до урізу води як в населених пунктах, так і за їх межами. Характер та капітальність забудови – це капітальні та некапітальні садибні та багатоквартирні житлові будинки, промислові підприємства, дачні будинки, заклади відпочинку та інше. Забудовані території, процес освоєння та забудова яких проходив в процесі історичного розвитку поселень, незалежно від функціонального призначення, фактично знаходяться в двокілометровій зоні від урізу води.



Рисунок – Фрагмент генерального плану с. Урзуф, Донецької області.

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту визначаються в генеральному плані [3]. Генеральний план розробляється за державними будівельними нормами ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень» [5], ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» [6] та з урахуванням вимог нормативно-правових та нормативних актів, стандартів, умов щодо узгодження громадських, державних та приватних інтересів, охорони навколишнього середовища та ефективного користування ресурсами, збереження історико-культурної спадщини.

В проекті генерального плану з урахуванням плану існуючого використання території, що залишається незмінною на етапі реалізації генерального плану, відображаються пропозиції і проектні рішення щодо території для містобудівних потреб, існуюча та проектна межа населеного пункту, перспективне функціональне зонування території, проектні планувальні обмеження та інше.

Отже, згідно з містобудівними нормами, генеральний план, в першу чергу, враховує існуюче використання території. Існуюче використання території аналізується ретроспективно: коли розпочато освоєння території, з якою метою, яка першочергова була її функція, сучасне цільове використання земельних ділянок, стан забудови та її трансформація в часі, які були обмеження, правовий стан та інше.

Якщо все це узагальнити, то можна сказати, що аналізу підлягає містобудівна ситуація, що склалася, та можливість збереження її на етапі реалізації генерального плану.

Виходячи з вказаного вище, *містобудівна ситуація, що склалася, – це забудова або поселення, що виникло в даному місці, в певний час в результаті історичних, природних, екологічних та інших обставин.*

Генеральним планом визначається планувальна структура та функціональне зонування території, вносяться рекомендації щодо встановлення режиму використання території або черговість виконання плану зонування її окремих частин та детальних планів території.

В чому ж складність розробки генеральних планів населених пунктів, що знаходяться на узбережжі?

Проаналізуємо п. п. 10.16, 10.17, р. 10, ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень».

Згідно з п. 10.16 у водоохоронних зонах, прибережних смугах у межах територій міських і сільських поселень допускається за погодженням із органами охорони природи розміщення окремих об'єктів виробничої та соціальної сфери, обладнаних централізованою каналізацією.

Згідно з п. 10.17 у *трикілометровій зоні узбережжя* Азовського і Чорного морів забороняється будівництво:

а) промислових підприємств та інших об'єктів, не пов'язаних з розвитком і обслуговуванням курортів, крім морських портів та інших об'єктів морського транспорту, об'єктів рибної промисловості і організацій, які виконують берегозміцнювальні та протизсувні роботи;

б) індивідуального житла, крім населених пунктів, вказаних у розпорядженні Кабінету Міністрів України;

в) будинків, споруд і комунікацій у приморських прибережних смугах завширшки менше 100 м від урізу води, а у приморських курортних зонах за наявності пляжу – менше 100 м від його суходільної межі [5].

Проаналізуємо цей пункт державних норм.

По підпункту а): на відміну від трикілометрової зони узбережжя державних будівельних норм, згідно з ст. 88 Водного кодексу України уздовж морів та навколо морських заток і лиманів встановлюється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води, яка відповідно до «Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них», як правило, збігається з прибережною захисною смугою [4]. Як вказано вище, прибережна захисна смуга відноситься до земель водного фонду. Отже, при встановленні меж прибережної захисної смуги дана територія буде віднесена до категорії водного фонду з обмеженим режимом використання. Це стосується земель за межами населених пунктів.

Що стосується земель населених пунктів, то згідно з «Порядком визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» на землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до існуючих на час встановлення водоохоронної зони *конкретних умов забудови* [4].

На даний час в межах поселень є рибпромислові та інші підприємства, які в більшості невеликі, виникли за радянських часів. Деякі з них є нерентабельними або тимчасово не працюють. Генеральним планом необхідно передбачувати можливість зміни цільового використання земельних ділянок з урахуванням подальшого їх використання в межах встановленої функціональної зони.

По підпункту б): перелік населених пунктів, вказаних в розпорядженні Кабінету Міністрів України, на який є посилання в ДБН, відсутній. Враховуючи наявні картографічні матеріали масштабу 1:100000, інтерактивну кадастрову карту України, чинний «Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)», додаток 19, пункт 2.12 «Перелік територій, що належать до морського узбережжя Чорного та Азовського морів» [7], авторами визначені населені пункти, що потрапляють в 3-км зону впливу Чорного та Азовського моря (таблиця).

**Таблиця** – Перелік населених пунктів що потрапляють в 3-км зону впливу Чорного та Азовського морів

Район	Рада	Населений пункт	
1	2	3	
Донецька область			
Новоазовський район	Новоазовська міська рада	1. м. Новоазовськ	
		2. с. Самсонове	
	Седовська селищна рада	3. смт Седове	
		4. с-ще Обрив	
	Безіменська сільська рада	5. с. Безіменне	
	Широкінська сільська рада	6. с. Широкіне	
7. с. Бердянське			
Виноградненська сільська рада		8. с. Виноградне	
		9. с. Піонерське	
		10. с. Приморське	
Маріупольська міська рада	11. м. Маріуполь		
Першотравневий район	Ялтинська селищна рада	12. смт Ялта	
		13. с. Юр'ївка	
	Іллічівська сільська рада	14. с. Іллічівське	
		15. с-ще Рибачьке	
		16. с. Червоне	
	Мелекінська сільська рада		17. с. Мелекіне
			18. с. Білосарайська Коса
			19. с. Бурякова Балка
			20. с. Портівське
	Урзуфська сільська рада		21. с. Урзуф
22. с. Бабах-Тарама			
Запорізька область			
Бердянський район	Бердянська міська рада	23. м. Бердянськ	
	Новопетрівська сільська рада	24. с. Новопетрівка	
		25. с. Куликівське	
Луначарська сільська рада	26. с. Луначарське		
Приморський район	Приморська міська рада	27. м. Приморськ	
		28. с-ще Набережне	
		29. с-ще Подспор'є	
Приазовський район	Преславська сільська рада	30. с. Преслав	
	Орлівська сільська рада	31. с. Райнівка	
		32. с. Ботієве	
	Ботіївська сільська рада	33. с. Строганівка	
	Приморсько-Посадська сільська рада	34. с. Приморський Посад	
		35. с. Новокостянтинівка	
Чкаловська сільська рада	36. с. Ігорівка		
Степанівська Перша сільська рада		37. с. Чкалове	
		38. с. Степанівка Перша	
Гірсівська сільська рада	39. с. Миронівка		
Якимівський район	Радивонівська сільська рада	40. с. Гірсівка	
		41. с. Радивонівка	
		42. с. Ленінське	
	Охрімівська сільська рада	43. с. Тимофіївка	
		44. с. Охрімівка	
	Кирилівська селищна рада	45. с. Косих	
		46. смт Кирилівка	
	Давидівська сільська рада	47. с. Лиманське	
48. с. Давидівка			

Продовження таблиці

1	2	3
Якимівський район	Атманайська сільська рада	49. с. Атманай
		50. с. Вовче
		51. с. Нове
		52. с. Солоне
Херсонська область		
Генічеський район	Генічеська міська рада	53. м. Генічеськ
	Новогригорівська сільська рада	54. с. Новогригорівка
	Озерянська сільська рада	55. с. Озеряни
		56. с. Комісарівка
	Стокопанівська сільська рада	57. с. Стокопані
	Фрунзенська сільська рада	58. с. Фрунзе
		59. с. Придорожне
	Червонопрапорна сільська рада	60. с. Червонопрапорне
		61. с. Семихатка
		62. с. Ясна Поляна
		63. с. Салькове
	Чонгарська сільська рада	64. с. Чонгар
		65. с. Миколаївка
		66. с. Новий Труд
		67. с. Чернігівка
		68. с-ще Сиваш
69. с. Атамань		
70. с. Попівка		
Новодмитрівська сільська рада	71. с. Новодмитрівка	
	72. с. Веснянка	
	73. с. Люблинка	
Новотроїцький район	Новотроїцька селищна рада	74. с. Благовіщенка
		75. с. Захарівка
	Сиваська селищна рада	76. смт Сиваське
		77. с. Заозерне
		78. с. Овер'янівка
	79. с. Садове	
	Сергіївська сільська рада	80. с. Вознесенка
Воскресенська сільська рада	81. с. Воскресенка	
Сергіївська сільська рада	82. с. Сергіївка	
Василівська сільська рада	83. с. Вознесенка	
	84. с. Василівка	
Чаплинський район	Іванівська сільська рада	85. с. Дружелюбівка
		86. с. Іванівка
		87. с. Строганівка
		88. с. Нововолодимирівка
Першокостянтинівська сільська рада	89. с. Першокостянтинівка	
Каланчацький район	Червоночабанська сільська рада	90. с. Червоний Чабан
		91. с. Ставки
	Олександрівська сільська рада	92. с. Олександрівка
	Олексіївська сільська рада	93. с. Олексіївка
	Хорлівська сільська рада	94. с. Хорли
	Привільська сільська рада	95. с. Максима Горького
Роздольненська сільська рада	96. с-ще Роздольне	
Скадовський район	Скадовська міська рада	97. м. Скадовськ
	Тарасівська сільська рада	98. с. Дарівка
		99. с. Новоукраїнка
		100. с. Тарасівка
	Приморська сільська рада	101. с. Приморське
	Антонівська сільська рада	102. с-ще Озерне
	Красненська сільська рада	103. с. Красне
	Володимирівська сільська рада	104. с. Володимирівка
		105. с. Лиманське
Лазурненська селищна рада	106. с. Новоросійське	
		107. смт Лазурне

Продовження таблиці

1	2	3
Скадовський район	Круглоозерська сільська рада	108. с. Більшовик
	Новофедорівська сільська рада	109. с. Залізний Порт
	Бехтерська сільська рада	110. с. Новочорномор'я
	Краснознам'янська сільська рада	111. с. Очаківське
	Садівська сільська рада	112. с. Іванівка
	Геройська сільська рада	113. с. Геройське
	Старозбур'ївська сільська рада	114. с. Стара Збур'ївка
Білозерський район	Кізомиська сільська рада	115. с. Кізомис
	Широкобалківська сільська рада	116. с. Широка Балка 117. с. Софіївка
	Станіславська сільська рада	118. с. Станіслав
	Олександрівська сільська рада	119. с. Олександрівка
Миколаївська область		
Жовтневий район	Миколаївська міська рада	120. с. Миколаїв
	Лиманівська сільська рада	121. с. Лупареве 122. с. Лимани
	Галицинівська сільська рада	123. с. Галицинове
Миколаївський район	Радсадівська сільська рада	124. с-ще Радсад 125. с. Новобогданівка
	Кіровська сільська рада	126. с. Стара Богданівка
Очаківський район	Очаківська міська рада	127. м. Очаків
	Козирська сільська рада	128. с. Козирка
	Парутинська сільська рада	129. с. Каталіне
		130. с. Прибузьке
		131. с. Парутине
	Солончаківська сільська рада	132. с. Дніпровське
	Дмитрівська сільська рада	133. с. Дмитрівка
	Іванівська сільська рада	134. с. Іванівка
	Куцурубська сільська рада	135. с. Куцуруб
	Чорноморська сільська рада	136. с. Чорноморка
Рівненська сільська рада	137. с-ще Рівне	
	138. с. Березань	
	139. с. Осетрівка	
	140. с. Їжицьке	
Очаківський район	Кам'янська сільська рада	141. с. Жовтень 142. с. Лиманне
	Матіясівська сільська рада	143. с. Андрієво-Зорине
144. с-ще Елеваторне		
145. с. Шмідтівка		
146. с. Матіясове		
Василівська сільська рада	147. с. Василівка	
	148. с. Михайлівка	
	149. с. Новоселівка	
Лиманівська сільська рада	150. с. Лимани	
	151. с. Вікторівка	
Рибаківська сільська рада	152. с. Рибаківка	
Коблівська сільська рада	153. с. Морське	
	154. с. Коблеве	
	155. с. Ленінка	
Червоноукраїнська сільська рада	156. с. Червона Українка	
Анатолівська сільська рада	157. с. Анатолівка	
Ташинська сільська рада	158. с. Ташине	
	159. с. Прогресівка	
Одеська область		
м. Одеса	Одеська міська рада	160. м. Одеса
м. Іллічівськ	Іллічівська міська рада	161. м. Іллічівськ
Березівський район	Златоустівська сільська рада	162. с. Златоустове
		163. с. Софіївка
	Гуляївська сільська рада	164. с. Гуляївка
		165. с. Сахарове

Продовження таблиці

1	2	3
Березівський район	Степанівська сільська рада	166. с. Донська Балка 167. с. Вовкове
	Петрівська сільська рада	168. с. Петрівка
	Каїрська сільська рада	169. с. Каїри
	Калинівська сільська рада	170. с. Калинівка
		171. с. Широке
		172. с. Червона Нива
	Кордонська сільська рада	173. с. Мар'янівка
		174. с. Пшонянове
	Любопільська сільська рада	175. с. Любопіль
	Сичавська сільська рада	176. с. Кошари
		177. с. Сичавка
	Новобілярська селищна рада	178. смт Нові Білярі
		179. с. Григорівка
		180. с. Білярі
		181. с. Булдинка
	Першотравнева сільська рада	182. с. Першотравневе
	Чорноморська селищна рада	183. с. Гвардійське
	Новодофінівська сільська рада	184. с. Нова Дофінівка
		185. с. Вапнярка
Новомиколаївська сільська рада	186. с. Олександрівка	
Фонтанська сільська рада	187. с. Фонтанка	
Крижанівська сільська рада	188. с. Крижанівка	
Дальницька сільська рада	189. с. Санжійка	
	190. с. Грибівка	
Білгород-Дністровський район	Білгород-Дністровська міська рада	191. м. Білгород-Дністровський
	Затоківська селищна рада	192. смт Затока
	Сергіївська селищна рада	193. смт Сергіївка
	Краснокосянська сільська рада	194. с. Красна Коса
	Семенівська сільська рада	195. с. Веселе
		196. с. Південне
		197. с. Семенівка
	Мологівська сільська рада	198. с. Садове
	Шабівська сільська рада	199. с. Шабо
		200. с. Біленьке
	Приморська сільська рада	201. с. Приморське
		202. с. Вільне
		203. с. Косівка
204. с. Курортне		
205. с. Попаздра		
206. с. Чабанське		
Миколаївська сільська рада	207. с. Миколаївка	
Овідіопольський район	Роксоланівська сільська рада	208. с. Роксолани
	Кароліно-Бугазька сільська рада	209. с. Кароліно-Бугаз
	Овідіопольська селищна рада	210. смт Овідіополь
	Миколаївська сільська рада	211. с. Миколаївка
	Надліманська сільська рада	212. с. Надліманське
Татарбунарський район	Базар'янська сільська рада	213. с. Базар'янка
	Тузлівська сільська рада	214. с. Тузли
		215. с. Лебедівка
		216. с. Новомихайлівка
		217. с. Весела Балка
	Безім'янська сільська рада	218. с. Безім'янка
	Лиманська сільська рада	219. с. Лиман
	Жовтоярська сільська рада	220. с. Жовтий Яр
		221. с. Ройлянка
Кочкуватська сільська рада	222. с. Кочкувате	
Рибальська сільська рада	223. с. Балабанка	
	224. с. Рибальське	

Продовження таблиці

1	2	3
Татарбунарський район	Приморська сільська рада	225. с. Приморське 226. с. Трихатки
	Трапівська сільська рада	227. с. Трапівка
	Борисівська сільська рада	228. с. Борисівка
	Глибоківська сільська рада	229. с. Глибоке
Кілійський район	Приморська сільська рада	230. с. Приморське
АР Крим		
Роздольненський район	Чернишівська сільська рада	231. с. Портове
	Слов'янська сільська рада	232. с. Аврора
	Славнівська сільська рада	233. с. Sterегущє
Чорноморський район	Далеківська сільська рада	234. с. Сєверне
	Міжводненська сільська рада	235. с. Міжводне
	Чорноморська селищна рада	236. смт Чорноморське
	Оленівська сільська рада	237. с. Оленівка
		238. с. Маяк
	Окунівська сільська рада	239. с. Окунівка
240. с. Громує		
Євпаторія	Євпаторійська міська рада	241. с. Знам'янське
	Мирнівська селищна рада	242. м. Євпаторія
	Заозерненська селищна рада	243. смт Мирний
Сакський район	Заозерненська селищна рада	244. смт Заозерне
	Сакська міська рада	245. м. Саки
	Молочненська сільська рада	246. с. Молочне
		247. с. Вігине
	Уютненська сільська рада	248. с. Уютне
	Суворовська сільська рада	249. с. Суворовське
		250. с. Каменоломня
	Охотниківська сільська рада	251. с. Охотникове
		252. с. Орлянка
	Ліснівська сільська рада	253. с. Гаршине
		254. с. Володимирівка
255. с. Прибережне		
Новофедорівська селищна рада	256. смт Новофедорівка	
Фрунзенська сільська рада	257. с. Фрунзе	
Миколаївська селищна рада	258. смт Миколаївка	
Бахчисарайський район	Піщанівська сільська рада	259. с. Берегове
	Углівська сільська рада	260. с. Піщане 261. с. Углове
м. Ялта	Ялтинська міська рада	262. м. Ялта 263. с-ще Берегове
	Фороська селищна рада	264. смт Форос
		265. смт Санаторне
		266. с-ще Олива
	Сімеїзька селищна рада	267. смт Сімеїз
		268. с. Оползеве
		269. смт Понизівка
		270. смт Паркове
		271. смт Кацівелі
		272. смт Голуба Затока
	Алупкинська міська рада	273. м. Алупка
	Гаспринська селищна рада	274. смт Гаспра
	Кореїзька селищна рада	275. смт Кореїз
	Лівадійська селищна рада	276. смт Лівадія
		277. смт Курпати
		278. смт Ореанда
		279. смт Виноградне
	Масандрівська селищна рада	280. смт Масандра
281. смт Відрадне		
282. смт Нікіта		



Закінчення таблиці

1	2	3	
м. Ялта	Гурзуфська селищна рада	283. смт Гурзуф	
		284. смт Краснокам'янка	
		285. с-ще Данилівка	
		286. с-ще Лінійне	
		287. с-ще Партизанське	
Алушта	Алуштинська міська рада	288. м. Алушта	
		289. смт Партеніт	
		290. с-ще Утьос	
		291. с. Пушкіне	
		292. с. Малий Маяк	
	Малоріченська сільська рада	293. с. Виноградний	
		294. с. Малоріченське	
	Привітненська сільська рада	295. с. Рибаче	
Судак	Судацька міська рада	296. с. Сонячногірське	
	Новосвітська селищна рада	297. с. Привітне	
	Веселівська сільська рада	298. м. Судак	
	Сонячнодолинська сільська рада	299. смт Новий Світ	
Феодосія	Феодосійська міська рада	300. с. Веселе	
		301. с. Сонячна Долина	
	Коктебельська селищна рада	302. с. Прибережне	
	Орджонікідзевська селищна рада	303. м. Феодосія	
	Насипнівська сільська рада	304. смт Коктебель	
	Приморська селищна рада	305. смт Орджонікідзе	
	Берегова сільська рада	306. с. Южне	
	Ленінський район	Завітненська сільська рада	307. смт Приморський
		Челядінівська сільська рада	308. с. Берегове
Приозернівська сільська рада		309. с. Завітне	
Октябрська сільська рада		310. с. Челядінове	
Войковська сільська рада		311. с. Приозерне	
		312. с. Октябрське	
Глазівська сільська рада		313. с. Войкове	
		314. с. Бондаренкове	
Мисівська сільська рада		315. с. Глазівка	
		316. с. Мисове	
		317. с. Заводське	
Щолкінська міська рада		318. с. Семенівка	
Калинівська сільська рада	319. м. Щолкіне		
Семисотська сільська рада	320. с. Калинівка		
Кіровський район	Токаревська сільська рада	321. с. Кам'янське	
	Советська селищна рада	322. с. Шубине	
Советський район	Урожайнівська сільська рада	323. смт Советський	
		324. с. Урожайне	
	Дмитрівська сільська рада	325. с. Присивашне	
	Некрасовська сільська рада	326. с. Дмитрівка	
Нижньогірський район	Пшениченська сільська рада	327. с. Некрасовка	
	Просторненська сільська рада	328. с. Любимівка	
Джанкойський район	Чайкинська сільська рада	329. с. Стефанівка	
		330. с. Чайкине	
	Медведівська сільська рада	331. с. Мисове	
		332. с. Медведівка	
		333. с. Передмістне	
	Єрмаківська сільська рада	334. с. Тургенєве	
335. с. Єрмакове			
336. с. Солоне Озеро			
Севастополь			
	Севастопольська міська рада	337. м. Севастополь	
Нахімовський район	Андріївська сільська рада	338. с. Андріївка	
	Качинська селищна рада	339. смт Кача	
Балаклавський район	Орлинівська сільська рада	340. с. Осипенко	
		341. с. Резервне	

Всього в розрізі адміністративно-територіальних утворень на морському узбережжі знаходиться 341 населений пункт, серед яких є міста, селища міського типу, селища та села Донецької, Запорізької, Херсонської, Миколаївської, Одеської областей, АР Крим та міста Севастополь. Перелік населених пунктів наведено у додатку 1 цієї статті. Враховуючи те, що аналіз виконано камерально, за неактуалізованими картографічними матеріалами, у кожному окремому випадку цей перелік буде уточнено.

По підпункту в): забороняється будівництво будинків, споруд і комунікацій у приморських прибережних смугах завширшки менше 100 м від урізу води, а у приморських курортних зонах за наявності пляжу – менше 100 м від його суходільної межі.

Згідно з водним законодавством в межах водоохоронної зони встановлюється прибережна захисна смуга (ПЗС). Тобто маємо два незалежних визначення про землі вздовж моря в державних будівельних нормах та водному законодавстві. Якщо в ДБН це приморська прибережна смуга, зовнішня межа якої на відстані 100 м від урізу води, або суходільної межі пляжу [5], то у Водному кодексі – прибережна захисна смуга (ПЗС), в межах якої встановлюється пляжна зона. Ширина ПЗС встановлюється залежно від конкретної ситуації. Ширина пляжної зони визначається залежно від *ландшафтно-формуальної діяльності моря*, але не менше 100 метрів від урізу води [1].

Законодавством чітко визначено, які території необхідно віднести до пляжної зони, де вона не встановлюється, та вимоги щодо користування цими землями.

Отже, п. 10.17, р. 10, ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень» пропонується доповнити та уточнити, а саме:

- визначити перелік населених пунктів, де дозволяється будівництво, конкретизувати види будівництва, можливість реконструкції та зміни цільового використання земельних ділянок (табл.);
- виконувати функціональне зонування з детальним описом меж функціональних зон, враховуючи містобудівну ситуацію, що склалася. Одночасно чітко визначити зовнішню межу прибережної захисної смуги та пляжної зони для облаштування, безперешкодного та безоплатного користування населенням, що проживає в даному поселенні, та відпочиваючих.

В межах сельбищної зони (згідно з Земельним кодексом – землі житлової та громадської забудови, [2]) на території, що історично склалася, дозволяється будівництво та реконструкція нерухомості на існуючих ділянках, поділ земельних ділянок згідно змістобудівними та землевпорядними нормами для будівництва та подальшого обслуговування об'єкту при суворому дотриманні чинного законодавства.

Все це не суперечить ДБН 360-92\*\*, де встановлено, що в курортних містах і селищах, що склалися, допускається збереження існуючих капітальних споруд житлово-цивільного призначення за умови забезпечення санітарно-гігієнічних умов їх експлуатації в зоні суворого режиму (перша зона санохорони) [5], а також Закону «Про курорти» від 05.10.2000 р., [8], Державним санітарним правилам планування та забудови населених пунктів [9].

## ВИСНОВОК

Таким чином, основи управління територією поселення визначаються генеральним планом. Розміщення нової житлової та громадської забудови як на вільних, так і на забудованих ділянках, що підлягають реконструкції, встановлення меж прибережної захисної смуги, пляжної зони передбачається в процесі функціонального зонування. Правильно спланована територія, з урахуванням містобудівної ситуації, що склалась, буде приносити дохід в бюджет шляхом відповідної плати за землекористування та сприятиме уникненню соціальної напруги в поселеннях.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Водний кодекс України [Текст] : Кодекс від 06.06.1995 № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24. – С. 521–560.
2. Земельний кодекс України [Текст] : Закон від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – С. 42–88.
3. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Урядовий кур'єр. – 2011. – № 52. – С. 9–15.
4. Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них [Текст] : Постанова Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 р. № 486 : зі змінами станом на 24.01.2002 р.) // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BE>.
5. ДБН 360-92\*\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст]. – Является переизданием ДБН 360-92\* с учетом изменений № 4–10. – К. : [б. и.], 2002. – 113 с.

6. ДБН Б.1.1-15:2012. Склад та зміст генерального плану населеного пункту [Текст]. – На заміну ДБН Б.1-3-97, ДБН Б.1.1-9-2009 ; чинні від 2012-11-01. – К. : Мінрегіон України, 2012. – 21 с.
7. Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) [Текст] : затверджений Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 22.08.2013 р. № 508 // Офіційний вісник України. – 2013. – № 72. – С. 314–347.
8. Про курорти [Текст] : Закон від 05.10.2000 № 2026-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 50. – С. 1026–1037.
9. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів [Текст]. – Затверджені наказом МОЗ від 19.06.96 № 173. – К. : Держархбудінформ, 2002. – 59 с.

Получено 26.03.2014

Е. В. ГОРОХОВ, В. А. ЛОЗИНСКАЯ, Л. Н. БОГАК  
СЛОЖИВШАЯСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ В ПРИБРЕЖНЫХ  
РАЙОНАХ (НА ПРИМЕРЕ АЗОВСКОГО МОРЯ ДОНЕЦКОЙ ОБЛАСТИ)  
Донбасская национальная академия строительства и архитектуры

В статье сформулировано понятие «сложившаяся градостроительная ситуация», определены первоочередные вопросы функционального зонирования территорий поселений, прилегающих к морю, актуальность реконструкции, застройки и регулирования земельных отношений приморских территорий.

**градостроительство, градостроительная ситуация, функциональное зонирование, реконструкция, право землепользования, водоохранная зона, прибрежная защитная полоса**

EVGEN GOROKHOV, VALERIYA LOZINSKAYA, LUDMILA BOGAK  
THE CURRENT URBAN SITUATION IN COASTAL AREAS (FOR EXAMPLE, THE  
SEA OF AZOV, DONETSK REGION)  
Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

The paper has formulated the concept of «the current urban situation», the priority issues identified functional zoning settlements adjacent to the sea, the urgency of reconstruction, development and regulation of land relations of coastal areas.

**urban planning situation, functional zoning, reconstruction, land use, water protection zone, the coastal protection zone**

**Горохов Євген Васильович** – професор, завідувач кафедри металевих конструкцій, ректор Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: експлуатаційна надійність будівельних металевих конструкцій, кліматичні впливи на будівельні конструкції. Розробка та рішення наукових і проектних проблем містобудування, поліпшення функціональних, соціальних, гігієнічних і естетичних параметрів середовища проживання і життєдіяльності людей, що населяють міста і сільські місцевості. Розробка генеральних планів та проектів детального планування житлових районів, мікрорайонів, кварталів, комплексів і громадських центрів.

**Лозинська Валерія Олександрівна** – асистент кафедри містобудування, землеустрою і кадастру Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розробка та вирішення наукових і проектних проблем містобудування, поліпшення функціональних, соціальних, гігієнічних і естетичних параметрів середовища проживання і життєдіяльності людей, що населяють міста і сільські місцевості. Розробка генеральних планів та проектів детального планування житлових районів, мікрорайонів, кварталів, комплексів і громадських центрів.

**Богак Людмила Миколаївна** – старший викладач кафедри містобудування, землеустрою і кадастру Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Завідувач лабораторії науково-дослідних і проектних робіт ЛНІПроект «Містобудівництво і землевпорядкування» Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: розробка та вирішення наукових і проектних проблем містобудування, поліпшення функціональних, соціальних, гігієнічних і естетичних параметрів середовища проживання і життєдіяльності людей, що населяють міста і сільські місцевості. Розробка генеральних планів та проектів детального планування житлових районів, мікро-районів, кварталів, комплексів і громадських центрів.

**Горохов Евгений Васильевич** – профессор, заведующий кафедрой металлических конструкций, ректор Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: эксплуатационная надежность

строительных металлических конструкций, климатические нагрузки на строительные конструкции. Разработка и решение научных и проектных проблем градостроительства, улучшение функциональных, социальных, гигиенических и эстетических параметров среды обитания и жизнедеятельности людей населяющих города и сельские местности. Разработка генеральных планов и проектов детальной планировки жилых районов, микрорайонов, кварталов, комплексов и общественных центров.

**Лозинская Валерия Александровна** – ассистент кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: разработка и решение научных и проектных проблем градостроительства, улучшение функциональных, социальных, гигиенических и эстетических параметров среды обитания и жизнедеятельности людей населяющих города и сельские местности. Разработка генеральных планов и проектов детальной планировки жилых районов, микрорайонов, кварталов, комплексов и общественных центров.

**Богак Людмила Николаевна** – старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра Донбасской национальной академии строительства и архитектуры, заведующая лабораторией научно-исследовательских и проектных работ ЛНДПроект «Градостроительство и землеустройство» Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: разработка и решение научных и проектных проблем градостроительства, улучшение функциональных, социальных, гигиенических и эстетических параметров среды обитания и жизнедеятельности людей населяющих города и сельские местности. Разработка генеральных планов и проектов детальной планировки жилых районов, микрорайонов, кварталов, комплексов и общественных центров.

**Gorokhov Evgen** – Professor, Head of the Metal Structures Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, rector of the Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: include the reliability of existing metal structures, climatic loads on buildings and structures. Development and the solution of scientific and engineering problems of urban development, improvement of functional, social, hygienic and aesthetic parameters of habitat and human activity inhabit cities and rural areas. Development of master plans and projects for the detailed planning of residential areas, neighborhoods, neighborhoods, facilities and community centers.

**Lozinskaya Valeriya** – assistant, Town Planning, Land Management and Cadaster Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development and the solution of scientific and engineering problems of urban development, improvement of functional, social, hygienic and aesthetic parameters of habitat and human activity inhabit cities and rural areas. Development of master plans and projects for the detailed planning of residential areas, neighborhoods, neighborhoods, facilities and community centers.

**Bogak Ludmila** – senior lectures, Town Planning, Land Management and Cadaster Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Head of the laboratory research and project works LNDProekt «Urban Planning and Land Development» Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: development and the solution of scientific and engineering problems of urban development, improvement of functional, social, hygienic and aesthetic parameters of habitat and human activity inhabit cities and rural areas. Development of master plans and projects for the detailed planning of residential areas, neighborhoods, neighborhoods, facilities and community centers.