

**ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ОСНОВА ПЛАНУВАННЯ ЇХ
ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Бульба І.О., канд. с.-г. наук

Отто О.В., магістр другого року навчання

Миколаївський національний аграрний університет

У системі управління земельними ресурсами будь якої країни планування використання та охорони земель виступає однією з найважливіших функцій, що визначають перспективи раціонального природокористування. Воно є засобом реалізації земельної політики держав, а також узгодженості державних, регіональних та місцевих інтересів щодо раціонального використання земель та їхньої охорони. Визначення терміна «планування використання та охорони земель» законодавство України не містить. У вітчизняній правничій думці під плануванням використання земель зазвичай розуміється діяльність уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування, яка полягає у створенні та втіленні перспективних програм (схем) використання та охорони земельних ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, історичних, географічних, демографічних та інших особливостей конкретних територій, а також у прийнятті та реалізації на їх основі відповідних рішень [1].

Чинним законодавством України у сфері містобудування закріплена схема взаємозв'язку планувальної документації місцевого рівня, яка включає п'ять основних блоків: генеральний план населеного пункту, детальний план території, план зонування території, містобудівні умови та обмеження, містобудівний регламент. Це обумовлено тим, що для врегулювання планування території України необхідний комплекс взаємопов'язаної документації на різних рівнях [2].

Перший блок - генеральний план населеного пункту. Це містобудівна документація, що визначає принципове вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту, яке розробляється безстроково. Потрібно зазначити, що більшість з існуючих на сьогодні генеральних планів населених пунктів не відповідають сучасним вимогам. Розробка ж нових і корегування чинних генеральних планів - дуже складний процес. Це обумовлено тим, що генеральний план, наприклад, конкретного міста являє собою перспективну розробку використання

земель цього населеного пункту і повинен містити вихідні дані для розробки планів земельно-господарського устрою¹ та іншої документації.

Між генеральним планом і конкретною управлінською діяльністю земельними ресурсами лежить невпорядковане правове поле. Воно фактично не відповідає новим нормам земельних відносин, які формуються на базі державної, комунальної і приватної власності на землю [4].

Ситуація, яка склалася обумовила необхідність розробки плану зонування території як складової генерального плану. План зонування території має забезпечувати організацію умов, норм та стандартів забудови земель, проектування та розташування будинків на землі відповідно до функціональних зон населеного пункту. Він повинен, по-перше, містити інформацію для потенційних носіїв земельних прав, які типи використання, споруди чи будинки можуть бути збудовані ними на даній території, по-друге, надавати змогу обирати із кількох варіантів найбільш прийнятний, що в кінцевому результаті дає конкретному суб'єкту можливість задовольнити свої інтереси. Другий блок схеми взаємозв'язку планувальної документації місцевого рівня представлений детальним планом території. Детальний план території, як вид містобудівної документації, визначає планувальну організацію та розвиток конкретної території. Він включає планування окремого району, мікрорайону або кварталу, реконструкцію, відновлення та реставрацію об'єктів існуючої забудови, благоустрій та озеленення певної території, розширення місць масового відпочинку населення тощо. Детальний план територій як планувальний документ має багато спільного з планом зонування території, зокрема в частині визначення обмежень та умов забудови і використання територій. У світовій містобудівній практиці план зонування території є головним інструментом регулювання містобудівного розвитку, встановлення прозорих правил діяльності для власників, землекористувачів і органів влади.

Третій блок схеми взаємозв'язку планувальної документації місцевого рівня - план зонування території,¹ який згідно із законодавством являє собою містобудівну документацію, що визначає умови та обмеження використання території для

містобудівних потреб у межах визначених зон [3]. Відповідно до ст. 180 ЗК України при зонуванні встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон [1]. Отже, плану зонування територій конкретного населеного пункту притаманний нормативно правовий характер. Він затверджується відповідною радою та має обов'язковість. Розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) на всю територію населеного пункту або на його частину¹.

План розробляється відповідно до Земельного кодексу України, законів України та інших нормативно-правових актів, в тому числі з урахуванням правових актів, які визначають основні напрямки соціально-економічного та містобудівного розвитку населених пунктів, охорони і використання культурної спадщини, навколишнього середовища та природних ресурсів.

Необхідно розрізняти зони: функціональні, які встановлюються в генеральному плані; функціональні (або їх ще називають містобудівні, територіальні), які встановлюються в плані зонування територій та обмеженого використання земель. Відсутність планів зонування території у всіх населених пунктах України породжує утруднення та порушує права власників, користувачів земельних ділянок. Разом з тим місцева влада за допомогою зонування земель у межах населених пунктів отримує можливість більш ефективно здійснювати політику облаштування території та реалізацію місцевих соціальних програм, встановлювати певні обмеження забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок, в межах визначених зон [2].

Отже, головне призначення зонування полягає у тому, що воно виступає правовою формою реалізації генерального плану та юридичним засобом реалізації його рішень. У той же час зонування земель базується на генеральному плані та неможливе без цього документа. Принципова відмінність плану зонування території від генерального плану полягає в тому, що останній визначає дуже конкретні і єдино можливі вимоги до території та її планування використання. План зонування території формує поле для свободи діяльності, встановлюючи певні обмеження забудови й іншого

використання територій та окремих земельних ділянок у межах функціональних зон.

В основу сталого планомірного і гармонійного розвитку територій має бути покладене розроблення та використання у практичній діяльності містобудівної документації. Вона дозволить в реальній прив'язці до зонування земель у межах населених пунктів розробляти програми економічного і соціального розвитку, збереження природних ресурсів і підтримання санітарно-епідеміологічної, протипожежної та інших видів безпеки. Наявність повноцінної сучасної містобудівної документації виступає важливою конкурентною перевагою сільської громади в залученні системного інвестора.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів : монографія / І. В. Ігнатенко; під заг. ред. проф. М. В. Шульги. – Харків : Видавництво «Фінарт», 2014. – С. 164–193.
3. Про регулювання містобудівної діяльності [Текст] : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. - 2011. - № 34. - Ст. 343.
4. Третяк А. М. Класифікатор земель України за цільовим призначенням: науково-практ. видання [Текст] / А. М. Третяк. - К. : Інститут землеустрою УААН. - 2000. - Ч. 1. - 41 с