

ПРАВОВІ АСПЕКТИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Кваско Г.Е., здобувач ступеня магістра
Задорожній Ю.В., старший викладач
Миколаївський національний
аграрний університет, м. Миколаїв

Для визначення перспективних інвестиційних можливостей у зонуванні важливо глибоко розуміти місцеві правила та обмеження. Кожна місцевість має свої вимоги, які визначають, що і де можна будувати. Зазвичай ці вимоги розподіляють територію на різні зони, такі як житлові, комерційні, промислові, сільськогосподарські тощо. Вивчаючи норми зонування, включаючи допустимі види використання, обмеження по висоті та інші вимоги, можна краще оцінити потенціал розвитку певної території.

Інвесторам важливо уважно стежити за тенденціями ринку, щоб виявити можливості, пов'язані з зонуванням. Наприклад, якщо в певній зоні зростає попит на житлову нерухомість, купівля землі, призначеної для житлових потреб, може стати вигідною інвестицією. Схожим чином, спостереження за розвитком нових галузей промисловості або комерційних проєктів може допомогти визначити ділянки, де попит на комерційну або промислову землю, а отже, і її вартість зростатимуть [2].

Інфраструктурні плани та державні ініціативи можуть суттєво впливати на зонування та створювати інвестиційні можливості. Наприклад, будівництво нової автомагістралі або транспортного вузла поблизу певної ділянки може призвести до зміни зонування або появи нових зон, сприяючи зростанню вартості території. Інформація про такі плани дає змогу інвесторам визначити перспективні можливості ще до того, як вони стануть загальновідомими, отримуючи конкурентну перевагу.

Зміна зонування означає перетворення цільового призначення земельної ділянки. Виявлення об'єктів, які можуть змінити своє зонування, є перспективною стратегією. Наприклад, якщо ви знайшли ділянку на околиці міста, яка використовується для сільськогосподарських потреб, але має потенціал для житлового чи комерційного будівництва, це може стати вигідною інвестицією. Однак важливо ретельно дослідити процес зміни зонування та оцінити всі пов'язані з ним ризики.

Розуміння складнощів зонування та визначення перспективних інвестиційних можливостей може бути непростим завданням, особливо для новачків. Консультації з фахівцями, такими як ріелтори, юристи з питань землекористування або міські планувальники, можуть забезпечити цінні рекомендації. Ці експерти добре знаються на місцевих правилах, ринкових тенденціях і можливостях для інвестицій [1].

Проекти міської реконструкції часто спрямовані на оновлення або перепланування занедбаних територій у сучасні райони. Інвестування в землю в таких зонах на ранньому етапі може виявитися надзвичайно вигідним. Наприклад, колишню промислову зону, яку перетворюють на багатофункціональний комплекс із житловими, комерційними та розважальними площами, можна придбати за нижчою ціною на початку реконструкції, що з часом забезпечить зростання вартості.

Визначення інвестиційних можливостей у зонуванні земель вимагає глибокого розуміння місцевих правил, тенденцій ринку, планів розвитку інфраструктури та потенціалу для зміни зонування. Проведення ретельного дослідження, звернення до професіоналів і постійний моніторинг ситуації на ринку зонування можуть допомогти інвесторам знайти вигідні можливості.

Список використаних джерел:

- | | | | | | | |
|----|-----------|--------|---|-------|---------|------|
| 1. | Зонування | земель | у | межах | пунктів | URL: |
|----|-----------|--------|---|-------|---------|------|

<https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/>

2. Планування та забудова територій. URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf>

3. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад підготовлено радниками з просторового планування Групи радників з впровадження державної регіональної політики в Україні Програми «U-LEAD з Європою»: Тетяною Криштоп (Україна), Раймундом Рисем (Польща), Любіцею Кошелюк (Хорватія). <http://www.rdpа.regionet.org.ua/sp>

УДК 631.4.551

ЗАХОДИ ПО ВДОСКОНАЛЕННЮ І РАЦІОНАЛІЗАЦІЇ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Пронін М.Є., здобувач ступеня магістра
Задорожній Ю.В., старший викладач
Миколаївський національний
аграрний університет, м. Миколаїв

Природно-заповідний фонд (ПЗФ) – це складова частина світової системи природних територій. ПЗФ України репрезентується, як національне надбання. На його територіях декретовано особливий режим використання земель і об'єктів, їх відтворення та охорони. Державна стратегія регіонального розвитку України на 2021-2027 роки передбачає розширення площі ПЗФ до 15%. Це вагомий екологічний і соціальний індикатор, що слугує екологічній стабільності територій, підтриманню екологічного балансу екосистем на глобальному рівні.

Формування природоохоронних територій регламентується діючими в Україні міжнародними конвенціями і угодами, серед яких: Конвенція про охорону біологічного різноманіття, (завдання довести площу природоохоронних територій до 17% сухоодолу та 10% морських акваторій); Конвенція про охорону дикої флори і фауни та природних середовищ існування в Європі (Бернська конвенція); Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини; Конвенція про водно-болотні угіддя міжнародного значення, головним чином як середовища перебування водоплавних птахів (Рамсарська конвенція); Конвенція про збереження мігруючих видів диких тварин (Боннська конвенція); Цілі сталого розвитку (ЦСР); Програма ЮНЕСКО «Людина і біосфера» та ін.

Природоохоронна діяльність на території територіальної громади розповсюджується на всі природні ресурси і об'єкти: атмосферне повітря, води, землі, надра. Особливі вимоги ставляться до охорони природно-заповідного фонду. У Миколаївській області один із найменших відсотків заповідності серед областей України і за цим показником вона має 23 місце в рейтингу областей України. Але, хоча і в незначній кількості, існуючі об'єкти природно-заповідного фонду області за своєю значимістю та унікальністю посідають чільне місце у природно-заповідному фонді країни.

Природний заповідник Єланецький степ (рис. 1) та ландшафтний заказник «Єланецький» належать до групи об'єктів природно-заповідного фонду країни з площею понад 500 га [1].