

**ПРИНЦИПИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ**

**Ігнатенко М. С.**, студ. гр. МПРТп-181  
Науковий керівник **Коваленко С. В.**, к.педн., доцент

Зонування території (зонінг) – спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, за якого цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних ділянок, які складають функціональну зону. Кордони функціональних зон збігаються з лініями вулиць, проходять паралельно з ними на певних відстанях або збігаються з межами земельних ділянок.

Зонування території (зонінг) – здійснюваний відповідно до закону поділ території міста чи іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах зони тощо. Разом з такими засобами як бюджет, податки та викуп ділянок для суспільних потреб, зонування території є важливим інструментом здійснення планування розвитку населеного пункту.

Відповідно до діючих будівельних норм та правил територія населеного пункту з урахуванням переважного функціонального використання поділяється на:

- сільбищну територію;
- виробничу територію ;
- ландшафтно-рекреаційну територію.

Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення, для кожної з таких зон встановлюється визначений набір допустимого цільового використання земельних ділянок в її межах. Тому власник земельної ділянки має право вибору її цільового використання в межах переліку видів цільового використання земель, встановлених для функціональної зони.

Згідно з Положенням про порядок ведення державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 12 січня 1993 р. № 15, вся документація державного земельного кадастру ведеться з урахуванням функціонального зонування територій населених пунктів. При цьому облік земель за якістю проводиться за всіма категоріями земель і містить характеристику земель населених пунктів за інженерно-геологічними умовами, рівнем забезпеченості соціальною, інженерно-транспортною та природоохоронною інфраструктурою, об'єктами оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Даним Положенням передбачено, що економічна оцінка земель населених пунктів проводиться у розрізі зон економічної оцінки їх територій з урахуванням місцеположення ділянок відносно центрів громадського обслуговування, магістральних, інженерно-транспортних мереж, а також архітектурно-ландшафтного та історико-культурного значення територій, їх функціонального призначення.

Відповідно до ст. 180 Земельного кодексу України при зонуванні земель населених пунктів встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. Таким чином, у складі містобудівного кадастру дані зонування території населених пунктів мають важливе значення.

Створення зонінгу в містах має на меті поступово замінити традиційні генплани у справі планування і забудови міст. Зонінг міста відрізняється від генплану тим, що останній визначає дуже конкретні і єдино можливі вимоги до територій та їх планування. Зонінг, як система містобудівних правил, передбачає лише обмеження щодо освоєння території, господарювання на ній. Це стосується обмеження висоти, кількості поверхів і розмірів будинків, щільності забудови, розмірів дворів та інших відкритих просторів, розміщення та використання споруд і землі для різноманітних цілей. Таким чином, зонінг є гнучкішим документом, ніж генплан. Це дозволяє враховувати нові підходи до використання міських земель.

Матеріали функціонального зонінгу території міста спільно розробляються міським управлінням архітектури і містобудування та міським відділом земельних ресурсів. Вони подаються на розгляд і затвердження міської ради.

Відомості про функціональний зонінг території міста є базою для встановлення типів і певних функцій використання земель, для визначення показників і зональних чинників місцезросташування земельної ділянки, які враховуються при проведенні грошової оцінки земель та інших об'єктів нерухомості у складі містобудівного кадастру.

Правила зонування території повинні спиратися на такі засади, які забезпечували б функціональну, планувальну, соціально-економічну, естетичну сумісність всіх існуючих або перспективних видів її використання і забудови. Стимулювання інвестицій, розширення свободи вибору використання землі та його зміни залежно від кон'юнктури ринку схиляє до максимального розширення видів використання території, що забезпечує власнику або користувачу земельної ділянки відповідні вигоди. Вимога забезпечення функціональної, економічної, архітектурно-планувальної та іншої сумісності різних видів

користування обмежує допустиму кількість цих видів. При цьому можливі різні поєднання основного та додаткових видів використання і забудови території.

Остаточним критерієм віднесення території до зони певного типу є можливість встановлення системи однорідних планувальних характеристик для всіх або переважної більшості земельних ділянок на цій території, а також єдиних норм (стандартів) їх забудови.

Після того, як визначено придатність містобудівної документації для її використання при складанні Правил забудови, запропонований нею функціональний поділ території розглядається як початковий для зонування території. Поділ на зони, виходячи тільки з домінуючого виду використання та забудови тієї чи іншої частини території, відображається на попередньому ескізі карти зонування. На цьому етапі не беруться до уваги використання і забудова конкретних земельних ділянок. Їх відповідність загальним вимогам для зони розглядається лише на рівні показників якості земель.

Для вільних територій, які плануються під забудову, генеральним планом передбачаються орієнтовні межі, планувальна структура та характер забудови. Якщо в планувальних пропозиціях поділ вільної території не визначено достатньо чітко, постає необхідність більш детального планування. Доцільно розробити в прийнятному масштабі загальну схему планування району, де буде уточнено планувальну структуру і розташування транспортних комунікацій, місце червоних ліній, тип забудови, принципи соціального обслуговування та інженерного забезпечення. Залежно від місцевих умов можуть бути знайдені й інші шляхи подолання початкової невизначеності щодо зонування вільної території.

Після цього проводиться детальний аналіз особливостей використання та забудови території у кожній попередньо окресленій зоні (позоновому аналізі), тобто послідовно розглядається планувальна документація, проекти забудови і реконструкції розроблені для певних частин території або земельних ділянок, кадастрові матеріали, інша документація, що відображає сучасний і проектний стан рівня соціального, інженерного і транспортного забезпечення території.

При цьому не слід зосереджуватись на особливостях використання та забудови окремих земельних ділянок – інтерес становлять саме узагальнюючі характеристики території, що можуть бути використані як підстави для уточнення попереднього зонування, встановлення нових необхідних типів зон.

Позоновий аналіз фіксує принципи розміщення будинків різної поверховості на території, їх стан за ступенем зношення, наявність вільних просторів, незабудованих ділянок (потенційна можливість розбудови), щільність розселення, характер і ефективність розташування об'єктів та установ обслуговування, руху і зупинок транспорту та інші.

Потім оцінюються можливості розвитку кожної зони або її частини на предмет додаткового будівництва, реконструкції чи розрідження забудови з метою розширення кола допустимих видів використання, що зробить її більш привабливою для інвестора.

Водночас оцінюють чинники, що гальмують перспективний розвиток території, знижують її потенціал для вкладання інвестицій. Це, в першу чергу, планувальні обмеження, які перешкоджають певним видам використання і забудови. Крім того, гальмуючими чинниками можуть бути й незручний транспортний зв'язок, соціальна непрестижність, необхідність значних початкових капіталовкладень тощо.

Особливий інтерес становить питання віднесення до певної зони територій, які підпадають під санітарно-захисні зони підприємств промисловості.

Уточненими межами зон на карті зонування території слід вважати:

- зовнішні адміністративні межі території, щодо якої здійснюється зонування (існуючі або запропоновані містобудівною документацією);
- червоні лінії вулиць і магістралей, які пролягають по краях запропонованої зони (згідно із затвердженими проектами детального планування, проектами забудови);
- осьові лінії вулиць і магістралей по краях зон;
- межі земельних ділянок, розміщених на краях зон;
- межі мікрорайонів, житлових кварталів у червоних лініях;
- межі відведення земель для потреб залізниці, продуктопроводів, теплотрас, ліній електропередач та інших об'єктів інженерної інфраструктури;
- офіційно встановлені межі об'єктів природно-заповідного фонду, курортної зони та ін.;
- природні рубежі (річки, струмки) тощо.

Таким чином, після того як на підставі містобудівної документації (попереднє зонування) та детальних досліджень (позоновий аналіз) зроблено висновки щодо доцільного територіального розподілу основних та допустимих видів використання і забудови, поділ на зони повинен бути уточнений саме на основі цього остаточного критерію.

#### Список використаних джерел

1. Сохнич А. Я. Використання земель населених пунктів з основами містобудування. Львів, 2010. 168 с.
2. Положення про порядок ведення державного земельного кадастру, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 12.01.1993 р. № 15
3. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1695>