

---

## ФОРМУВАННЯ МІСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ ВОДООХОРОННИХ ЗОН, ПРИБЕРЕЖНИХ ЗАХИСНИХ ТА БЕРЕГОВИХ СМУГ

---

**В.М. ТРЕТЯК**, доктор економічних наук, професор,  
E-mail: [tretyak2@ukr.net](mailto:tretyak2@ukr.net)

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління  
**Н.А. ТРЕТЯК**, кандидат економічних наук,  
E-mail: [tretiaknatalia@ukr.net](mailto:tretiaknatalia@ukr.net)

Державна установа «Інститут економіки природокористування та  
сталого розвитку Національної академії наук України»

**Т.Ю. КРАВЧУК**, аспірант  
E-mail: [tatyana\\_2320@ukr.net](mailto:tatyana_2320@ukr.net)

Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління

**Анотація.** Україна стоїть на черговому етапі завершення земельної реформи. Попри це, з прийняттям незалежності в країні ще досі залишається безліч невирішених та дискусійних земельних, екологічних, водних, містобудівних питань, які потребують додаткового втручання з боку держави. Не завершеність земельної реформи, а саме деяких її важливих питань, одним із яких є формування землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних смуг міст створює негативне екологічне середовище. А також соціальну напругу життєдіяльності населення, особливо для міського землекористування. Оскільки, той факт, що забудова у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг міст продовжується, не зважаючи на законодавчу заборону. Крім того, обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів, що перебувають на цій території, також не сформовані. Тобто, просторове їх розміщення має величезний вплив не тільки на екологічні, земельні та водні відносини, а й загалом на економічні, соціальні та правові (гарантування прав).

В результаті дослідження було використано дані із публічної кадастрової карти Державної служби України з питань геодезії, картографування та кадастру та витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ. Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативно-правові акти України щодо регулювання земле-, водо- та природокористування, наукові праці світових і вітчизняних учених, матеріали науково-практичних конференцій.

В результаті авторами було встановлено особливість формування землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних та берегових смуг міста Києва. Суть землекористування в межах таких зон (смуг) полягає у тому, що воно як екосистема об'єднує декілька земельних ділянок різного цільового призначення та функціонального використання. Крім того, міське землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових

смуг, крім екологічних, правових, соціальних, земельних відносин включає і економічні й водні відносини, що є немало важливим аспектом при ефективному регулюванні такого землекористування. Саме зазначеним обумовлений вибір дослідити особливості формування міського землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних захисних і берегових смуг. Для того, щоб забезпечити через землевпорядно-правове врегулювання міського землекористування в межах зон (смуг) для підвищення ефективності його капіталізації та екологізації.

**Ключові слова:** міське землекористування, водні об'єкти, водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, берегові смуги, власність на землю

### **Актуальність.**

Незважаючи на все зростаючий інтерес до проблеми формування міського землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг єдиного розуміння його сутності поки немає, зокрема і на законодавчому рівні. Крім того, в період ринкових земельних відносин питання ефективної організації (формування) землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг міст набуває гострого вирішення.

Поставленою проблематикою у цьому напрямку займалися відчинянні вчені [1], які запропонували концепцію формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Також в період становлення, було розкрито [2] деякі аспекти встановлення прибережних захисних смуг малих річок та струмків в населених пунктах та запропоновано [3] упорядкування забудови прибережних територій в межах міських населених пунктів. Питання формування міського землекористування водоохоронних зон, прибережних захисних смуг все частіше привертає увагу широкого кола науковців [4–6]. Оскільки існуючі умови високого антропогенного навантаження міських територій, потребує пошуку оптимальної взаємо-

дії та збалансованих відносин між людиною, суспільством і природою для забезпечення раціональної експлуатації природних ресурсів територіальних екосистем, з метою охорони навколишнього природного середовища і цілеспрямованого його відновлення.

**Метою дослідження** є обґрунтування теоретичної бази формування землекористування водоохоронних зон і прибережних смуг як однієї із складових життєдіяльності населення міст та країни в цілому.

### **Матеріали і методи дослідження.**

Теоретичну основу дослідження даної статті, становили сучасні положення і принципи екології й економіки земле- та природокористування, численні вітчизняні наукові праці, що пов'язані із сутністю завдань, які вирішуються в статті.

Інформаційною базою дослідження стали законодавчі та нормативно-правові акти України щодо регулювання земле-, водо- та природокористування. Також, в дослідженні було використано витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ та дані із публічної кадастрової карти Державної служби України з питань геодезії, картографування та кадастру.

### **Результати досліджень та їх обговорення.**

При використанні землі у водному господарстві, потрібно відмітити, що таке землекористування об'єднує часом десятки земельних ділянок власників земельних часток (паїв), земельні ділянки спільної власності, меліоративні та інші комплекси. Це свідчить, що поняття землекористування та водних об'єктів, які знаходяться на такому землекористуванні потрібно розглядати ширше ніж поняття земельна ділянка.

Так, у сучасних вітчизняних дослідженнях, можна зустріти, де під землекористуванням розуміється «процес використання людиною (суспільством) інтегрального потенціалу території. Який включає всі ресурси на відповідній ділянці геопростору, є складовою частиною суспільно-територіального комплексу регіонального рівня і веде до ускладнення його структури, що знаходить своє проявлення у процесі регулювання земельних відносин» [7].

При цьому, частіше землекористування визначається в трьох аспектах [8]:

- 1) як користування землею в установленому законом порядку (земельна ділянка);
- 2) як частина єдиного земельного фонду, що надана державою або набута у власність чи оренду окремим користувачем для господарської або іншої мети, обмежена на місцевості;
- 3) як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних, містобудівних, сільськогосподарських та інших земельних відносин, на який землекористувачу виданий документ, що посвідчує право на землю з визначеними межами, площею,

складом угідь, майнових об'єктів та за необхідністю з геодезичними координатами межових знаків, що визначені в натурі.

Сутність землекористування часто розглядають в контексті фізичного об'єкта, економічних, правових та соціальних відносин [8]. Вважаємо, що воно може бути доповнене екологічними та водними аспектами.

Так, на рисунку 1 приведено характеристику землекористування як фізичного об'єкта, економічних, правових, соціальних відносин із доповненими екологічними та водними відносинами. Отже, поняття землекористування доцільно розглядати в природному як екосистему та фізичному, правовому, економічному, екологічному та водному та інших аспектах земельних відносин.

Формування землекористування і його функціонування має низку особливостей, де земля виступає як територіально-обмежений ресурс. Оскільки, в розвинутому економічному суспільстві виникає конкуренція із приводу використання земельної ділянки, а у землевласника з'являється кілька варіантів її оформлення на різних правах власності [8; 9].

Саме тому, потрібно констатувати те, що земельні відносини і водогосподарська діяльність мають свою економіко-просторову прив'язку до землекористування та водних об'єктів, які знаходяться в його межах. Сукупність водних об'єктів в межах території України утворює землі водного фонду країни. У свою чергу, водний фонд є сукупний, інтегрований об'єкт водних та земельних відносин. Саме в зв'язку з використанням і охороною водних об'єктів складаються економічні, екологічні, соціальні, водні та правові земельні відносини.



**Рис. 1.** Характеристика землекористування як фізичного об'єкта, економічних, правових, соціальних, екологічних та водних земельних відносин

Джерело: доповнено з використанням джерела [8].

Потрібно сказати, що у більшості випадків таке землекористування як сукупність земельних ділянок із водними об'єктами визнається в українському законодавстві невідчужуваним («некомерційним») державною власністю.

Так, відповідно до статті 6 «Власність на води (водні об'єкти)» водного кодексу України, води (водні об'єкти) є виключно власністю українського народу і надаються тільки у користування. Український народ здійснює право власності на води (водні об'єкти) через Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим і місцеві ради. Окрім повно-

важення щодо розпорядження водами (водними об'єктами) можуть надаватися відповідним органам виконавчої влади та Раді міністрів Автономної Республіки Крим [10].

Однак, статтею 59 «Право на земельний водний фонд» Земельного кодексу України визначено, що землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на

своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми. Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування [11]:

- а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;
- б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;
- в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури.

Громадянам та юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибицтва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Використання земельних ділянок водного фонду для рибаль-

ства здійснюється за згодою їх власників або за погодженням із землекористувачами [11].

Тобто, визнаючи поверхневі водні об'єкти в якості землекористування, ми повинні розглянути їх зв'язок з прилеглими земельними ділянками. Оскільки, режим використання земельних ділянок при водоймах залежить від їх впливу до такої міри, що це іноді відбивається на особливостях земельних відносин.

Очевидно, такі питання також вимагають осмислення економічною наукою з метою їх адекватного вирішення у вітчизняних економічних, земельних відносинах та законодавстві.

Ще однією додатковою ознакою водного об'єкта є його загальнодоступність.

Українське законодавство в тій чи іншій мірі визнає загальнодоступність водних об'єктів, крім строго встановлених випадків, обумовлених характером водокористування. Так, у статті 5 «Водні об'єкти загальнодержавного і місцевого значення» Водного кодексу України їх правовий режим встановлюється таким чином, як ніби ці об'єкти всім відомі і питання про їх виділення на місцевості, а так само на планових матеріалах і в інших офіційних документах, не існує. Але насправді буває далеко не завжди ясно, яке водне плесо і берег в якості берегової смуги «загального користування» потрібно відносити до водних об'єктів та переносити на них правила статті 10 Водного кодексу України [10].

Можна лише припустити, що якщо водний об'єкт і його берегова смуга (або їх частина) не виділені уповноваженими органами в особливе користування, то методом виключення це – загальне користування. На

практиці держава часом встановлює особливе користування на акваторію і її берег уже тоді, коли відбувається суперечка господарюючих суб'єктів.

Наприклад, в м. Київ схемою планувальних обмежень Генерального плану визначено тільки орієнтовні межі водоохоронних зон (рис. 2). Рішення Київської міської ради від 08.10. 2009 р. № 365/2434 «Про затвердження проектів прибережних захисних смуг водних об'єктів м. Києва» в 2016 р. скасоване. При цьому взято до уваги, що прибережна захисна смуга водних об'єктів, зокрема у Дніпровському районі, становить 100 м. від урізу води з обмеженим режимом забудови до затвердження проекту землеустрою щодо встановлення таких прибережних захисних смуг. Такі нові проекти землеустрою поки що не розроблялися.

Як видно із рисунку 2 межі водоохоронних зон показані тільки в окремих випадках, а межі прибережних захисних смуг зовсім не зазначаються.

За даними публічної кадастрової карти Держгеокадастру України в

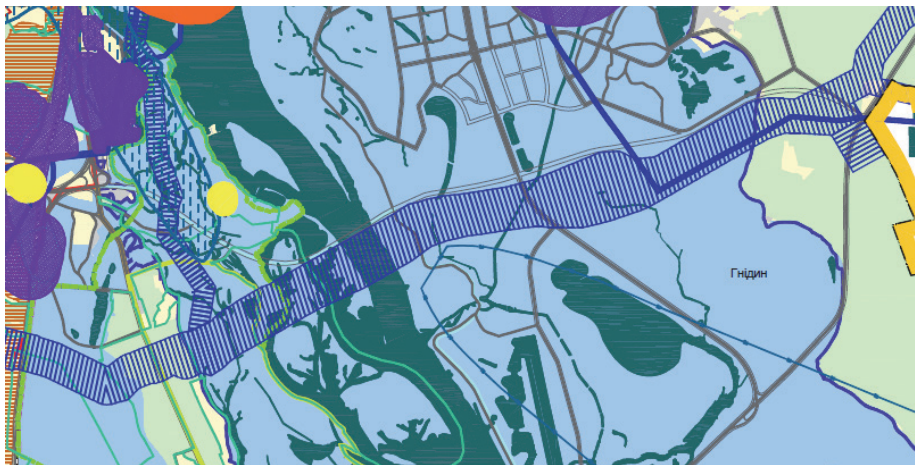
м. Київ виділені тільки умовні межі прибережних захисних смуг малих річок (рис. 3).

В той же час забудова у віртуальних межах прибережних захисних смуг продовжується не зважаючи на законодавчу заборону. Обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів також не сформовані.

Отже, потрібно брати до уваги при законодавчому визначенні права власності на землю – особливість використання водного об'єкта та землекористування прибережної захисної смуги. Для цього потрібні обов'язкові ознаки, а саме: зосередження вод і покриття водою земля у різні періоди (наприклад, в період затоплення) в межах берегової лінії, яка змінюється в часі і впливає на розмір берегової смуги.

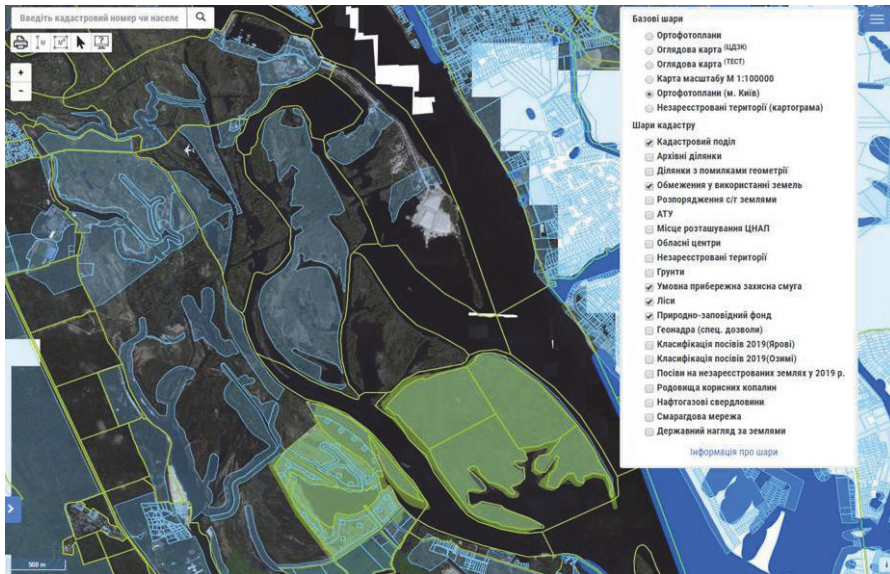
Просторове розміщення водоохоронної зони, прибережної захисної та берегової смуги приведено на рисунку 4.

Потрібно також відмітити те, що фактично для більшості водних об'єктів берегова лінія не виділена в натурі. Особливе значення це має для міського землекористування, де урбанізова-



 - водоохоронні зони

Рис. 2. Витяг із схеми планувальних обмежень Генерального плану м. Київ



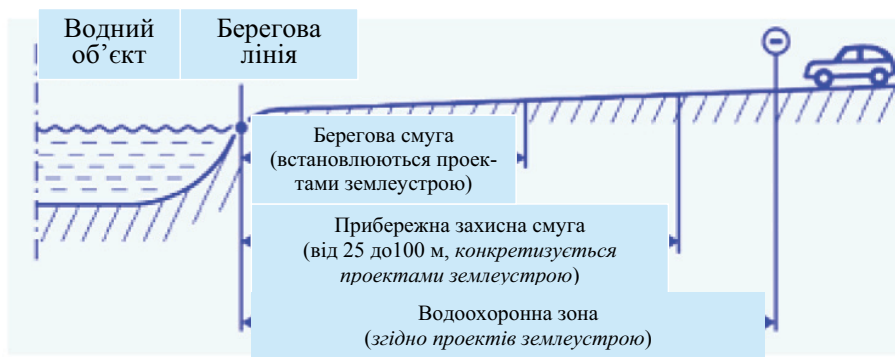
Умовні позначення: ■ прибережні захисні смуги; ■ заповідні території

**Рис. 3.** Витяг із публічної кадастрової карти Держгеокадастру України в м. Київ (ортофотоплан)

ність земельної території є значною. Однак, захищати водний об'єкт потрібно і без цих уточнень, адже зв'язок між водною товщею, дном і берегом диктується не правом, а екосистемою водогосподарського землекористування. Право має лише слідувати за еко-

логією. Зазначимо, що єдність води і землі навколо водної поверхні враховується у Земельному та Водному кодексах України дуже слабо.

Однак, щоб забезпечити економічну та правову єдність води і землі, не обов'язково законодавчо нарощу-



**Рис. 4.** Просторове розміщення водоохоронної зони, прибережної захисної та берегової смуги в межах міського землекористування

вати земельну складову в конструкції водного об'єкта як предмета права власності. Всю землю навколо водного об'єкта в будь-якому випадку не можна включити в склад земель водного фонду. Адже використовувати землю, воду та інші природні ресурси в рамках екосистеми землекористування як великого так і малого водного об'єкта потрібно злагоджено. Не допускаючи шкоди природі і не забуваючи про капіталізацію землекористування, особливо міського та право людей відпочивати біля води тощо.

Отже, для такого взаємного узгодження якраз і потрібна зміна інститутів водного і земельного законодавства. А саме, це перш за все надання іншого статусу прибережним захисним смугам із врахуванням меж берегових смуг, які є обов'язково землекористуванням водного фонду державної та комунальної власності (ці земельні ділянки заборонено приватизувати). Для прибережних захисних смуг і водоохоронних зон встановлюється регульований режим землекористування і земельні ділянки перебувають у власності, яка забезпечує їх ефективну капіталізацію. Встановлені природоохоронні режими землекористування покликані зберегти екологічний стан земель, лісової та іншої рослинності на них. А також, самоочищення вод, в якому беруть участь різні елементи водної системи, включаючи дно і береги, тобто всіляко знижуючи антропогенне навантаження.

Сьогодні режим землекористування в межах водоохоронних зон та прибережних смуг водних об'єктів та на островах регулюється положеннями статей 87, 88 та 89 Водного кодексу України [10]. Разом з тим, визначений режим землекористування більше притаманний для земель за межами насе-

лених пунктів. Зокрема, згідно статті 88 Водного кодексу України землі прибережних захисних смуг перебувають у державній та комунальній власності та можуть надаватися в користування лише для цілей, визначених Кодексом [10]. У межах існуючих населених пунктів прибережна захисна смуга встановлюється з урахуванням містобудівної документації, за окремими проектами землеустрою. Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) із визначеною у кодексі шириною. Проте, положення урізу води (у нашому випадку берегової лінії) непостійне, воно залежить від коливань рівня води, які обумовлюються, наприклад, повеннями, припливами, діяльністю людини тощо. Ширина прибережної захисної смуги (куди входить і берегова смуга) встановлюється залежно від визначеного урізу води (берегової лінії). Який фактично в натурі не визначений, а отже і межа прибережної смуги може в просторі коливатися.

Крім того, одночасно законодавець визначив, що у межах населених пунктів місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування виділяються та облаштовуються пляжні зони для безперешкодного та безоплатного користування. При цьому, на островах встановлюється режим обмеженої господарської діяльності, передбачений для прибережних захисних смуг, що є теж дискусійним і потребує окремого дослідження. Межі встановлених пляжних зон відповідно до вимог статті 60 Земельного кодексу України повинні зазначатися в документації з землеустрою, кадастрових планах земельних ділянок, а також у містобудівній документації [11].



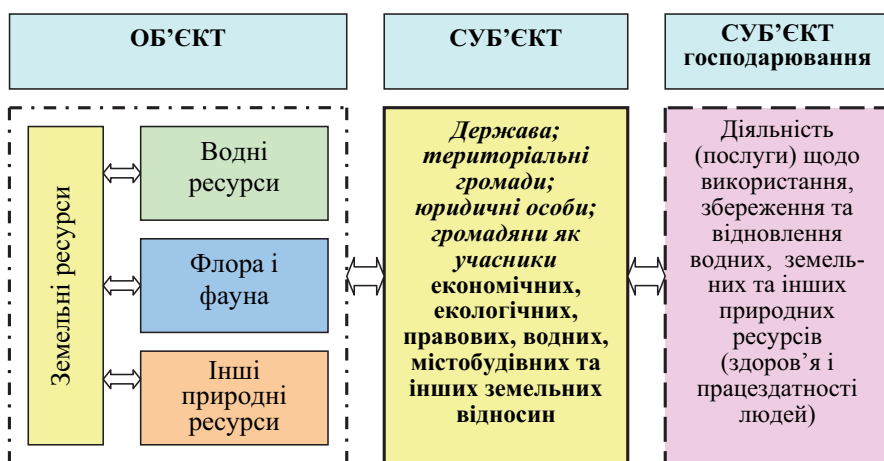
Таким чином, визначені в процесі землеустрою режими землекористування повинні допомагати уповноваженим органам правильно сформулювати просторове розміщення берегової лінії та смуги, прибережної захисної смуги, водоохоронної зони. А також, умови визначення цільового призначення земельних ділянок і функціонального використання в їх межах земель та інших природних ресурсів, а також видачі суб'єктам господарювання рішень на водокористування.

Саме тому, на наш погляд, *сутність водогосподарського землекористування* можна розглядати, як ефективність організації сукупності відповідних видів суспільної життєдіяльності, які здійснюються на конкретній території. Із залученням земельного та водно-ресурсного факторів в тій чи іншій формі та на відповідних правах, у різних масштабах. А також, із різним функціональним змістом у процес економічних, екологічних, водних, та інших відносин прав суб'єктів збереження, відновлення та використання земельних і водних ресурсів (рис. 5).

Відповідно, під *міським землекористуванням* в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг, нами розуміється – територіальний комплекс оптимальних взаємозв'язків землі, води, організмів і атмосфери через склад і структуру функціонального використання земельної території. А також, систему організації і методів використання землі та водних ресурсів на різних правах власності як об'єкт права, об'єкт економічних, екологічних та водних, та інших земельних відносин визначеної частини єдиного земельного фонду України.

### **Висновки і перспективи подальших досліджень.**

Для того щоб здійснювати ефективну політику, із врахуванням екологічної безпеки життєдіяльності населення, необхідно усвідомити, що природоохоронний режим землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг може бути забезпечений при будь якій формі власності на зем-



**Рис. 5.** Логічно-смысловая модель сутності міського землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг

лю. Разом з тим, процес ефективної капіталізації землекористування в межах таких зон (смуг) може відбуватися тільки при наявності приватних інвестицій в межах приватної власності на землю та інші природні ресурси. Однак, такий підхід до формування землекористування в межах водоохоронних зон, прибережних захисних та берегових смуг міст можливий при умові правового урегулювання статусу таких зон (смуг) як складової екосистеми землекористування із різними формами власності на землю та інші природні ресурси. При цьому, земельні ділянки та не віддільні від них інші природні ресурси в межах прибережних захисних смуг, крім берегових, можуть надаватися у приватну власність із забезпеченням відповідного природоохоронного режиму землекористування, що дозволить підвищити ефективність його капіталізації.

#### Список використаних джерел

1. Покидько І., Мартин А. Нова концепція формування водоохоронних обмежень у використанні земель. Землевпорядний вісник. 2012. № 7. С. 34-40.
2. Пересоляк В.Ю. Малахова С.О. Особливості встановлення прибережних захисних смуг малих річок і струмків у населених пунктах (на прикладі Закарпатської області). Науковий вісник НЛТУ України. 2013. Вип. 23.18. С. 67-71.
3. Богак Л.М., Тимофєєв М.В. До питання упорядкування забудови прибережних територій в межах міських населених пунктів. Сучасне промислове та цивільне будівництво. 2007. № 1. Т. 3. С. 47-51.
4. Будзяк О.С. Організаційно-економічний механізм екологобезпечного використання земель України: дис. ... докт. екон. наук: 08.00.06. Київ, 2008. 469 с.
5. Лобунько Ю.В. Інформаційне забезпечення формування природоохоронного землекористування. Актуальні проблеми економіки. 2016. № 5. С. 221-228.
6. Якимчук А.Ю. Економіка і організація природно-заповідного фонду: монографія. Рівне: НУВГП, 2007. 209 с.
7. Третьак А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. навч. посіб. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2004. 542 с.
8. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. ... докт. екон. наук: 08.00.06. К., 2010. 461 с.
9. Третьак А.М. Наукові основи землеустрою: навчальний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. 342 с.
10. Водний кодекс України від 6 червня 1995 року № 213/95-ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр>.
11. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07>.

#### Reference

1. Pokydko, I., Martyn, A. (2012). Nova kontseptsia formuvannia vodookhoronnykh obmezhen u vykorystanni zemel [New concept of safety of water restrictions in modern land]. Zemlevporiadnyi visnyk, Vol. 7, 34-40.
2. Peresoliak, V.Iu. Malakhova, S.O. (2013). Osoblyvosti vstanovlennia pryberezhnykh zakhysnykh smuh malykh richok i strumkiv u naselenykh punktakh (na prykladi Zakarpatskoi oblasti) [Features of establishment of off-shore defences zonal of the small rivers and brooks are in settlements (on the example of the Zakarpattia region)]. Naukovy visnyk NLTU Ukrainy. Vyp. 23.18, 67-71.
3. . Bohak, L. M., Tymofiev, M. V. (2007). Do pytannia uporiadkuvannia zabudovy pryberezhnykh terytorii v mezhakh miskykh naselenykh punktiv [To the question of organization of tuning of off shore territories within bounds of city settlements].

- Suchasne promyslove ta tsyvilne budivnytstvo, Vol. 1, 47-51.
4. Budziak, O.S. (2008). Orhanizatsiino-ekonomichniy mekhanizm ekolohobezpechnoho vykorystannia zemel Ukrainy [Organizational and economic mechanism of ecological use of land in Ukraine]. Kyiv, 469.
  5. Lobunko, Yu.V. (2016). Informatsiine zabezpechennia formuvannia pryrodookhoronnoho zemlekorystuvannia [Informational support for the formation of environmental land use]. Aktualni problemy ekonomiky, Vol. 5, 221-228.
  6. Yakymchuk, A. Iu. (2007). Ekonomika i orhanizatsiia pryrodno-zapovidnoho fondu [Economics and organization of nature reserve fund]. Rivne: NUVHP, 209.
  7. Tretiak, A.M. (2004). Ekonomika zemlekorystuvannia ta zemlevporiadkuvannia [Economics of land use and land management]. Kyiv: TOV TsZRU, 542.
  8. Druhak, V.M. (2010). Ekonomika silskohospodarskoho zemlekorystuvannia: teoriia, metodolohiia ta praktyka [The Economics of Agricultural Land Use: Theory, Methodology and Practice]. Kyiv, 461.
  9. Tretiak, A.M. (2002). Naukovi osnovy zemleustroiu [Scientific fundamentals of land management]. Kyiv: TOV TsZRU, 342.
  10. Vodnyi kodeks Ukrainy [Water Code of Ukraine]: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/213/95-vr>.
  11. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine]. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07>.

---

\*\*\*

**V. Tretiak, N. Tretiak, T. Kravchuk,**  
**FORMATION OF LAND USE WITHIN THE**  
**WATER-CONSERVATION ZONES, PROTECTED**  
**SHORELINE BELTS AND SHORELINES IN CITIES**  
<https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.10>

**Annotation.** Ukraine is at the next stage in completing land reform. Despite that, country

*gained independence, and still there are many unresolved and controversial land, environmental, water, urban development issues requiring additional state intervention. Incompleteness of land reform, in particularly some of the most important issues, one of which is the formation of land use within the water protection zones and coastal protection zones of cities, creates a negative ecological environment. And likewise, social tension in vital activity of population, especially for urban land use. In despite of the legislative ban, the construction within the water protection zones, coastal protection zones of cities continues. In addition, restrictions on the use of land and other natural resources located in this territory are also not formed. That is, their spatial placement has a huge impact not only on environmental, land and water relations, but also on economic, social and legal (rights guarantee).*

*As a result of the study, was used data from the public cadastral map of the State Service of Ukraine for geodesy, cartography and cadastre, and an extract from the planning restrictions scheme of the General Plan of Kyiv. The information base for the study was the legislative and regulatory acts of Ukraine regarding the regulation of land, water and nature management, scientific works of world and domestic scientists, materials of scientific and practical conferences.*

*As a result, the authors established formation features of land use within the water protection zones and coastal protection and coastal stripes of the city of Kiev. The essence of land use within such zones (strips) consist in the fact, that is as an ecosystem, combines several steeds of different purpose and functional use. In addition, urban land use within water protection zones, coastal protection zones and coastal strips, except environmental, legal, social, land relations, includes economic and water relations, which appears to be an important aspects in the effective regulation of such land use. Due to that, the choice was made to study formation features of urban land use within water protection zones and coastal protection and coastal strips. In order to ensure through land management and le-*

gal regulation of urban land use within the zones (strips) to increase the efficiency of its capitalization and greening.

**Keywords:** urban land use, water bodies, water protection zones, coastal protection strips, coastal strips, land ownership.

\*\*\*

**В.Н. Третяк, Н.А. Третяк,  
Т.Ю. Кравчук**

**ФОРМИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В ПРЕДЕЛАХ ВОДООХРАННЫХ ЗОН, ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ И БЕРЕГОВЫХ ПОЛОС**

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.10)

10.31548/zemleustriy2020.01.10

Аннотация. Украина стоит на очередном этапе завершения земельной реформы. Несмотря на это, с принятием независимости в стране до сих пор остается множество нерешенных и дискуссионных земельных, экологических, водных, градостроительных вопросов, требующих дополнительного вмешательства со стороны государства. Не завершенность земельной реформы, а именно некоторых ее важных вопросов, одним из которых является формирование землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос городов создает негативное экологическое среду. А также социальное напряжение жизнедеятельности населения, особенно для городского землепользования. Поскольку, тот факт, что застройка в пределах водоохранных зон, прибрежных защитных полосах городов продолжается, несмотря на законодательный запрет. Кроме того, ограничения в использовании земель и других природных ресурсов, находящихся на этой территории, также не сформированы. То есть, пространственное их размещение имеет огромное влияние не только на экологические, земельные и водные

отношения, но и вообще на экономические, социальные и правовые (обеспечение прав).

В результате исследования были использованы данные с публичной кадастровой карты Государственной службы Украины по вопросам геодезии, картографирования и кадастра и вытяжка из схемы планировочных ограничений Генерального плана г. Киев. Информационной базой исследования стали законодательные и нормативно-правовые акты Украины относительно регулирования земле-, водо- и природопользования, научные труды мировых и отечественных ученых, материалы научно-практических конференций.

В результате авторами было установлено особенность формирования землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных и береговых полос города Киева. Суть землепользования в пределах таких зон (полос) заключается в том, что оно как экосистема объединяет несколько земельных участков различного целевого назначения и функционального использования. Кроме того, городское землепользование в пределах водоохранных зон, прибрежных защитных и береговых полос, кроме экологических, правовых, социальных, земельных отношений включает и экономические и водные отношения, есть немало важным аспектом при эффективном регулировании такого землепользования. Именно поэтому обусловлен выбор, исследовать особенности формирования городского землепользования в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных та береговых полос. Для того чтобы обеспечить через землеустроительно-правовое регулирование городского землепользования в пределах зон (полос) для повышения эффективности его капитализации и экологизации.

**Ключевые слова:** городское землепользование, водные объекты, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы, собственность на землю.