

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНО-ГОСПОДАРСЬКОГО УСТРОЮ ТЕРИТОРІЙ МАЛИХ ТА СЕРЕДНІХ МІСТ, ЯК ОСНОВА ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

*Сацький Д.В., провідний інженер
ДП «Київський інститут землеустрою»*

Даною статтею сформовано основні складові елементи інвентаризації земель населеного пункту, в розрізі малих та середніх міст, що є основою планування сталого землекористування населених пунктів. Окрім цього визначено основні проблеми при впровадженні баз даних такої інвентаризації, а також впровадженні дієвого плану земельно-господарського устрою територій міст та шляхи їх вирішення.

Ключові слова: *земельно-господарський устрій територій, інвентаризація земель, планування землекористування населених пунктів.*

Постановка проблеми

В перехідних умовах, від планової до ринкової економіки, особливо гостро постає питання територіальної організації суспільства та управління на всіх рівнях, від загальнодержавного до місцевого. Більшість розроблених раніше моделей, наукових досліджень базувалися на розвитку населених пунктів в умовах планової економіки, що викликає певні труднощі та протиріччя в теперішніх умовах, такі як децентралізація влади, самоуправління, самоорганізація, формування приватної власності та ринкової інфраструктури, що додатково підсилюється економічними та фінансовими труднощами. Тому виникла необхідність розробки нових принципів функціонування міст, що забезпечують максимальне використання всіх ресурсів: природних, рекреаційних,

історико-культурних, трудових, виробничих та ін.

Важлива роль в даному контексті відводиться малим (з чисельністю населення до 50 тис. чоловік) та середнім (з чисельністю населення від 50 до 100 тис. чоловік) містам, оскільки вони є своєрідними опорними центрами соціального, економічного, демографічного та культурного розвитку регіонів. Такі населені пункти відрізняються певними особливостями в своєму розвитку, оскільки зіштовхуються з великою кількістю соціально-економічних проблем, що особливо загострилися в перехідний період.

З огляду на вищезазначене, однією з найважливіших задач є планування землекористування населених пунктів, оскільки земля є основним виробничим потенціалом та просторовим

базисом для розвитку різних сфер життєдіяльності людини.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Питаннями розробки комплексного еколого-економічного механізму аналізу та планування землекористування займалися такі вчені як Т. Тітенберг, Д. Стед, В. Надін, Д. Зетгер, Дж. Форестер, Ю.М. Арскій, К. Гофман, Д.С. Добряк, О.С. Дорош та інші. Однак не дивлячись на дані дослідження, питання розробки планів земельно-господарського устрою територій населених пунктів в сучасних умовах потребують подальших досліджень.

Мета статті – проаналізувати сучасний стан землекористувань в розрізі середніх та малих міст та встановити роль інвентаризації земель як основу планування землекористування та створення планів земельно-господарського устрою населених пунктів.

Виклад основного матеріалу

Планування землекористування обумовлене визначенням видів раціонального землекористування та його режиму на конкретній території, оцінюванням стану використання земельних ресурсів й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору і освоєння видів та типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для досягнення поставлених завдань [1].

Кожне місто виникає та розвивається в зв'язку з суспільними потребами та виконує певні функції на певній території. В зв'язку з різним розвитком міста задача формування

його функціональної структури набуває різного змісту. При цьому важливим є врахування всіх функціональних факторів, більш повного використання трудових ресурсів, а також створення комплексів екологічної індустрії.

Згідно досліджень Європейської Економічної Комісії ООН можна виділити такі основні вимоги до планів землекористування [3]:

- забезпечення більшого різноманіття видів та щільності видів землекористувань в межах міст, що дозволяє забезпечити повний спектр міських функцій;
- підтримка оновлення житлового фонду за рахунок використання інноваційних методів фінансування, технологічних та нормативних ініціатив. Основна увага має приділятися усуненню перешкод на шляху інвестицій;
- підтримці співпраці, підвищення ефективності участі місцевої громади, нарощування участі держави та програми сталого планування, створення публічних зон, пішохідних вулиць, збереження історичних будівель та унікальних вуличних ландшафтів;
- забезпечення широкого спектру можливостей в галузі культури та відпочинку за рахунок ефективного використання природних зон, збереження системи комплексних та пов'язаних між собою відкритих зон, парків, річних долин та набережних, збереження природного середовища проживання та ресурсів в цих зонах;
- забезпечення інфраструктури водопостачання та каналізації, що відповідає потребам місцевої громади та екологічним умовам;
- підвищення ефективності та розширення транспортної мережі для забезпечення конкурентоспроможності громадського транспорту.

З огляду на вищезазначене важливим елементом планування землекористування населених пунктів є глибокий аналіз існуючого стану землекористування, з врахуванням всіх факторів (історичних, господарських, кліматичних, екологічних та інше). Матеріалами для такого всебічного аналізу та базою для прийняття рішень, створення планів земельно-господарського устрою територій населених пунктів [2], мають слугувати матеріали інвентаризації земель міста.

Результатами такої інвентаризації мають стати – єдина цифрова топографічна основа території міста, створена на базі топографічних карт та планів, планово-картографічної основи державного земельного кадастру на території населеного пункту, результатів інженерно-геодезичної зйомки території та результатів містобудівного моніторингу. Все це забезпечить наповненість проекту найсучаснішою інформаційною базою, виявить основні проблеми в обліку просторового розміщення окремих земельних ділянок.

В ході виконання робіт з інвентаризації має бути уточнена межа населеного пункту та його адміністративно-територіальних одиниць на основі даних державного земельного кадастру.

Наступним етапом виконання робіт є створення планів зонування територій міста, історико-архітектурних планів та детальних планів територій.

Важливим для населеного пункту є також наповнення місцевого бюджету, в тому числі за рахунок справляння земельного податку та орендної плати за землю. В зв'язку з цим важливим є встановлення меж кадастрових зон та кварталів, меж економіко-планувальних зон нормативної гро-

шової оцінки земель населеного пункту, меж земельних ділянок, кадастрові номери земельних ділянок, угіддя земельних ділянок (з вказанням контурів будівель та споруд, розташованих на них), цільове призначення земельних ділянок, види функціонального використання земельних ділянок, їх нормативна грошова оцінка, розподіл земель між землевласниками та землекористувачами, обмеження у використанні земельних ділянок.

Місто, це складна система, функціонування якої не можливе без відповідних засобів життєдіяльності, тому важливою складовою проекту є інформація про інженерно-транспортну інфраструктуру на основі топографічних карт та планів, даних експлуатаційних служб в сфері інженерно-транспортної інфраструктури, результатів інженерно-геодезичних зйомок завершених будівельних об'єктів інфраструктури, інформації про будівлі та споруди, їх правовий режим, технічний стан, архітектурну та історико-культурну цінність на основі топографічних карт та планів, даних технічної інвентаризації та проектних рішень таких об'єктів, інформації про об'єкти історико-культурної спадщини на основі даних обліку пам'яток, що ведеться відповідними органами охорони культурної спадщини.

Для найбільш зручного та точного орієнтування в системі необхідним є внесення даних реєстрів назв вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості на основі топографічних карт та планів, офіційних довідників та рішень органів місцевого самоврядування про присвоєння назв (або найменування) вулиць та інших іменованих об'єктів місцевості.

Складовою частиною матеріалів з інвентаризації земель населеного пункту є затверджена інформація про об'єкти підвищеної небезпеки, з метою визначення меж охоронних зон, містобудівні програми, схеми та проекти розвитку інфраструктури, охорони історичних пам'яток, пам'яток культури та природи, озеленення, благоустрою та захисту територій, інвестиційні програми та проекти на основі відповідних рішень органів місцевого самоврядування, екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій та земельних ділянок, можливість розвитку на них містобудівної діяльності з врахуванням планувальних обмежень на основі відповідної містобудівної та землепорядної документації, даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень, а також на основі даних, одержаних з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем з питань використання територій, їх екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування територій населеного пункту.

В інформаційній системі з питань використання територій значне місце має бути відведене постійно оновлюваній базі Нормативно-правових актів в галузях землепорядкування, містобудування, а також будівельним нормам, державним стандартам та правилам.

Створення Планів земельно-господарського устрою, а головне впровадження та ефективне їх використання, не можливе без вирішення першочергових проблем, серед яких можна особливо виділити такі:

1. Налаштування взаємодії планів земельно-господарського устрою

територій міст із сторонніми інформаційними системами, у першу чергу з системою реєстрації прав та системою Державного земельного кадастру.

2. Підготовка проекту нормативно-правового та нормативно-технічного забезпечення створення планів земельно-господарського устрою територій, з використанням внутрішнього та закордонного досвіду.

3. Розробка та впровадження єдиних стандартів організації баз даних. Робота, що виконується Мінрегіонбудом в даний час в подальшому значно ускладнить впровадження планів земельно-господарського устрою територій міст у зв'язку з тим, що на даний час не враховуються вимоги спеціалістів з проектування баз даних та інформаційних систем. Розроблений та затверджений ДБН, щодо створення містобудівного кадастру не дає можливості створити дієву базу даних і працездатний план земельно-господарського устрою територій міста.

4. На даний час відсутня державна структура, що відповідає за якість систематизації інформаційних ресурсів та їх об'єднання в єдиний інформаційний простір. Надання цих функцій окремим розрізненим містобудівним кадастрам, підпорядкованим місцевим органам влади (як це є зараз), та відсутність кваліфікованих спеціалістів призведе до ситуації, яка спостерігалась із структурою земельного кадастру в 1990-х роках, коли він також підпорядковувався місцевим радам. Систематизація даних почалась лише після надання цих функцій єдиному органу, що має підпорядковані структурні підрозділи на місцях. Про це свідчить і відносно вдалий досвід впровадження реєстрації прав протягом 2013-го року єдиною струк-

турою – Державною реєстраційною службою України.

Висновки

В Україні система територіально-просторового планування населених пунктів залишилася в спадщину від колишнього СРСР, і полягає в розробці генеральних планів населених пунктів. Проте нормативи за якими вона розробляється є застарілими і враховують лише чітко прописані будівельні норми, що є причиною не раціонального використання земельних ресурсів та, іноді, навіть руйнування існуючої, складеної історично, системи землекористування. Також негативно впливає на розвиток міст відсутність збалансованої стратегії розвитку землекористувань на різних рівнях.

Планування землекористування населеного пункту повинно спиратися на стратегії, розроблені на національному та регіональних рівнях. Місцеві плани особливо важливі, оскільки вони стосуються вже безпосередньо кінцевого користувача. Місцеві органи влади повинні готувати нормативні документи, що стосуються планування, встановлювати пріоритетні напрями діяльності, координувати планування з органами влади сусідніх територіальних утворень, залучати до участі місцеву громаду, приймати заходи для сприяння розвитку, а також вести моніторинг реалізації стратегій та пропозицій.

Список літератури

1. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування

землекористування / О.С. Дорош. – Херсон : Видавець ФОП Грінь Д.С., 2012. – 431 с.

2. Про затвердження Порядку складання плану земельно-господарського устрою території населеного пункту: Постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 № 79 // Офіційний вісник України. - 2008. - № 15. - Ст. 386.
3. SPATIAL PLANNING. *Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition*, UNITED NATIONS 2008, Geneva.

В данной статье сформулировано основные составные элементы инвентаризации земель населенного пункта, в разрезе малых и средних городов, что есть основой планирования стабильного землепользования населенных пунктов. Кроме этого определены основные проблемы при внедрении баз данных такой инвентаризации, а так же внедрении действенного плана земельно-хозяйственного устройства территорий городов и пути их решения.

Ключевые слова: земельно-хозяйственное устройство территорий, инвентаризация земель, планирование землепользования населенных пунктов.

This article formed the main components inventory of the town, in the context of small and medium towns, which is the basis for sustainable land use planning settlements. Besides the main problems in the implementation of such inventory databases and implementing effective urban cadastre, and solutions.

Keywords: land and economic unit of territories, land inventory, land-use planning settlements.