

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет імені Тараса Шевченка  
Географічний факультет  
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису

УДК 332.3

## **Оцінювання зонування населених пунктів ( на прикладі м. Миколаєва)**

Рівень вищої освіти – другий (магістерський)  
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»  
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»  
Освітньо-наукова програма – «Землеустрій та кадастр»

Випускна кваліфікаційна робота магістра  
студента 2 курсу магістратури  
Яковенко Анастасії Володимирівни  
Науковий керівник  
кандидат географічних наук, доцент  
Тітова Світлана Вікторівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № \_\_ від «\_\_» \_\_\_\_\_20\_\_ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

Київ – 2021

## РЕФЕРАТ

В роботі здійснено історичний аналіз формування та розвитку землеоціночного зонування, завдяки чому було визначено етапи землеоціночного зонування на території України.

Розглянуто питання теоритичних основ зонування та землеоціночної структуризації населеного пункту, види зонування, методи зонування, визначено головні структурні одиниці зонування.

Висвітлено особливості щодо нормативно-законодавчого регулювання проведення землеоціночної структуризації та зонування на території населеного пункту, яка керується основним Законом України – Конституцією.

За допомогою проведення експериментально-практичного дослідження схеми зонування м. Миколаєва було встановлено, що частка земель промисловості, енергетики, оборони, земель сільськогосподарського призначення в загальному балансі міських земель постійно зменшується. Спостерігаються тенденції зменшення площі садибної забудови та садівничо-дачних кооперативів. Разом тим у місті відбувається зростання частки земель багатоквартирної та громадської забудови (в тому числі земель комерційного використання), земель транспорту, оздоровчих та рекреаційних земель. Значні площі центральної частини міста зайняті землями промисловості, оборони, енергетики, а також садибною забудовою, що інвестиційно не виправдано.

Ключові слова: *зонінг; схема зонування; землеоціночна структуризація; населений пункт.*

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗОНУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ СТРУКТУРИЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ .....	7
1. Історія формування та розвитку землеоціночного зонування.....	7
2. Основні поняття та наукові підходи досліджень землеоціночної структуризації та зонування території населеного пункту .....	10
3. Види зонування та їх структурні одиниці .....	12
4. Призначення зонування та види регламентів.....	15
5. Нормативно-законодавче підґрунтя проведення землеоціночної структуризації території населеного пункту.....	19
ВИСНОВКИ ДО I РОЗДІЛУ .....	22
РОЗДІЛ II. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ .....	23
1. Єдині містобудівні умови використання земельних ділянок .....	23
2. Принципи встановлення єдиних містобудівних обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок.....	27
3. Основні методи зонування територій населених пунктів.....	31
4. Етапи проведення землеоцінювального зонування.....	34
ВИСНОВКИ ДО II РОЗДІЛУ .....	39
РОЗДІЛ III. ОЦІНКА СТАНУ ЗОНУВАННЯ М. МИКОЛАЄВА.....	40
1. Вихідні дані для оцінювання зонування.....	40
2. Сучасний стан зонування міста Миколаєва.....	41
3. Оцінка зонування земель у м. Миколаєві.....	45
ВИСНОВКИ ДО III РОЗДІЛУ .....	47
ВИСНОВКИ.....	48

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	50
ДОДАТКИ.....	53

## ВСТУП

Ефективне використання міських територіальних ресурсів завжди було одним із найважливіших завдань містобудування. Особливо гостро це питання потребує вирішення в наш час, у зв'язку із впровадженням нового господарського механізму управління розвитком міст, приватної власності на землю та нерухомість, що об'єктивно змушує переглянути ставлення суспільства до головного міського ресурсу – території.

Однією з основних функцій органів місцевого самоврядування є здійснення містобудівної діяльності, змістом якої є планування, забудова та інше використання території міста, здійснення архітектурної діяльності, створення інженерної та транспортної інфраструктури міста, визначення територій, вибір, вилучення та надання земель для містобудівних потреб, аналіз стану містобудування та прогнозування його розвитку, контроль за дотриманням містобудівного законодавства тощо.

План зонування території – це вид містобудівної документації місцевого рівня, який розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб в межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

*Актуальність магістрескої роботи.* Актуальність теми даної роботи пояснюється необхідністю детальнішого вивчення питання зонування та землеоціночної структуризації територій в межах м. Миколаєва, оскільки правильність здійснення робіт щодо встановлення соціально-економічних переваг земельних

ділянок та встановлення однорідних територій за тими чи іншими факторами, значною мірою покращують благоустрій територій населених пунктів, визначають забудову ділянок, потенційно впливають на їх прибутковість і т.д.

Відповідно все вище зазначене підкреслює гостру потребу в дослідженні питання зонування та землеоціночної структуризації територій населених пунктів з метою кращого та ефективнішого використання наявних земельних ресурсів.

Мета дослідження – проведення оцінювання зонування території населеного пункту на прикладі м. Миколаєва.

Завдяки визначенню мети нашого дослідження було сформовано наступні завдання:

1. Провести періодизацію історії формування та розвитку землеоціночного зонування;
2. Поглибити знання з правової та методичної бази на якій ґрунтується проведення зонування населеного пункту;
3. Визначити основні ефективні методи зонування територій;
4. Здійснити оцінювання сучасного стану та якості зонування міста Миколаєва.

Об'єкт дослідження – містобудівний зонінг м. Миколаєва.

Предмет дослідження – методичні та прикладні аспекти визначення та запровадження зонування земель населеного пункту.

Методи дослідження – історичний та логічний методи (проведення періодизації історії формування землеоціночного зонування); метод аналізу (проведення аналізу методів зонування території); методи узагальнення та дедукції (оцінювання сучасного стану зонування м. Миколаєва).

Структура роботи. Дипломна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел інформації та додатків.

## РОЗДІЛ I. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗОНУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕОЦІНОЧНОЇ СТРУКТУРИЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ

### 1.1. Історія формування та розвитку землеоціночного зонування

Здавна людство застосовувало різні методи, щоб поділити землі на зони, продавати, здавати в оренду та сплачувати податки. В цілому історичний розвиток землеоціночного зонування на території України можна розділити на наступні етапи: дорядянський, радянський та незалежницький.

#### 1) Дорядянський етап.

Історичний розвиток землеоціночних робіт в Україні розпочався ще за часів панування на наших територіях царської Росії, Австро-Угорщини, а згодом і Польщі, Румунії, Чехословаччини.

Необхідність проведення оцінки землі зумовлювалася інтересами панівних держав і практичними потребами землевласників.

Вже тоді якість землі оцінювалася землеробами на основі повсякденного досвіду, за зовнішніми ознаками ґрунтів (кольором, будовою, труднощами обробки), і за родючістю. У Російській імперії, за царювання Івана IV, до складу якої входила Україна, було проведено бонітування, зумовлено потребою у встановленні обґрунтованих норм оподаткування та відбування військової повинності.

Землеоціночні роботи у ті часи проводилися переважно для оподаткування і зміцнення поміщицько-дворянського землеволодіння царської Росії. Згодом, коли кріпосне право відмінили, набули розвитку капіталістичні земельні відносин та у зв'язку з купівлею, продажем, орендою, масовими переділами земель виникла потреба у розробці нових методичних положень для оцінки земель, введених ґрунтознавцем В.Докучаєвим. Такі роботи реалізовувались у численних губерніях України (Чернігівській, Полтавській, Харківській, Катеринославській, Херсонській, Таврійській).

Вчений вніс неабиякий вклад в науку і розробив новий напрям оцінки земель, що поєднував в собі два методи порівняльної оцінки: природно-історичний і статистико-економічний. В.Докучаєв описував ґрунти як засіб виробництва, який може змінюватися у процесі господарської діяльності людини. Відмінністю методики вченого була обґрунтована друга складова частина землеоціночних робіт – сільськогосподарське, статистико-економічне обстеження земель, яке в літературі одержало назву «статистико-економічний метод оцінки земель». Суть цього методу була у тому, що за всіма класами, що були виділеними під час бонітування ґрунтів, розрядами видів ґрунтів дослідним способом у натурі встановлювалися показники врожайності, затрат на виробництво, і визначався чистий дохід від використання земель.

Західно-українські землі мають іншу історію землеоціночних робіт. Тут були проведенні роботи з австро-угорського, польського і чеського земельних кадастрів.

Австрія у період з 1785 по 1788рр. за імператора Йосифа II розпочала роботи, з перепису й оцінки земель. Даний кадастр отримав назву Йосифіканської (1785 – 1788 рр.), а згодом (1819 – 1920 рр.) Францисканської методик. За допомогою проведеної роботи було переведено усі селянські повинності з відробітків (панщини) на грошовий податок, який селяни повинні були платити поміщику залежно від якості та розміру землі. Наприклад, у Галичині у 1828 р. було введено новий земельний кадастр.

Даний кадастр з несуттєвими змінами існував на Галичині аж до 1939 р. Оцінювались всі наявні угіддя: сінокоси; пасовища; орні землі; виноградники; сади; ліси; озера; болота; вилучені зі сільськогосподарського використання ставки; непридатні для сільського господарства землі. Провідне місце у здійсненні землеоціночних робіт на території Галичини належить створенню польського земельного кадастру у 1935 р. Він базувався на методиці оцінки якості землі, розробленій в австро - угорських кадастрах. Оцінці підлягали шість видів земельних угідь: городи, пасовища, рілля, сінокоси, землі під водою

та ліси, що у свою чергу ділилися на три класи, коли всі інші угіддя – на шість. Класи виділяли відповідно до певних ознак [18].

2) Радянський етап. У цей період часу земельно-кадастрові дії переважно обмежувались лише реєстрацією землекористувань і обліку закріплених за ними ділянок. Втім у зв'язку з критикою з боку керівників господарств, що знаходилися на гірших землях і відповідно не могли задовольняти щорічно зростаючі планові показники, на початок 60-их років було проведено агрохімічні, ґрунтові, геоботанічні та меліоративні дослідження, що дали змогу здійснити розподіл земель за такими впливаючими на родючість показниками як забезпеченість поживними речовинами, засоленість, кислотність, солонцюватість і т.д. Завдяки цьому у всіх областях України було складено ґрунтові нариси, а також ґрунтову карту УРСР.

Коли ж виникла необхідність у визначенні цінності ґрунтів за родючістю, 1968 року було введено державний земельний кадастр, куди увійшли дані про зареєстровані землекористування, бонітування ґрунтів, облік якості та кількості земель та їх економічну оцінку. Натомість методичні розробки земельного кадастру УРСР було затверджено 1974 року. Згідно з нововведеннями, економічна оцінка земель уже розглядалась як один землеоціночний процес. Окрім того, відтепер загальна та часткова економічна оцінка земель проводилася за трьома основними показниками, що характеризували продуктивність земель, їх дохідність та ефективність використання:

- ✓ вартість валової продукції;
- ✓ окупність затрат;
- ✓ диференціальний дохід.

1980 року на підставі затвердженої у 1976 році методики були вперше проведені повномасштабні землеоціночні роботи на території усього СРСР. Натомість показники суцільних робіт 1988 року з економічної оцінки земель, були взяті за основу для визначення грошової оцінки земель вже у період після здобуття Україною незалежності.

3) Незалежницький етап. За часів приватизації роль реєстрації земельних ділянок та прав на володіння ними значною мірою зросла. Задля цього активно велась робота стосовно створення процесу реєстрації землекористувачів та власників землі, що був би повністю автоматизованим. В середині 90-их років минулого століття Україною вивчався американський, австрійський, канадський, шведський, англійський, російський досвід функціонування земельно-реєстраційних систем. Починаючи з 1995 року в процесі паювання земель колективних с/г підприємств використовувались дані грошової оцінки земель. Разом з нормативною грошовою оцінкою земель, що відбувалась в умовах ринкової економіки, під час реалізації угод стосовно купівлі-продажу землі застосовується також і т.зв. експертна грошова оцінка земель. Методика цього виду оцінки земельних ділянок не с/г призначення була затверджена постановою КабМіну №1050 від 16 червня 1999 року.

Таким чином можна зробити висновок, що кожному етапу історичного розвитку землеоціночного зонування на території України властиві свої особливості. На території України у різний період історії були проведені оціночні роботи за різними методиками. Кожна з яких мала свої недоліки та переваги. Натомість комплексна робота в цьому напрямку спостерігається лише з другої половини ХХ століття [18].

## **1.2. Основні поняття та наукові підходи досліджень зонування та землеоціночної структуризації території населеного пункту**

Для того, щоб дослідити зонування та землеоціночну структуризацію території населеного пункту для початку необхідно визначити структурні одиниці:

- ✓ Земельна ділянка – це ділянка землі, на якій розповсюджуються гомогенні права власності та яка представляє з себе єдину власність, окрім того має визначені межі та характеризується природними властивостями, правовим і господарським станом, певним місцем розташування, фізичними параметрами та ін. характеристиками, що є її важливими складовими.

- ✓ Кадастровий квартал – компактне групування земельних ділянок у певному населеному пункті, що обмежене інженерними спорудами чи природними межами.
- ✓ Кадастрова зона – це сукупність земельних ділянок, що розташовуються за межами населених пунктів на території сільської (селищної) ради, чи об'єднання кадастрових кварталів у населених пунктах.
- ✓ Населений пункт – це початкова одиниця розселення людей в межах певної забудованої ділянки, що постійно або сезонно використовується задля проживання людей.

Землеоціночна структуризація території населеного пункту є невід'ємною складовою грошової оцінки земель. Вона характеризується виділенням відносної однорідності території за такими чинниками, що впливають на соціально-економічні переваги певних ділянок, потенційну дохідність, обробку та обґрунтування наявної інформації. Такий підхід дозволяє врахувати багато елементів території, що знаходяться на різних ієрархічних рівнях [10].

Грошова оцінка – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки. Така оцінка землі, сьогодні є фундаментом для економічного регулювання земельних відносин. Так, завдяки оцінці у нас є можливість раціонально використовувати землі та встановити розумну плату за володіння землею. Грошова оцінка населеного пункту передбачає встановлення ступеня територіальної різноманітності соціально-економічних, функціонально планувальних, екологічних, транспортних, інженерних умов і т.п. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності оцінки земель. [17]

Під визначенням поняття «зонування» мається на увазі розподіл земельних ділянок в межах певного населеного пункту в різних ступенях містобудівної цінності. Завдяки зонуванню відбувається розмежування з виділенням специфічних зон, відповідно до кожної з них визначається цільове призначення, спеціальні режими землекористування та пріоритетні функції. Таким чином територіям

населених пунктів забезпечується сталий розвиток, а природним ландшафтам та об'єктам культурної спадщини – збереження.

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається на достатньо великій та неоднорідній території, тому зонування території населеного пункту є дуже важливим [4].

В процедурі економіко – планувального зонування міститься:

- ✓ встановлення меж землеоціночних одиниць, які характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- ✓ інтегральну та факторну оцінку ступеня цінності території населеного пункту у контексті землеоціночних одиниць;
- ✓ аналіз природньо-планувальної специфіки територій населеного пункту, як просторового базису;
- ✓ об'єднання в економіко-планувальні зони землеоціночних одиниць за ступенем цінності території та функціональним призначенням [19].

Таким чином, для проведення пофакторної оцінки якості земель населеного пункту здійснюється землеоціночна структуризація території – виділення районів, що представляють у собі функціонально-однорідні планувальні одиниці (магістральні вулиці, залізниці, газопостачання, водні рубежі, тощо). При цьому проводиться аналіз існуючої ситуації в населеному пункті на основі картографічних матеріалів та обстеження території в натурі. У межах землеоціночних районів у подальшому проводять збір, розрахунок та обробку окремих коефіцієнтів якості території.

### **1.3. Види зонування та їх структурні одиниці**

Під зонуванням земель розуміється поділ території населеного пункту на зони, пояси, райони з ціллю визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, встановлення обмежень на використання земель, регламентації типів споруд і будівель, що дозволяється будувати у межах цих зон відповідно до регіональних та місцевих правил забудови [7].

Наявні три найпоширеніші підходи до трактування зонування земель:

- ✓ спосіб правового регулювання;
- ✓ діяльність уповноважених органів;
- ✓ поділ (диференціації) території.

Погляд на зонування під кутом зору діяльності уповноважених органів уявляється хибним, адже робить визначення узагальненим і не відображає специфіки даної категорії. Мовою ж формальної логіки поняття повинно розкриватися через найближчий рід і видову відмінність [25].

Перейдемо безпосередньо до видів зонування та їх структурних одиниць.

Вибір виду зонування залежить насамперед від поставленої мети, та поділяється на:

- ✓ землеоціночне зонування;
- ✓ кадастрове зонування;
- ✓ природно-сільськогосподарське зонування (районування);
- ✓ функціональне зонування.

Під час процедури кадастрового зонування передбачається характеристика наступних структурних одиниць: *земельна ділянка — кадастровий квартал — кадастрова зона — населений пункт*.

Межі згаданих структурних одиниць зображаються на індексних кадастрових планах та картах разом з їх встановленими кадастровими номерами.

Кадастрове зонування базується на таких принципах:

- ✓ унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
- ✓ суцільність покриття території України;
- ✓ єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах території України;
- ✓ незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України [9].

Існує ряд загальноприйнятих показників, які слід враховувати при запровадженні системи кадастрової ідентифікації. Основні критерії, яким повинна відповідати система кадастрової ідентифікації, такі:

- ✓ унікальність (кожній ділянці повине бути присвоєний лише один ідентифікаційний номер);
- ✓ незалежність (система кадастрової ідентифікації повинна бути незалежною від інших систем кодифікації задля уникнення проблем з унесенням змін до кадастрового ідентифікатора у випадку змін цих систем кодифікації);
- ✓ гнучкість (система ідентифікації ділянок має бути достатньою мірою гнучкою для того щоб її можна було легко оновити у випадку об'єднання чи поділу земельни);
- ✓ простота (ідентифікаційний номер повинен бути простим для розуміння і використання та водночас залишатися постійним);
- ✓ постійність (кадастровий ідентифікатор має залишатись незмінним за увесь час існування земельної ділянки як об'єкта реєстрації ділянок);
- ✓ доступність (присутність інформації та інших матеріалів, що є необхідними для запровадження системи ідентифікації ділянок та можливість оновлювати та присвоювати ідентифікатори ділянок, за допомогою набору легкодоступних даних і зрозуміло викладених правил і процедур та коди об'єктів нерухомості [8].

За функціонального зонування в межах населеного пункту виділяються однорідні за характером використання наступні види земельних ділянок:

- ✓ виробнича територія (призначення якої полягає у розміщенні промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів);
- ✓ сельбищна територія (куди входять місця загального користування, парки, площі, сквери, бульвари та інші об'єкти зеленого будівництва, а також ділянки житлових будинків, громадських установ,);

- ✓ зона ландшафтно-рекреційних територій ( куди входять водні та озеленені простори у межах міської забудови та його зеленої зони: ландшафти, що охороняються, парки, лісопарки, курортні зони).

За оціночного зонування відбувається визначення наступних структурних одиниць: *земельна ділянка* —> *квартал* —> *оціночний район* —> *економіко-планувальна зона* —> *населений пункт*.

Згадане зонування території проводиться під час здійснення землеоціночних робіт задля підвищення точності оцінки земельних ділянок та спрощення виконання. За оціночного зонування межі земельних ділянок та кварталів, переважно співпадають. Встановлення меж оціночних районів і економіко-планувальних зон реалізується за наявними архітектурними, функціональними та споживчими властивостями земель, які окреслені точними планувальними межами, тобто:

- ✓ оціночний район - частина території населеного пункту, що має встановлені межі, що проходять за природними або лінійними рубежами, та включає в себе структурні одиниці - квартали, які об'єднуються за однотипністю архітектурно-планувальних особливостей, однорідністю функціонального використання і мають певний рівень інженерно-інфраструктурного влаштування;
- ✓ економіко-планувальна зона — частина території населеного пункту, що має визначені межі та розроблена на основі оціночних районів за близькістю їх місця розташування та близькістю значення, однорідністю функціонального використання та комплексного індексу [3].

Згідно ст.197 Земельного кодексу України однією з гілок державного земельного кадастру є кадастрове зонування. Кадастрове зонування включає встановлення[23]:

- ✓ кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці);
- ✓ меж оцінюваних районів та зон;
- ✓ місця розташування обмежень щодо використання земель;
- ✓ меж кадастрових зон та кварталів.

#### 1.4. Призначення зонування та види регламентів

Основною задачею плану зонування є визначення меж зон і підзон однорідних видів та умов використання території міста і встановлення диференційовано по зонах містобудівних регламентів, які є найбільш дійовим інструментом регулювання в сфері містобудівної діяльності.

Містобудівні регламенти є єдиними для кожної зони і формуються як інтегральні показники системи регламентів за окремими факторами. Система регламентів формується функціональним (базовим) регламентом, який охоплює всю територію міста і локальними регламентами обмежень в межах зон дії відповідних факторів.

На основі генплану, з врахуванням уточнень до нього та за оцінкою планувальних обмежень приймаються наступні регламенти:

- функціональний регламент – базовий, об'єднує території з однаковим функціональним призначенням за генпланом міста;
- регламент (обмеження) за планувальними умовами - враховує містобудівну якість та коефіцієнти цінності міської території
- регламент за вимогами охорони здоров'я та захисту життя - визначається санітарно-гігієнічними нормами;
- регламент (обмеження) за вимогами охорони культурної спадщини – визначається матеріалами історико - архітектурного опорного плану, затвердженими в установленому порядку;
- регламент (обмеження) за природоохоронними вимогами – визначається на підставі Закону України « Про природно – заповідний фонд », даних управління охорони природного середовища, інших матеріалів, затверджених в установленому порядку;
- регламент (обмеження) за інженерно - геологічними умовами - визначається за узагальненими матеріалами генплану і уточнюється за даними інженерно - геологічних вишукувань. [3]

*Основна схема зонування* виконується за базовим функціональним регламентом, в якому визначаються дозволені для кожної зони види забудови та іншого використання ділянок за функціональним призначенням і параметри забудови в об'ємі вимог «Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» затвердженого наказом Міжрегіонбуду України № 103 від 07.07.2011р.

Додаткові схеми зонування виконуються для регламентів обмежень, з визначенням меж зон дії обмежень, при накладці яких на основну схему визначаються підзони, в яких до параметрів забудови та містобудівних умов і обмежень вносяться відповідні уточнення [8].

*План зонування території* – це вид містобудівної документації місцевого рівня, який розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.

Здійснюваний відповідно до закону поділ території 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 є важливим інструментом здійснення планування розвитку населеного пункту.

Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова зона, виробнича зона, громадська зона, рекреаційна зона тощо), 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.

Функціонування зонування території населених пунктів тісно пов'язане з їх генеральними планами. Тому зонінгові правила є своєрідним механізмом застосування рішень генерального плану до окремих земельних ділянок та будівельних проектів з метою забезпечення цілеспрямованого розвитку населеного пункту.

Таким чином, зонування території є принципово відмінним засобом забезпечення потреб суспільства у використанні земельних ділянок для задоволення різних потреб у землі.

*По-перше*, якщо при цільовому призначенні земельних ділянок встановлюється вид (межі) цільового використання кожної земельної ділянки, то при зонуванні території встановлюється вид (межі) цільового використання земель функціональної зони.

*По-друге*, при визначеному цільовому призначенні земельних ділянок їх власники та користувачі повинні використовувати ділянки виключно відповідно до цільового призначення, встановленого для кожної ділянки, тоді як при зонуванні території цільове призначення земельних ділянок не встановлюється, а їх власники (користувачі) можуть використовувати ділянки для потреб, які не суперечать функціональному статусу зони.

Зонінг призначений для:

1. Забезпечення реалізації планів та програм (в тому числі зафіксованих – в затвердженій містобудівній документації) розвитку території населеного пункту, систем інженерного та транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного та культурно-історичного середовища.

2. Встановлення гарантій і визначення щодо використання і забудови– земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухомість (в т.ч. земельну ділянку) у власність та оренду.
3. Підвищення ефективності використання земельних ділянок, в тому числі– шляхом створення умов для залучення інвестицій в будівництво та впорядкування території населеного пункту.
4. Забезпечення вільного доступу громадян до інформації та їх участь в– прийнятті рішень по питанням землекористування та забудови.
5. Здійснення ефективного контролю за містобудівною (будівельною)– діяльністю фізичних та юридичних осіб [10].

### **1.5. Нормативно-законодавче підґрунтя проведення землеоціночної структуризації території населеного пункту**

Законодавча база є сукупністю чинних нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини на території держави, окремих її частин або галузей господарства.

Конституція України – Основний Закон, яким визначаються головні права, свободи й обов'язки громадян України. У статтях 13, 14, 41 та інших наведено основні принципи, на яких будуються правовідносини щодо землі.

Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

Земельний кодекс України – основний нормативний акт, який регулює земельні відносини в Україні. Він складається з десяти розділів, включаючи Прикінцеві та Перехідні положення.

Відповідно до статей 199-201 Земельного Кодексу України та статті 5 Закону України «Про оцінку земель» залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види[23]:

- ✓ бонітування ґрунтів;
- ✓ економічна оцінка земель;
- ✓ грошова оцінка земельних ділянок.

Роботи з нормативної грошової оцінки земель проводять юридичні особи, що є розробниками документації із питань землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій» [5].

Оцінка проводиться з використанням відповідних постанов, наказів та галузевих стандартів [16]:

- ✓ постанови Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 р. № 213 «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів» [22];
- ✓ постанови Кабінету Міністрів України №831 від 16 листопада 2016 року «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [24];
- ✓ постанови Кабінету Міністрів України №1278 від 23 листопада 2011 року «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [23];
- ✓ наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України №508 від 22 серпня 2011 року «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)» [15];
- ✓ наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України №489 від 25 листопада 2016 року «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [13];
- ✓ наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України №262 від 23 травня 2017 року «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення» [14];

- ✓ галузевого стандарту СОУ ДКЗР 00032632-012:2009 «Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів», затвердженого наказом Державного агентства земельних ресурсів України №9335 від 24 червня 2009 року та зареєстрований Українським науково-дослідним інститутом стандартизації, сертифікації та інформатики Держспоживстандарту України 10 вересня 2009 року за №32595752/1927 [26].

В Україні на сьогодні існує низка спеціальних законодавчих актів, які регулюють питання при зонуванні території населених пунктів:

- ✓ Закон України «Про основи містобудування»;
- ✓ Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Також, з метою розширення повноважень органів місцевого самоврядування щодо регулювання забудови, проектом Закону Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» №6403, передбачено введення місцевих правил регулювання забудови, невід'ємною частиною яких стають плани зонування (зонінг).

Отже, правова та нормативно-методична бази оцінки землі в Україні досить обширні, однак, за твердженням великої низки науковців потребують консолідації та оновлення.

## ВИСНОВКИ ДО I РОЗДІЛУ

1. Проведено історичний аналіз формування та розвитку землеоціночного зонування, завдяки якому нами було визначено етапи землеоціночного зонування на території України, а саме: дорядянський, радянський, незалежницький.
2. Представлені основні поняття: земельна ділянка, зонування території, грошова оцінка, схема зонування території, а також визначено головні структурні одиниці зонування – земельна ділянка; квартал; оціночний район; економіко-планувальна зона; населений пункт.
3. З'ясовано види зонування, зокрема, землеоціночне зонування; кадастрове зонування; природно-сільськогосподарське зонування (районування); функціональне зонування.
4. Поглиблено знання з законодавчої бази, що регулює проведення землеоціночної структуризації та зонування на території населеного пункту.

## РОЗДІЛ II. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ НАСЕЛЕНОВОГО ПУНКТУ

### 2.1 Єдині містобудівні умови використання земельних ділянок

Поділ території міста на зони здійснюється на основі:

1. визначення існуючих та пріоритетних для даного міста перспективних видів забудови та іншого використання території ;
2. формування несуперечливих за соціальними, економічними, екологічними, інженерно-технічними і містобудівними характеристиками та взамно-доповнюючими один одного видами забудови та іншого використання території, сукупностей цих видів ;
3. встановлення меж розташування вказаних сукупностей на частинах території міста, які характеризуються однаковими умовами і обмеженнями забудови та іншого використання земельних ділянок.

При формуванні та територіальній «прив'язці» вказаних сукупностей з урахуванням існуючих (на забудованих територіях) та прогнозованих генеральним планом (на незабудованих чи передбачених для зміни функціонального використання території) в кожній зоні виділені види забудови та іншого використання земельних ділянок, які поділяються на[13]:

- *переважні та супутні* – тобто найпоширеніші в даній зоні види забудови та іншого використання земельних ділянок – безумовно дозволені;

- *допустимі* - тобто сумісні з переважними, види забудови та іншого використання земельних ділянок, які можуть бути дозволені за умови виконання визначених вимог і отримання спеціальних погоджень.

Сумарна площа ділянок для допустимих видів забудови та іншого використання території повинна займати не більше 50% території функціональної зони.

В разі перевищення вказаного параметра необхідно вносити зміни до містобудівної документації, яка визначає регламенти даної зони.

Межами зон на схемі зонування прийняті:

- 1) існуюча межа міста;
- 2) червоні лінії магістральних та житлових вулиць - межі земельних ділянок, які знаходяться на краях зон;
- 3) межі мікрорайонів, жилих кварталів по червоних лініях вулиць; - межі відведення залізниці;
- 4) офіційно встановлені межі об'єктів природно - заповідного фонду;
- 5) природні рубежі (річки, струмки) тощо.

Загальні вимоги до забудови та благоустрою території забезпечується виконавчими органами відповідно до їх повноважень, визначених законом і полягає у розробленні, затвердженні та реалізації генерального плану, детальних планів території та іншої містобудівної документації, регулюванні використання території.

Розміщення житлового, громадського, виробничого, інженерно-транспортного будівництва проводиться на підставі затвердженої містобудівної документації.

Забудова та благоустрій здійснюються шляхом організації комплексної забудови території або розташування та будівництва окремих будинків та споруд в кварталах існуючої забудови.

Відведення земельних ділянок під всі види забудови здійснюється на основі містобудівної документації, відповідно до чинного законодавства.

В залежності від територіальної зони земельної ділянки встановлюється її використання в межах функціонування певної зони. Наприклад, житлова зона призначена для постійного проживання в житлових будинка населення. У кожній такої зони є під-зони в межах яких чітко регламентується розміщення певних структур. В залежності від аналізу і місце розташування об'єктів встановлюється певна зона.

Рішення щодо забудови, землекористуванню та благоустрою території та окремих її ділянок приймаються на основі встановленого переліку дозволених переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом

зонування і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній і тій же зоні земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості, незалежно від форм власності.

Виняток становлять транспортні та інженерно-технічні комунікації, в т. ч. залізниця, автомобільні дороги, вулиці, під'їзди. [13]

Використання територій існуючих та перспективних транспортних та інженерних комунікацій, а також технічних зон інженерних споруд та інших ліній об'єктів визначаються їх цільовим призначенням. Перелік об'єктів, які дозволяється розміщувати у межах відводів вказаних територій, затверджується відповідними актами.

Територіальні зони, відносно яких встановлюється перелік переважних та допустимих видів та єдині умови й обмеження, графічно відображені на «Схемі зонування території» (Масштаб - 1:5000).

Межі встановлюються по:

- осьових лініях головних вулиць, житлових вулиць, проїздів;
- червоних лініях;
- межах земельних ділянок;
- межах або осях відводів для інженерних комунікацій;
- адміністративних межах села;
- межах природних об'єктів;
- інших межах.

Межі територіальних зон можуть бути уточнені після розроблення плану червоних ліній та (або) детальних планів території на окремі ділянки та приведені у відповідність до вказаної документації.

Для кожної територіальної зони встановлюється свій містобудівний регламент, який визначає види дозволеного (переважні та супутні) та допустимі види використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції згідно з «Порядком надання умов та обмежень забудови земельної ділянки».

До дозволених видів забудови та використання земельних ділянок в межах окремих зон відносяться:

1. Види забудови та використання, що за умов дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);
2. Види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання).

До допустимих видів забудови та використання земельних ділянок відносяться види забудови та використання, які не відповідають переліку переважних та супутніх видів використання для зазначеної територіальної зони, але можливі за умов спеціального погодження. [6]

Для кожної зони встановлюється, як правило, декілька видів дозволеного використання.

Види використання, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території», є забороненими для відповідної територіальної зони.

Земельні ділянки, та розташовані на них об'єкти, які існували до впровадження в дію зонінгу, граничні розміри та граничні параметри яких не відповідають містобудівному регламенту, можуть використовуватись без визначення терміну їх приведення у відповідність до містобудівного регламенту, якщо вони не створюють загрози для життя, здоров'я людини, для оточуючого середовища, об'єктів культурної спадщини.

Перелік, кількість територіальних зон та перелік видів використання земельних ділянок визначається залежно від особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації .

## **2.2 Принципи встановлення єдиних містобудівних обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок**

Об'єктами кадастрового зонування є зони особливого режиму використання земель:

- охоронна зона;
- зона санітарної охорони;
- прибережна захисна смуга;
- зона особливого режиму;
- санітарно-захисна зона;
- шумова зона;
- обтяження і земельні сервітути;
- зони мінімальних відстаней;
- зони теплових мереж.

Обмеження забудови та умови використання нерухомості (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих зон визначаються на основі Схеми планувальних обмежень та державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних та інших норм.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації, завдання на проектування та містобудівного паспорту земельної ділянки.

Умови, обмеження та параметри забудови для кожної ділянки формуються за даними для базової зони та підзон обмежень, в яких знаходиться ділянка. При розбіжності умов, обмежень та параметрів базової зони і зон обмежень регламент встановлюється за показниками зон обмежень.

Параметри і містобудівні умови та обмеження для допустимих видів забудови визначаються згідно з погодженим містобудівною радою містобудівного розрахунку в рамках дозволених для даної зони значень, з врахуванням регламентів підзон обмежень, а також визначених вимог.

На територіях з несприятливими інженерно-геологічними умовами (підтоплення, затоплення, на ділянках, що потребують інженерної підготовки для їх забудови) режим (умови) використання та межі поширення обмежень визначають спеціалізовані управління по інженерному захисту території на основі діючих нормативних документів.

На територіях, що потрапляють в охоронні зони пам'яток історії, архітектури та археології, зони регулювання забудови, об'єкти природно-заповідного фонду, режим (умови) використання та межі поширення обмежень визначаються на основі Законів України: «Про природно-заповідний фонд України», «Про охорону і використання пам'яток історії, культури», «Про охорону культурної спадщини».

На територіях, де розташовані інженерні споруди та мережі, режим використання та межі поширення обмежень визначають господарсько-комунальні управління на основі діючих нормативних документів та на основі містобудівної документації.

На територіях, що відповідно до містобудівної документації змінюють свою функцію, потрапляють у зону реконструкції або нового будівництва, режим використання та забудови, а також основні параметри забудови (гранично допустимі поверховість, щільність, мінімальні відступи будинків і споруд від червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок та ін.) визначаються відділом містобудування і архітектури на основі діючих законодавчих та нормативних актів, будівельних норм та правил.

Уся інформація відображається на кадастровому плані обмежень і обтяжень.

*Кадастровий план обмежень і обтяжень є окремою частиною чергового кадастрового плану та використовується для розмежування земель державної і комунальної власності, підготовки технічної документації, що посвідчує право власності на землю і у разі доповнень у раніше видані право установчі документи на землю, проведення грошової оцінки землі, здійснення контролю за дотриманням режиму використання земель, проведення робіт із землеустрою, розробки містобудівної документації.*

Кадастровий план обмежень і обтяжень складають для одержання достовірної графічної та аналітичної інформації про наявність, склад, місце розташування об'єктів з особливим режимом використання земель і меж зон особливого режиму землекористування (ЗОРЗ) навколо таких об'єктів з урахуванням

типів землекористування та обмежень щодо використання земельних угідь у межах цих зон, для гарантування прав власників землі та формування системи управління земельними ресурсами.

*Державний земельний кадастр* - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами;

*Державна реєстрація земельної ділянки* - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера;

*Індексна кадастрова карта (план)* - картографічний документ, що відображає місцезнаходження, межі і нумерацію кадастрових зон і кварталів та використовується для присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам і ведення кадастрової карти (плану);

*Кадастрова зона* - сукупність (об'єднання) кадастрових кварталів;

*Кадастрова карта (план)* - графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру;

*Кадастровий квартал* - компактна територія, що визначається з метою раціональної організації кадастрової нумерації та межі якої, як правило, збігаються з природними або штучними межами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо);

*Кадастровий номер земельної ділянки* - індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування; [7]

Виділення кадастрових кварталів необхідне для забезпечення можливості створення резерву потенційно достатньої кількості кадастрових номерів в умо-

вах виникнення значної кількості земельних ділянок у результаті виділення земельних часток (паїв) у натурі у вигляді окремих земельних ділянок, які в перспективі можуть бути залучені в земельний обіг.

Межа кварталу поділяється полігоном або полілінією, що проходить через характерні точки, вузли з фіксованими координатами. Перспективнішим вважають хід, який базується на топологічному способі опису меж кадастрових кварталів, коли вони збігаються з межами землекористувань.

*Режимоутворюючий об'єкт* - об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

*Особливий режим використання земель* – це режим землекористування, що обмежує ті або інші види господарської або правової діяльності на території ЗОРЗ з метою гарантування прав власників землі, захисту населення від шкідливого впливу промислових та інших об'єктів, що мають спеціальний режим виробничої діяльності.

Визначення і встановлення спеціального режиму використання земельних ділянок здійснюють органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, а також власники земельних ділянок. Типи зон особливого режиму використання земель: охоронна зона, зона санітарної охорони, водоохоронна зона, прибережно-захисна смуга, санітарно-захисна зона, зона особливого режиму, шумова зона.

Для встановлення меж кадастрових кварталів у населених пунктах може бути використана структуризація території населеного пункту на оціночні райони, яку здійснюють у процесі грошової оцінки земель.

За межами населеного пункту таке територіальне об'єднання, як кадастровий квартал, не виділяють, хоч, на думку науковців, може виникнути потреба

виділити, наприклад, сівозмінний масив чи групу полів або ж підприємства іншого профілю на землях сільськогосподарського призначення.

### 2.3. Основні методи зонування територій населених пунктів

- ✓ Метод зонування відповідно до транспортної доступності

Одним з найголовніших чинників, які характеризують дорожньо-транспортну мережу називають транспортну доступність. Зонування за цим критерієм може виражатися інтегральним показником.

В.І.Дорошенко та К.Д.Діденко запропонували новий інтегральний індекс – інтегральна транспортна доступність (ІТД), під якою розуміється можливість досягнення будь-якої точки території із заданою швидкістю. Спрощена формула (2.1) ІТД<sub>i</sub> має такий вигляд:

$$\text{ІТД}_i = \frac{S_i(1 + k_i)(1 - T_i)}{V_n} \quad (2.1)$$

$S_i$  – середня (найменша) приведена відстань від даної точки  $i$  до всіх інших точок у транспортній сітці;

$T_i$  – коефіцієнт циклічності в транспортній сітці для точки  $i$ ;

$k_i$  – коефіцієнт варіації найкоротших маршрутів;

$V_n$  – нормативна швидкість на маршрутах [2].

- ✓ Метод зонування відповідно до рівня забруднення повітряного басейну

Стан екології на території певних ділянок міста може виражатися інтегральним індексом, що містить показники впливу тих чи інших екологічних чинників на якість території. Серед них основними можна назвати наступні: акустичне, радіаційне та електромагнітне забруднення території, рівень забруднення повітря, забруднення ґрунту та води. Однак не всі вищезазначені фактори можуть бути піддані достовірній та кількісній оцінці у міських умовах.

Під час зонування відповідно до рівня забрудненості повітряного басейну (екологічний фактор), за методом А.М.Лелюхіної вказується перелік дже-

рел, що займаються викидами забруднюючих речовин (зокрема викиди в атмосферу від автотранспорту), та визначаються критерії задля оцінювання рівня забрудненості повітряного басейну у формі коефіцієнтів перевищення ПДКЗ (5 або 10 разів), рози вітрів, а також класів небезпеки інгредієнтів (1, 2, 3, 4), обсягів викидів на рік, рахується поширення забруднення радіусів ареалів із впливом визначених метеофакторів за формулами 2.2 та 2.3:

$$R = \sqrt[3]{\frac{G}{4.2 \times T \times C_0}} \quad (2.2)$$

$R$  – радіус зони забруднення в км;

$T$  – кількість днів роботи підприємства джерела на рік;

$G$  – річний викид шкідливої речовини в тоннах за рік;

$C_0$  – ПДКЗ даного інгредієнта.

$$R_{\text{км}} = \frac{\% \times R}{12.5\%} \quad (2.3)$$

$R$  – радіус зони забруднення в км;

$\%$  – значення кількості вітрів за напрямками.

Обчислюються радіуси відповідно до напрямків рози вітрів починаючи з центра джерела, вводяться поняття сумарного оціночного показника задля обчислення бальної оцінки кожного контуру із врахуванням класу небезпеки інгредієнта та коефіцієнтів контрастності, а також розраховуються бали, за допомогою яких оформляється картка.

На карті із зонуванням території міста відповідно до рівня забрудненості повітряного басейну будують контури, що утворені кордонами ареалів забруднення шкідливих речовин від підприємств чи інших джерел, із врахуванням рози вітрів для даного конкретного міста. Після цього контури об'єднують у зони із врахуванням однакового діапазону балів [12].

✓ Методи зонування відповідно до рівня шумового забруднення

Серед фізичних чинників найбільший вплив на територію здійснює шум транспортних засобів на головних автомагістралях, які перетинають місто.

Розрахування індексу стану екології оціночних районів виконується на основі:

- ✓ переходу з натуральних показників до побальної оцінки за наступними категоріями: сприятливі, умовно сприятливі та несприятливі умови;
- ✓ визначення місцезнаходження зон впливу джерел, що забруднюють довкілля;
- ✓ розрахування агрегованої побальної оцінки стану довкілля із врахуванням домінуючого виду функціонального використання території оціночних районів;
- ✓ розрахування індексів якості екології оціночних районів.

Дану методику використовують за розрахунку рівня тиші (відсутність зашумлення) за 10-бальною шкалою (де 10 б – тиша, 1 б – шкідливий шум), та рівня чистоти повітря. Коли враховують лише один фактор, відповідно ділянки із однаковою агрегованою середньою оцінкою стану довкілля групують у зони. Зонам, де рівень шуму значний, присвоюється понижуючий коефіцієнт  $K = 0,94$ .

Згідно з дослідженням В.Е.Абракітова, рівень звукового тиску слід вимірювати за допомогою вимірювального мікрофону, або шумоміру, однак це попри точні результати – фінансово не вигідно.

Тому задля вимірювання рівня звуку використовують формулу А.В.Васильєва, що доводить залежність шуму автотранспортних потоків від інтенсивності руху автомобілів і складу потоку. Інтенсивність шуму можна оцінити за наступною формулою 2.4:

$$L_A = 72 + 101g \frac{I}{1000} \quad (2.4)$$

$I$  – інтенсивності руху, автомобілів/ч;

$L_A$  – інтенсивність шуму, дБ;

$g$  – прискорення вільного падіння на поверхні Землі [1].

Існує досить багато підходів до зонування території, та кожний з них має свої недоліки та переваги.

#### **2.4. Етапи проведення землеоцінювального зонування**

Зонування територій населених пунктів є, з одного боку, частиною змісту процесу планування використання цих земель, з іншого боку – нормотворчої діяльністю органів місцевого самоврядування [10].

I етап – аналітичний – збір та аналіз вихідної інформації;

II етап – зонування території та розроблення пояснювальної записки;

III етап – погодження, проведення громадських слухань та затвердження зонінгу;

IV етап – розробка проектів землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (у разі відсутності плану земельно-господарського устрою у складі генерального плану населеного пункту). В процесі розроблення зонінгу I-II етапи можуть виконуватись одночасно.

На I етапі аналізуються наявна містобудівна та землепорядна документація, нормативні документи, визначаються проблемні та перспективні території населеного пункту, визначаються планувальні обмеження, встановлюються вимоги щодо дотримання плану зонування.

На II етапі – проводиться поділ території населеного пункту по зонах, визначаються та встановлюються єдині вимоги (умови та обмеження, перелік переважних і допустимих видів забудови) до території кожної зони та режими використання території в кожній зоні (підзоні).

Форми містобудівних умов та обмежень для кожної територіальної зони з урахуванням видів використання земельних ділянок встановлюють органи місцевого самоврядування при розробленні зонінгу відповідно до встановленого Порядку.

На III етапі – здійснюється погодження проектних пропозицій зонінгу з місцевими органами виконавчої влади та з організацією розробником генерального плану, проведення громадських слухань, затвердження зонінгу.

На IV етапі – розробка проекту земельно-господарського устрою згідно з положеннями Закону України «Про землеустрій». [5]

Документи зонування територій змінюються і затверджуються нормативними правовими актами місцевого самоврядування (правилами землекористування і забудови).

Закони визначають цілі розробки правил землекористування і забудови:

- ✓ для планування територій муніципальних утворень;
- ✓ для збереження навколишнього середовища та об'єктів культурної спадщини;
- ✓ для забезпечення прав і законних інтересів власників прав на земельні ділянки та об'єкти капітального будівництва;
- ✓ для створення умов сталого розвитку на територіях муніципальних утворень;
- ✓ залучення інвестицій, в тому числі через можливість вибору найбільш ефективних видів дозволеного законом використання земельних ділянок та об'єктів капітального будівництва.

Порядок застосування правил і внесення в них змін включає положення про:

- ✓ зміни видів дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва;
- ✓ підготовку документації з планування території органами місцевого самоврядування;
- ✓ регулювання землекористування і забудови органами місцевого самоврядування;
- ✓ проведення публічних слухань з питань землекористування і забудови; внесень змін до правил;

- ✓ регулюванні інших питань [10].

На картах містобудівного зонування зображуються межі територіальних зон, що повинні відповідати вимогам приналежності кожної земельної ділянки лише одній територіальній зоні. Формування однієї земельної ділянки шляхом об'єднання декількох земельних ділянок, що розташовані в різних територіальних зонах, не дозволяється. На картах містобудівного зонування обов'язковим чином відображаються зони з особливими умовами використання територій та їх межі, а також межі територій об'єктів культурної спадщини.

У містобудівному регламенті стосовно земельних ділянок та об'єктів капітального будівництва, що розташовані в межах визначеної територіальної зони, вказуються дозволени види використання земельних ділянок та об'єктів капітального будівництва, граничні параметри дозволеного будівництва і граничні (мінімальні або максимальні) розміри земельних ділянок, обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва та реконструкції об'єктів капітального будівництва.

Рішення щодо підготовки проекту правил землекористування та забудови приймається переважно головою місцевої адміністрації. В той же час затверджуються склад і порядок діяльності комісії з підготовки проекту правил.

Після цього, орган місцевого самоврядування займається перевіркою проекту правил землекористування та забудови на відповідність вимогам технічних регламентів, генеральним планом населеного пункту та іншим документам. Згідно з результатами перевірки орган місцевого самоврядування направляє проект в комісію.

Відповідно правил землекористування та забудови населеного пункту, головою Комісії по землекористуванню та забудові, призначається заступник з питань архітектури, будівництва та земельних відносин. За посадою до складу комісії входять керівники галузевих структур:

- ✓ Земельного комітету;

- ✓ Головного управління архітектури, архітектури, містобудування та регулювання земельних відносин;
- ✓ Комітета з управління міським майном;
- ✓ Комітета з інвестицій;
- ✓ Комітета по юридичній роботі;
- ✓ Комітета з екології та природокористування;
- ✓ Комітета по економіці;
- ✓ Комітета по промисловості, науці, зв'язку та інформаційних технологій.

До складу комісії включаються особи, які представляють громадські інтереси і приватні інтереси громадян, власників нерухомості, громадських, комерційних та інших організацій. Крім того в комісію входять два архітектора, рекомендовані, і так само двоє людей рекомендованих міською радою, які не є державними або муніципальними службовцями.

Після завершення публічних слухань комісія з урахуванням їх результатів забезпечує внесення змін до проекту правил і представляє його голові місцевої адміністрації. Обов'язковими додатками до проекту є протоколи публічних слухань і висновки про результати публічних слухань.

Потім глава місцевої адміністрації протягом 10 днів після подання йому проекту і обов'язкових додатків повинен прийняти рішення про його направлення до представницького орган місцевого самоврядування або про відхилення проекту і про направлення його на доопрацювання.

Відповідно до закону, правила землекористування і забудови затверджуються представницьким органом місцевого самоврядування.

Фізичні та юридичні особи мають право оскаржити рішення про затвердження правил землекористування і забудови в судовому порядку. Таке ж право мають органи державної влади і органи державної влади суб'єктів.

Існують також вимоги до містобудівних регламентів, які відображені, згідно яких, містобудівні регламенти встановлюються з урахуванням фактичного використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва в

межах територіальної зони; можливості поєднання в межах однієї територіальної зони різних видів існуючого і планованого використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва; функціональних зон і характеристик їх планованого розвитку; видів територіальних зон; вимог охорони об'єктів культурної спадщини, а також особливо охоронюваних природних територій, інших природних об'єктів.

Дія містобудівного регламенту поширюється рівною мірою на всі земельні ділянки та об'єкти капітального будівництва, розташованих в межах кордонів територіальної зони, позначеної на карті містобудівного зонування.

Крім того можуть бути передбачені мінімальні відступи від меж земельних ділянок з метою визначення місць допустимого розміщення будівель, споруд, будівель, за межами яких заборонено будівництво, гранична кількість поверхів або граничну висоту будівель і інші показники [10].

## ВИСНОВКИ ДО II РОЗДІЛУ

1. Розкрито сутність основних ефективних методів зонування територій населених пунктів: метод зонування відповідно до транспортної доступності, метод зонування відповідно до рівня забруднення повітряного басейну, методи зонування відповідно до рівня шумового забруднення, представлені математичні формули, якими керуються в методах.
2. Висвітлено етапи проведення землеоцінювального зонування.
3. З'ясовано правила землекористування і забудови, положення щодо порядку застосування цих правил.
4. Представлені єдині містобудівні умови використання земельних ділянок; принципи встановлення єдиних містобудівних обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок.

## РОЗДІЛ III. ОЦІНКА СТАНУ ЗОНУВАННЯ М. МИКОЛАЄВА

### 3.1. Вихідні дані для оцінювання зонування

Вихідні дані для оцінювання зонування складаються з документованих державних, відомчих та інших джерел інформації, зокрема:

- про землі – з даних державного земельного кадастру;
- про сучасне і перспективне призначення територій, їхню належність до відповідних функціональних зон – з матеріалів затвердженої місто-будівної документації;
- про місцезположення окремих територій, земельних ділянок, будинків, споруд та інженерних комунікацій – з топографо-геодезичних і картографічних матеріалів;
- про інженерно-геологічний стан територій – з матеріалів інженерно-геологічних вишукувань;
- про будинки і споруди – з даних технічної інвентаризації та проектних рішень цих об'єктів;
- про екологічний стан територій – з даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарно-гігієнічних та інших досліджень. [9]

Періодичність збирання даних та їх актуалізація (оновлення) залежить від видів об'єктів, характеру інформації і регулюються ДБН Б.1-1-97, відповідними рішеннями міської ради, виконавчого комітету міської ради та іншими діючими законодавчими актами України, які мають відношення до вирішення цих питань. Інформація про ділянки, відведені у власність або надані у користування, в тому числі на умовах оренди, формується за даними державного та місцевого земельного кадастру і оновлюється при кожній реєстрації об'єктів або зміни даних про об'єкти.

Звітні матеріали виконання топографо-геодезичних робіт при виконавчій зйомці, інвентаризації об'єктів, зйомці поточних змін, нових топографо-геодезичних зйомках для будь-яких цілей повинні проходити перевірку на відповідність правильності виконання відповідно до нормативно-технічної документації. [20]

З метою проведення перевірки виконання топографо-геодезичних робіт на території міста та формування чергового плану міста всі суб'єкти підприємницької діяльності, що виконують на території міста дані роботи, повинні здавати їх до геодезичної служби в електронному векторному вигляді з пошаровим відображенням окремих елементів містобудівного кадастру згідно класифікатора інформації, яка відображається на топографічних планах масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500.

Дані про стан (зміни) навколишнього природного середовища та екологічну ситуацію в місті Миколаєві фіксуються в містобудівному кадастрі за матеріалами організацій, установ та служб СЕС, Держгідрометеорології, Мінприроди та інших організацій, установ та служб при проведенні ними обстежень і вишукувань, але не рідше одного разу на три роки. Інженерно-геологічна характеристика території оновлюється один раз на п'ять років, гідрологічна – один раз на три роки.[17]

### **3.2. Сучасний стан зонування міста Миколаєва.**

Миколаїв – адміністративний центр області і один з найважливіших багатofункціональних економічних, культурно-освітніх центрів України, має вигідне географічне розташування. Територія міста становить 26 тис. га (з яких 31,5% - природні та штучні водотоки, 24% - сільськогосподарські землі, 4,5% - ліси). В адміністративному плані територія міста поділена на 4 райони: Центральний, Заводський, Ленінський та Корабельний.

Забудовані землі складають 39,2% території міста, в т.ч. громадського призначення – 121%, житлові території – 7,4%, промисловості та транспорту – 10,4%, вулиці – 5,2%, інші землі – 5,2% [20].

Для кращої оцінки стану та якості зонування міста Миколаєва треба звернути увагу на генеральний план міста. *(Додаток А)*

Генеральним планом за видами переважного використання території передбачено сформувати наступні функціональні зони:

- ✓ Загальноміського центру. Зона розглядається як поліфункціональна планувальна структура і містить зону історичного ядра (адміністрація, торгово-комерційні установи, банки, заклади освіти та системи КПО, спортивно-рекреаційні території) і трьох окремих локальних зон, які розташовані на захід і схід від основного ядра.
- ✓ Сельбищна. Формування зони передбачається як за рахунок реконструкції історично сформованої забудови, так і за рахунок територіальних резервів міста та резервів інших землекористувачів. Одними з найбільш привабливих площадок під реконструкцію є район на березі Південного Бугу (Центральний район), де намічений найбільший обсяг розміщення багатоквартирного житла – біля 68% нового житлового фонду, в Заводському біля 20%, в Корабельному – понад 8% та Ленінському – біля 4%. Обсяги садибного будівництва намічені в Корабельному районі – понад 53%, Центральному – біля 30%, Заводському – біля 4%. Одним з вагомих заходів упорядкування сельбищної зони є частковий перенос залізничної станції Миколаїв-Вантажний. Сельбищна зона сформована з 6-ти районів. Землі під житлову забудову збільшаться на 1494 га.
- ✓ Промислова зона сформувалась з промислово-виробничих і комунально-складських об'єктів. Усього по місту виділено 4 промислових районів та 8 груп підприємств за межами промислових утворень. Землі під виробничі і комунально-складські об'єкти збільшаться на 67 га.
- ✓ Ландшафтно-рекреаційна зона формується на базі існуючих зелених насаджень загального користування і створення нових масивів спортивно-рекреаційних комплексів. Рекреаційні зони розміщені вздовж рр.. Південний Буг та Інгул.

План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Зонінг складається з текстової та графічної частини. Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в тому числі в цифровій векторній формі у відповідній системі координат. На схемі зонування територія населеного пункту у відповідності з функціональним призначенням поділяються на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

План зонування території м. Миколаєва затверджений рішенням Миколаївської міської ради від 17.05.2018 № 36/13. *(Додаток Б)* [20]

Схеми зонування поселень відповідно до містобудівних вимог в залежності від розміру території стверджують постановою відповідних органів влади або рішенням органів місцевого самоврядування.

Розміщують об'єкти промислового, сільськогосподарського, житлово-цивільного та рекреаційного будівництва, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, встановлюють режими використання територій, планують використання земель відповідно до встановлених зон.

Міські землі Миколаєва розглядаються з різних точок зору, тому для їх всебічної характеристики необхідна система оціночних показників. Комплексними оцінками стану і використання земель є наступні показники:

- ✓ оцінка ефективності використання земель як природно-антропогенного ресурсу;
- ✓ оцінка якості земель як природно-антропогенного об'єкта;

- ✓ кадастрової оцінки земель як нерухомого майна (питомі показники кадастрової вартості земель) і питомі показники зібраних земельних платежів (орендної плати і земельного податку).

Характеристика якості земель виконується в рамках робіт з обліку і моніторингу земель зростання ризиків (ймовірності небезпечних проявів) землекористування в умовах сучасного великого міста об'єктивно підвищує вимоги до знань про стан та якість земель. Їх облік, оцінка та прогноз стану необхідні для здійснення раціонального високоефективного землекористування та охорони земель з метою забезпечення безпечної життєдіяльності населення, захисту прав землекористувачів, збереження нормативного стану міського середовища та історико-культурного спадщини [11].

Розташування ділянок на землях більш високої якості забезпечує певні соціально-економічні переваги землекористувачам і служить першоджерелом земельної ренти. Образно кажучи, рентні платежі – не стільки плата за землю, скільки плата за привілей користування кращими землями. Виділяють диференціальну земельну ренту 1 і диференціальну земельну ренту 2. Перша визначає величину доходу, яку отримує землекористувач на початково кращих землях. Друга - підвищення доходу від землі завдяки вкладеним в землю додатковим капіталам, що йде на підвищення якості землі. Економічне відображення рента знаходить в щорічних земельних платежах і оцінці вартості земель [21].

Економічна ж оцінка земель багато в чому залежить від зовнішньої середовища процесу оцінки – чинного цивільного та земельного законодавства. В силу зазначених причин оцінка стану земель більш фундаментальна, а економічна оцінка має більш суб'єктивний характер і залежить від ступеня зрілості суспільства і історично-політичної ситуації. [23]

Результат оцінки якості земель набуває або позитивний, або негативний акцент. Оцінка якості земель не має сенсу без певного функціонального призначення території, так як вимоги до освоєння для територій різного функціонального призначення – різні. Так, на територіях ландшафтно-рекреаційних і сель-

бищних вище вимоги до екологічного стану земель, на виробничих – до інженерно-будівельного стану земель. З метою регулювання архітектурно-містобудівного стану земель необхідна оптимізація балансу міських земель.

### **3.3. Оцінка зонування земель у м. Миколаєві**

За допомогою проведення експериментально-практичного дослідження схеми зонування м. Миколаєва було встановлено, що частка земель промисловості, енергетики, оборони, земель сільськогосподарського призначення в загальному балансі міських земель постійно зменшується. Спостерігаються тенденції зменшення площі садибної забудови та садівничо-дачних кооперативів. Інвестиційна привабливість цих категорій земель може бути значно підвищена зміною їх функціонального використання.

Разом тим у місті відбувається зростання частки земель багатоквартирної та громадської забудови (в тому числі земель комерційного використання), земель транспорту, оздоровчих та рекреаційних земель.

Значні площі центральної частини міста зайняті землями промисловості, оборони, енергетики, а також садибною забудовою, що інвестиційно не виправдано.

Сучасна земельна політика в міських умовах повинна бути спрямована на максимальне стимулювання розвитку міста при обов'язковому дотриманні вимог раціонального використання міських земель в ринкових умовах - в першу чергу, збереження регламентованої якості навколишнього середовища проживання людини.

На нашу думку, необхідно підвищувати інвестиційну привабливість, за допомогою:

- ✓ Стабільності містобудівної політики органів місцевого самоврядування в галузі розвитку територій (сталій урбаністичний розвиток);
- ✓ Підвищення розвитку правових інститутів власності;

- ✓ Можливості вільного отримання інформації щодо ринку земель, зокрема щодо вільних для подальшого розвитку земельних ділянок, відсутність необґрунтованих обмежень у процедурах надбання права власності та за будови земельних ділянок для подальшого їх розвитку власником, достовірна інформація про перспективи розвитку прилеглих територій;
- ✓ Структурно-територіальних факторів (фактори просторового доступу, рівень забезпеченості інженерно-транспортною та соціальною інфраструктурою).

Слід особливо відмітити обґрунтованість пріоритетних видів використання території, визначення принципів містоутворюючої композиції забудови, заходів поліпшення стану довкілля, покращення санітарно-гігієнічного та екологічного стану. Важливими є пропозиції обмеження параметрів забудови з урахуванням природоохоронних, санітарно-гігієнічних та інженерно-будівельних нормативів.

Для того щоб покращити і зберегти міські землі, було запропоновано такі заходи:

- ✓ Впровадження і розвиток єдиної системи управління відходами, реконструкція міського сміттєзвалища та створення обласного сміттєзвалища;
- ✓ Забезпечення потрібної кількості якісної питної води – розвиток єдиної системи водопостачання міста;
- ✓ Розвиток системи каналізації, збору та очищення стічних вод;
- ✓ Відновлення, розширення та розвиток публічних зелених зон та місц відпочинку для підтримки розвитку туристичної галузі на основі природних, культурних та рекреаційних потужностей;
- ✓ Упровадження заходів з досягнення енергоефективності та збільшення обсягів використання відновлюваних джерел енергії.

### ВИСНОВКИ ІІІ РОЗДІЛУ

1. Представлено сучасне зонування м. Миколаєва. Територія міста становить 26 тис.га (з яких 31,5% - природні та штучні водотоки, 24% - сільськогосподарські землі, 4,5% - ліси). В адміністративному плані територія міста поділена на 4 райони: Центральний, Заводський, Ленінський та Корабельний. Визначено наступні функціональні зони: зона загальноміського центру; сельбищна; промислова; ландшафтно-рекреаційна.
2. На основі аналізу сучасного стану зонування м. Миколаєва та за допомогою генерального плану і схеми зонування міста, було проведено оцінювання зонування території населеного пункту.

## ВИСНОВКИ

1. Проведено періодизацію історії формування та розвитку землеоціночного зонування, завдяки чому було визначено основні етапи землеоціночного зонування на території України, а саме:
  - ✓ Дорадянський. На землях центральної України – 60-70-ті роки XVI ст. – 20-30 ті роки XX ст., на землях західної України – 80-ті роки XVIII ст. – 40-ві роки XX ст. Досягненням цього періоду на землях центральної України став метод В.Докучаєва.
  - ✓ Радянський (60-90-ті роки XX ст.). Головною подією цього етапу, стало введення у 1968 році державного земельного кадастру, куди увійшли дані про зареєстровані землекористування, бонітування ґрунтів, облік якості та кількості земель та їх економічну оцінку.
  - ✓ Незалежницький (1991 р. - сьогодні). Здійснено основні заходи задля проведення зонування території, якими керуються на даний час.
2. Поглиблено знання з правової та методичної бази на якій ґрунтується проведення зонування населеного пункту. В Україні на сьогодні існує низка спеціальних законодавчих актів, які регулюють питання при зонуванні території населених пунктів:
  - ✓ Закон України «Про основи містобудування»;
  - ✓ Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».
3. Визначено основні ефективні методи зонування територій: метод зонування відповідно до транспортної доступності, метод зонування відповідно до рівня забруднення повітряного басейну, методи зонування відповідно до рівня шумового забруднення, представлено головні формули для визначення цих методів.

4. За результатами проведення оцінювання сучасного стану та якості зонування міста Миколаєва було встановлено, що частка земель промисловості, енергетики, оборони, земель сільськогосподарського призначення в загальному балансі міських земель постійно зменшується. Спостерігаються тенденції зменшення площі садибної забудови та садівничо-дачних кооперативів. Разом з тим у місті відбувається зростання частки земель багатоквартирної та громадської забудови (в тому числі земель комерційного використання), земель транспорту, оздоровчих та рекреаційних земель. Значні площі центральної частини міста зайняті землями промисловості, оборони, енергетики, а також садибною забудовою, що інвестиційно не виправдано. Слід особливо відмітити обґрунтованість пріоритетних видів використання території, визначення принципів містоутворюючої композиції забудови, заходів поліпшення стану довкілля, покращення санітарно-гігієнічного та екологічного стану. Важливими є пропозиції обмеження параметрів забудови з урахуванням природоохоронних, санітарно-гігієнічних та інженерно-будівельних нормативів.

На закінчення необхідно сказати про те, що гострота, складність і комплексність питань зонування територій вимагають обережно підходити до правової регламентації відповідних відносин. Від того, наскільки оперативно і грамотно в Україні будуть впроваджені сучасні підходи до визначення правового режиму земель, прямо залежить проблема формування цивілізованих механізмів управління земельними ресурсами. Світова практика показує, що на сучасному етапі, немає способу краще зонування територій, щоб забезпечити раціональне використання та охорону земель.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

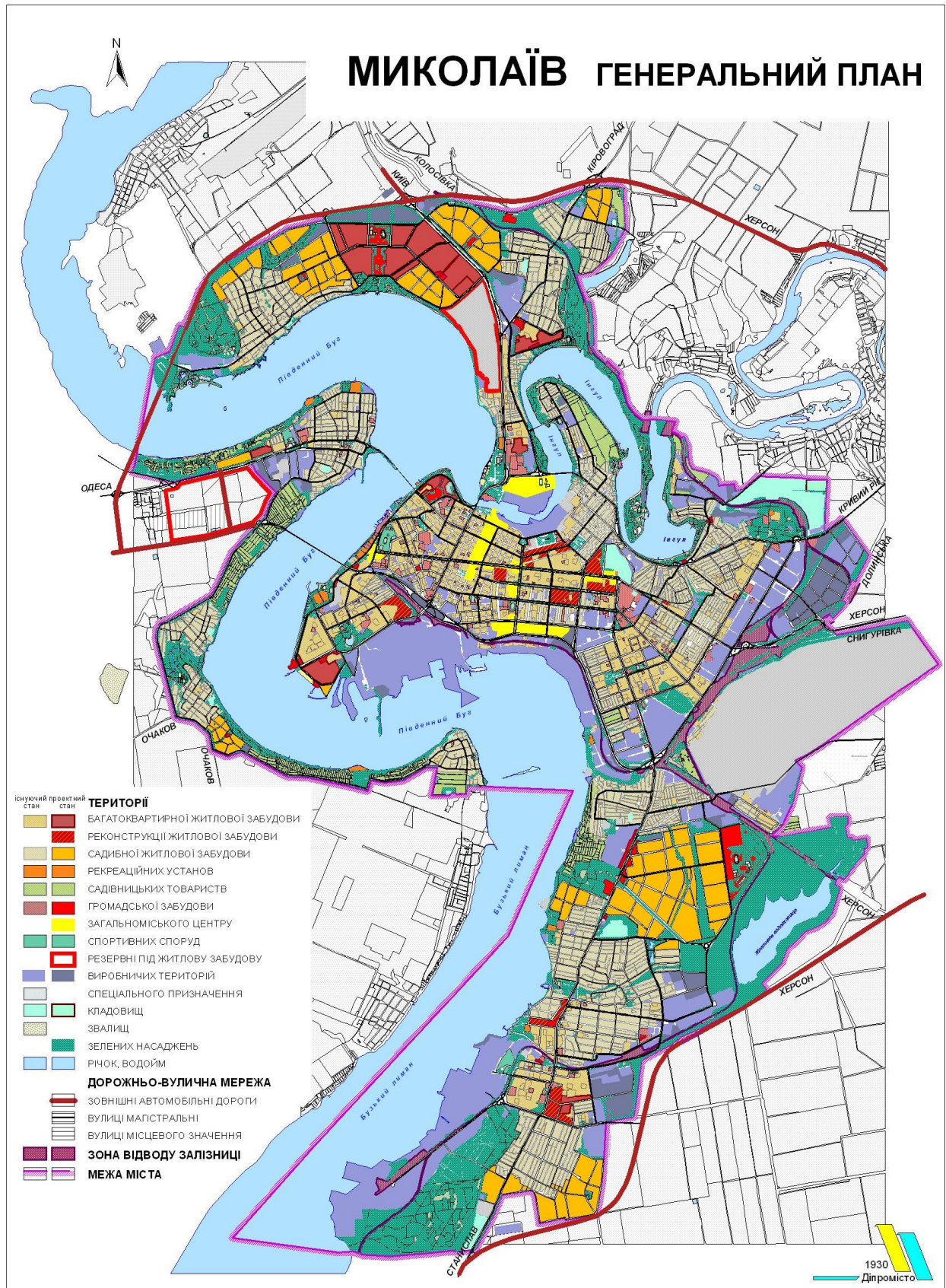
1. Васильев А.В., Шевченко Д.П. Моделирование, расчет и мониторинг шума транспортных потоков. «Известия Самарского научного центра РАН», г. Самара, т.6, №2(12), 2004 г. июль - декабрь, с. 399- 407.
2. В. І. Дорошенко, К. Д. Діденко Основні показники та індикатори функціонування пасажирської автотранспортної системи // Вісник Київського університету. Сер. Географія. – К., 2005. – Вип.51. – С. 35–36.
3. Даниленко А.С, Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. – 2003. – №1. – С. 22-27.
4. Економіко-географічні аспекти формування вартості територій населених пунктів. Наукове видання / Ю.М. Палеха – Київ: Профі,2006. – 324 с.
5. Закон України «Про землеустрій». Документ 858-15, поточна редакція — Редакція від 01.04.2018, підстава 2314-19. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
6. Закон України «Про оцінку земель». Документ 1378-15, поточна редакція — Редакція від 28.06.2015, підстава 222-19. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>
7. Земельне право України / За ред. О. О. Погрібного, І. І. Каракаша. - К., 2003. - 448 с.
8. І.Перович, Д. Кереуш . Кадастрове зонування територій у контексті нової адміністративно-територіальної реформи [Текст] / І.Перович, Д. Кереуш // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва -2015. - №30.- С.47-52.
9. Кадастр населених пунктів: М.Г. Ступень, Р.Й Гулько, О.Я. Микула, Н.Р. Шпік. - Л: Новий Світ-2000, 2004р.
- 10.Кірічек Ю. О. Зонирование территорий населенных пунктов на основании критериев их ценности / Кірічек Ю. О., Ландо Є. О., Гайденко Є. Ю // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури : зб. наук. пр. – Дніпропетровськ, 2013. – № 7 . – С. 28–36.

11. Ковальчук Т. Проблема ефективного землекористування в Україні / Т. Ковальчук, О. Розинка // Банківська справа. – 2006. – № 1. – С. 6 – 16.
12. Лелюхина А.М., Михеев А.В., Рудаков Г.В., Методика комплексной кадастровой оценки городских территорий // Сборник материалов научно-практической конференции УРБИС-97 МАРХИ, Москва, 1997. – с. 122-129.
13. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року №489 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів». Документ z1647-16, поточна редакція — Редакція від 11.07.2017, підстава z0815-17. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>
14. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року №262 «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення». Документ z0679-17, поточна редакція — Прийняття від 23.05.2017. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0679-17>
15. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2011 року №508 «Про затвердження методики нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів)». Документ z1573-13, чинний, поточна редакція — Прийняття від 22.08.2013. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z1573-13>
16. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник / Паньків Зіновій, Ямелинець Тарас. – Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. – 344 с.
17. Оцінка земель: навч. посібник/ Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. - Львів: "Новий світ-2000", 2016.- 311 с.
18. Оцінка земель : підручник / М.Г. Ступень, О.Я. Микула, С.С. Радомський та ін. ; за заг. ред. М.Г. Ступеня. – К. : Агро- освіта, 2014. – 373 с.

- 19.Палеха Ю. М. Суспільно-географічні закономірності зонування території населених пунктів України для грошової оцінки їх земель / Палеха Ю. М. // Український географічний журнал. – 2002. – №3. – С. 45 – 49.
- 20.Портал Миколаївської міської ради. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://mkrada.gov.ua/content/plan-zonuvannya-mista-mikolaeva.html>
- 21.Порядок ведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення // Землевпорядний вісник. 1999. - № 3.
- 22.Постанова Кабінету Міністрів від 23 березня 1995 р. № 213 «Про методику нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів». Документ 213-95-п, попередня редакція — Редакція від 05.07.2004, підстава 843-2004-п]. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/213-95-п/ed20111031>
- 23.Законодавство України про землю. Київ: КНТ, 2003. – 328 с.
- 24.Постанова Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2016 р. № 831 Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення. Документ 831-2016-п, поточна редакція — Редакція від 27.02.2018, підстава 105-2018-п. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/831-2016-п>
- 25.Самойленко·Є.А. Поняття та сутність зонування земель: проблеми поєднання підходів містобудівної та юридичної науки [Текст] / Є.А.·Самойленко // Підприємництво, господарство, право. – 2008. – №·6. – С.·27–30.
26. Стандарт Державного комітету України із земельних ресурсів. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів. СОУ ДКЗР 00032632-012:2009/Київ-2009 – 94 с.

# ДОДАТКИ

## Додаток А. Миколаїв. Генеральний план



Додаток Б. Схема зонування території м. Миколаїв



**М. МИКОЛАЇВ**  
МИКОЛАЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Оновлення плану зонування м. Миколаєва відповідно до затвердженого генерального плану міста

СХЕМА ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ  
М. МИКОЛАЇВ

