

УДК 711.4

Тузова Л.І.

АКТУАЛЬНІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ ЗАБУДОВИ ТА ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗАБУДОВИ ТЕРИТОРІЙ НА СУЧАСНОМУ ЕТАПІ

Одним з завдань зонування міських територій є встановлення зон розташування обмежень щодо використання земель.

Планувальні обмеження використання територій, як відомо, визначаються державними будівельними нормами, зокрема, ДБН Б.1-3-97 „Склад, зміст порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів населених пунктів”. У складі цих норм визначено перелік обмежень, які відображаються на схемі планувальних обмежень у складі генерального плану.

Підставою для формування переліку обмежень було перш за все законодавство України. Приймаючи до уваги, що зазначені державні будівельні норми були затверджені у 1997р., а до законодавства України внесено численні зміни та доповнення не має сумніву в необхідності оновлення та удосконалення цих норм.

Обмеження, які включено до норм не є рівноцінними з точки зору впливу на забудову та інше використання. Діючий перелік обмежень включає як законодавчі вимоги, що мають чітко визначений юридичний характер, а також обмеження, які впливають головним чином на вартість будівництва, наприклад, у складних горно-геологічних умовах на підроблюваних або осідаючих територіях.

Основні законодавчі вимоги до обмежень використання земель наведено у Земельному кодексу України, в якому визначено як зони обмежень: охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель, зони прибережних захисних смуг.

Режими використання цих земель наведено у різних Законах України: “Про охорону навколишнього природного середовища” „Про охорону культурної спадщини”, “Про охорону атмосферного повітря” та інших, а також у Водному та Лісовому кодексах України.

Державними санітарними правилами планування та забудови міст та іншими нормативно-правовими актами, яких більше 30, і які затверджені різними міністерствами, визначаються вимоги щодо створення та встановлення зон, на території яких законодавством визначено обмеження щодо забудови та іншого використання.

Слід відзначити, що тільки у містобудівній документації, зокрема, у генеральному плані населеного пункту законодавчі вимоги щодо обмежень

використання, а також окремі норми щодо порядку встановлення їх меж знаходять своє відображення на відповідній території як інтегруючій планувальній основі.

Окремою групою обмежень використання земельних ділянок, можна виділити ті, які підлягають державній реєстрації у відповідності до Земельного кодексу України. Це обмеження в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисні зонах, зонах особливого режиму використання земель.

Узагальнений перелік зон обмежень забудови та іншого використання земельних ділянок, які визначено законодавством та іншими нормативно-правовими актами, наведена у табл.1.

Кожна з переліку зон обмежень має свій режим використання, який наведений в різних законодавчих або інших нормативно-правових актах України. Можна навести два різних приклади.

В охоронних зонах навколо особливо цінних природних об'єктів не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду.

Режим кожної з охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду визначають положення, які затверджуються державними органами, що приймають рішення про їх виділення.

Другим прикладом можна навести охоронні зони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, в яких забороняється:

- споруджувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I - V категорії та залізниці;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей тощо.

Наведені приклади свідчать про значні та важливі обмеження використання цих зон.

Можна додати, що за засобом встановлення обмежень, вони поділяються на дві групи.

До першої групи відносяться зони обмежень, параметри яких встановлюються нормативно, зокрема це розміри санітарно-захисних зон підприємств, магістральних інженерних мереж, прибережних захисних смуг, охоронних зон джерел водопостачання тощо. Наприклад, охоронні зони автомобільних (позаміських) доріг встановлюються у придорожній зоні на

ділянках доріг державного значення I, II і III категорій, що побудовані або будуються в обхід міст на відстані не менше ніж 100 метрів від краю проїзної частини.

До другої групи відносяться зони обмежень, параметри яких встановлюються шляхом розроблення технічної документації або науково-проектної документації і затверджуються постановами Уряду України або рішеннями відповідних міських рад згідно із компетенцією, зокрема, межі територій заказників, заповідників, ботанічних садів, ландшафтних парків, зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць тощо.

Так розміри охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначаються з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток, межі та режими використання історичних ареалів населених місць визначаються відповідною науково-проектною документацією та затверджуються відповідним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини.

Межі історичних ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць.

Класифікація зон обмежень та режими їх використання досліджені у ряді науково-дослідних робіт, у типових місцевих правилах забудови. Існують різні підходи та критерії класифікації обмежень використання територій.

В науково-дослідній роботі, яка виконано інститутом «Діпромісто», наведено класифікація обмежень, які включають спеціальні обмеження, екологічні обмеження, обмеження в охоронних зонах, обмеження в водоохоронних зонах та прибережних смугах малих річок та водойм, обмеження в санітарно-захисних зонах інженерно-технічних споруд і комунікацій, обмеження на радіоактивно забруднених територіях, містобудівні обмеження.

Містобудівні обмеження включають: несприятливі для будівництва за інженерно-геологічними умовами (рельєф, стан ґрунтів, затоплення та підтоплення ґрунтовими водами, зсуви, карсти, яри, осідальність, заторфованість, селі, сейсмічність), нормативні захисні зони трубопроводів, промислових, сільськогосподарських, транспортних, комунальних, складських підприємств і об'єктів, а також випромінюючих споруд телерадіостанцій і радіорелейних ліній, використання земель згідно генерального плану або зонінгу міста.

Окремо виділено планувальні обмеження як обмеження, які встановлено червоними лініями та зонінговими обмеженнями.

Усе вищевикладене підкреслює важливість встановлення зон обмежень та режиму їх використання, але встановлення планувальних обмежень у складі генерального плану в М 1: 10000 або 1: 50000 не дає можливості точно перенести їх до окремої земельної ділянки, містобудівного кадастру, державного земельного кадастру. Місцеві правила забудови міст, в яких також визначаються зони обмежень, відсутні.

Часто при характеристиці земельної ділянки просто наведено наявність планувальних обмежень без визначення їх меж на плані.

Таким чином, можна відзначити, що десятки законів України, кілька кодексів, кілька десятків інших нормативно-правових актів визначають обмеження використання окремих територій, які відображаються у містобудівної та землепорядної документації. Але для реалізації цих положень, для встановлення меж зон обмежень на конкретних земельних ділянках існує дуже складний характер їх визначення, який у ряді випадків унеможлиблює здійснення встановлених законодавством обмежень забудови та використання земельних ділянок.

Встановлення місця розташування зон обмежень щодо використання земель є складовою кадастрового зонування земель населених пунктів.

Земельний кодекс України встановлює обов'язковість державної реєстрації обмежень використання земельних ділянок у державному земельному кадастрі, але іншим законом „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” до підстав реєстрації цих обмежень не включає ні єдиного планувального документу, який їх встановлює на конкретних планах земельних ділянок.

Таким чином, можна зробити висновки, що на цей час не існує єдиної затвердженої класифікації обмежень, діють різні термінологічні визначення (містобудівні, планувальні), не існує також єдиної системи кодифікації обмежень з метою її застосування у містобудівному та державному земельному кадастрі.

Можна відзначити, що одними з важливих напрямів удосконалення формування системи обмежень є:

- встановлення єдиних термінологічних визначень, які прийнято у законодавстві;
- згрупування обмежень використання в залежності від впливу на правовий режим використання територій, вартість забудови тощо;
- встановлення груп обмежень за засобом їх визначення (параметри зон обмежень встановлюються нормативно або шляхом

розроблення технічної документації або науково-проектної документації);

- кодифікація обмежень забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок.

Важливо також встановити, які обмеження грають визначальну роль під час вибору земельних ділянок для будівництва та інше використання, при погодженні земельних ділянок з органами державного нагляду і не можуть бути на земельних ділянках власників та землекористувачів.

А також визначити ті обмеження, які можуть бути встановлені на частину земельних ділянок власників та землекористувачів і потребують відповідного відшкодування. Наприклад, якщо земельні ділянки власників розташовані в охоронній зоні ЛЕП тощо.

Ці питання потребують вирішення та включення до відповідних законів та інших нормативно-правових актів. Робота над проектом Містобудівного кодексу України дає можливість вирішити декілька з зазначених питань.

Види зон обмежень щодо забудови та іншого використання земельної ділянки

Таблиця 1

Види зон обмежень	
1.	ОХОРОННІ ЗОНИ
<i>1.1</i>	<i>Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду</i>
<i>1.2</i>	<i>Зони охорони пам'яток:</i>
<i>1.2.1</i>	<i>Охоронні зони історії і культури; містобудування архітектури монументального мистецтва</i>
<i>1.2.2</i>	<i>Зони регулювання забудови;</i>
<i>1.2.3</i>	<i>Зони охоронюваного ландшафту;</i>
<i>1.2.4</i>	<i>Зони охорони археологічного культурного шару.</i>
<i>1.3</i>	<i>Зони охорони історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України</i>
<i>1.4</i>	<i>Охоронні зони земель транспорту</i>
<i>1.5</i>	<i>Охоронні зони електричних мереж:</i>
<i>1.5.1</i>	<i>Охоронні зони вздовж повітряних ліній електропередачі;</i>
<i>1.5.2</i>	<i>Охоронні зони вздовж переходів повітряних ліній електропередачі через водоймища (ріки, канали, озера та ін.);</i>
<i>1.5.3</i>	<i>Охоронні зони за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв;</i>
<i>1.5.4</i>	<i>Охоронні зони вздовж підземних кабельних ліній електропередачі;</i>
<i>1.5.5</i>	<i>Охоронні зони вздовж підводних кабельних ліній електропередачі</i>
<i>1.6</i>	<i>Охоронні зони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту</i>

1.7	Водоохоронні зони:
1.7.1	<i>Прибережні захисні смуги уздовж річок, навколо водойм та на островах;</i>
1.7.2	<i>Прибережні захисні смуги уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах;</i>
1.7.3	<i>Смуги відведення з особливим режимом використання</i>
1.7.4	<i>Берегові смуги водних шляхів</i>
2.	ЗОНИ САНІТАРНОЇ ОХОРОНИ
2.1	Округ санітарної охорони:
2.1.1	<i>Перша зона (зона суворого режиму округу санітарної охорони курортів);</i>
2.1.2	<i>Друга зона (зона обмежень);</i>
2.1.3	<i>Третя зона (зона спостережень)</i>
2.2	Зона санітарної охорони водних об'єктів:
2.2.1	<i>Перший пояс зони санітарної охорони (суворого режиму) - для поверхневих джерел водопостачання; - для підземних джерел водопостачання;</i>
2.2.2	<i>Другий пояс зони санітарної охорони: - для поверхневих джерел водопостачання; - для підземних джерел водопостачання;</i>
2.2.3	<i>Третій пояс зони санітарної охорони: - для поверхневих джерел водопостачання; - для підземних джерел водопостачання</i>
3.	САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ
3.1	Санітарно-захисні зони:
3.1.2	<i>Санітарно-захисні зони для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими, із неприємним запахом хімічними речовинами та біологічними факторами, безпосередньо від джерел забруднення атмосфери організованими викидами (через труби, шахти) або неорганізованими викидами (через ліхтарі будівель, димлячі і паруючі поверхні технологічних установок та інших споруд, тощо), а також від місць розвантаження сировини, промпродуктів або відкритих складів;</i>
3.1.3	<i>Санітарно-захисні зони для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, статичної електрики, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;</i>
3.1.4	<i>Санітарно-захисні зони для теплових електростанцій, промислових та опалювальних котелень - від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;</i>

3.1.5	<i>Санітарно-захисні зони для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств та об'єктів - від межі об'єкта.</i>
3.2	<i>Санітарно-захисні зони повітряних ліній електропередач</i>
3.3	<i>Зони радіоактивно забруднених територій:</i>
3.3.1	<i>Зона відчуження;</i>
3.3.2	<i>Зона безумовного відселення;</i>
3.3.3	<i>Зона гарантованого добровільного відселення;</i>
3.3.4	<i>Зона посиленого радіоекологічного контролю</i>
4.	ЗОНИ ОСОБЛИВОГО РЕЖИМУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ
4.1	<i>Зона з особливим режимом використання земель навколо військових частин та оборонних об'єктів: - прикордонна смуга</i>

Література

1. Закон України "Про планування та забудову територій" 20 квітня 2000 року №1699-III.
2. Земельний кодекс України 25.10.2001 №2768-III.
3. Водний кодекс України (Відомості Верховної Ради (ВВР), 1995, N 24, ст.189) (Із змінами, внесеними згідно із Законами – ВВР, 2003, №10-11,ст.86).
4. Закон України "Про охорону культурної спадщини" 8 червня 2000 року № 1805-III.
5. Закон України "Про курорти" 5. 10.2000 р. №2026-III
6. Закон України "Про природно-заповідний фонд України" (Із змінами, внесеними згідно із Законами № 3180-12 від 05.05.93, ВВР 1993, № 26, ст. 277; Декретом 3 12-92 від 26.12 92, ВВР 1993, № 10.ст.76.
7. Постанова Кабінету Міністрів України „Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць”, від 13 березня 2002 р.№ 318
8. Державні будівельні норми ДБН 360-92* Містобудування. Планування та забудова населених пунктів". із змінами 1-10. "Архбудінформ" Київ-2002 р. (Держбуд України, Видання офіційне.)
9. Державні будівельні норми ДБН Б.1-3-97. "Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів". Держбуд України, Будівельник, 1997 р.
10. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 №173.

Анотація

У статі узагальнені актуальні проблеми визначення обмежень щодо забудови та іншого використання територій, які встановлено на підставі діючого законодавства. Визначено складний характер їх встановлення на окремих земельних ділянках, який, у ряді випадків, унеможлиблює реалізацію обмежень щодо забудови та іншого використання. Відзначено окремі недоліки діючого порядку державної реєстрації обмежень використання земельних ділянок у державному земельному кадастрі. Запропоновано напрями удосконалення формування системи обмежень щодо забудови та іншого використання територій.

Аннотация

В статье проведено обобщение актуальных проблем установления ограничений по застройке или иному использованию территорий, которые определены на основании существующего законодательства. Отмечен сложный характер их установления на отдельных земельных участках, который, в ряде случаев, не позволяет реализовать ограничения по застройке или иному использованию. Определены отдельные недостатки действующего порядка государственной регистрации ограничений по использованию земельных участков в государственном земельном кадастре. Предложены направления усовершенствования формирования системы ограничений по застройке или иному использованию территорий.