

Крім того, перспективні напрями сприятимуть і збалансуванню обсягів лісопромислової продукції і, насамперед, деревини шляхом рубок головного користування, що не повинні бути меншими за інші види рубок, та збалансуванню вирощування і заготівлі непромислової лісогосподарської продукції, обсяги якої не повинні бути більшими за оптимально допустимі норми. Зрештою, розроблення проектів із лісорозведення надасть змогу досягти показників оптимальної лісистості територій та збільшити обсяги агролісомеліоративних заходів з метою нарощування природоохоронного та природозберігаючого потенціалів лісів і земель лісогосподарського призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Коваль Я.В. Пріоритети екологічного та збалансованого лісоресурсного розвитку / Я.В. Коваль // Економіст. — 2012. — № 12. — С. 49–51.
2. Ярова І.Є. Лісогосподарювання як нова соціо-еколого-економічна парадигма / І.Є. Ярова // Механізм регулювання економіки. — 2013. — № 2. — С. 45–52.
3. Мельник С. Принципи реформування лісового господарства України / С. Мельник // Регіональна економіка. — 2001. — № 4. — С. 215–221.
4. Синякевич І.М. Лісова політика: [підручник] / І.М. Синякевич. — Львів: ЗУКЦ, 2005. — 224 с.
5. Концепція Державної цільової програми розвитку лісового господарства України на 2016–2020 рр. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: http://dklg.kmu.gov.ua/forest/control/uk/publish/article?art_id=113516
6. Звіт про результати виконання Державної цільової програми «Ліси України» на 2010–2015 рр. [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <file:///C:/Users/THEB/Downloads/Zvit-2015-Fin.pdf>

УДК 502.33 : 332.3 : 911.37

УДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ПЛАНУВАННЯ СТАЛОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

О.П. Лобанова

асистент кафедри геодезії та землеустрою

Подільський державний аграрно-технічний університет

Доведено, що під час складання схем планування територій населених пунктів повинні бути дотримані принципи, вимоги та методи землевпорядного проектування об'єктів місцевого значення, тому що тільки у такий спосіб можна досягти сталого землекористування. Уточнено мету і доповнено перелік імперативів, які повинні враховуватись у схемах планування територій населених пунктів. Такий підхід дає змогу зробити оптимальний вибір способу використання земельної ділянки за призначенням за принципом зонування території населеного пункту.

Ключові слова: система, планування, комплекс, землі, населені пункти, землекористування.

Однією із найважливіших проблем нової регіональної економічної політики є активізація соціально-економічного розвитку населених пунктів. Вони мають стати раціонально-організованими комплексами виробничих зон, житлових масивів, об'єктів виробничої і соціальної інфраструктури, які уможливають оптимальні умови для життя і діяльності людей. Своєю чергою, розвиток населених пунктів характеризується трансформацією системи землекористування та високим рівнем антропогенного впливу на стан природних ресурсів, умов проживання населення і сукупну цінність територіальних утворень. Це потребує відповідних еколого-економічних інструментів пла-

нування використання земель, а також актуалізує необхідність формування системи сталого землекористування в населених пунктах.

Дослідження питань організації землекористування в населених пунктах висвітлено в наукових працях багатьох вітчизняних учених, зокрема: І.К. Бистрякова, Д.І. Гнатковича, В.В. Горлачука, Д.С. Добряка, Т.Є. Зінченко, Ш.І. Ібатулліна, А.Г. Мартина, М.Г. Ступеня та ін. Напрями розв'язання проблем планування використання земельних ресурсів населених пунктів розглянуто в роботах Й.М. Дороша, Г.К. Лоїка, Є.В. Мішеніна, І.О. Новаковської, А.Я. Сохничка та ін. Зважаючи на вагомий науковий внесок існуючих розробок слід наголо-

сити, що деякі питання еколого-економічного обґрунтування розвитку територій населених пунктів, а також оцінку впливу цього процесу на формування сталого землекористування у науковій літературі висвітлено недостатньо. Зокрема, потребують теоретичного обґрунтування еколого-економічні імперативи територіального планування населених пунктів з урахуванням принципів і вимог земельного законодавства для раціонального використання земельних ресурсів. На сьогодні також відсутні затверджені методичні рекомендації, що регламентують порядок розробки схем планування територій населених пунктів.

Метою дослідження є обґрунтування теоретико-методичних засад функціонування та розвитку системи планування сталого використання земель населених пунктів.

Процес планування використання земельних ресурсів, окрім пошуків фінансового забезпечення, передбачає розробку заходів з визначення способів захисту земельних ресурсів, підвищення родючості ґрунтів та впровадження інших природоохоронних заходів шляхом формування кадастрової, землевпорядної, містобудівної, природоохоронної та іншої проектної документації.

Зважаючи на те, що створення схеми планування територій населених пунктів входить до обов'язків органів місцевого самоврядування, до того ж, процес реалізації такого планування безпосередньо обумовлено перерозподілом земельних ресурсів на території населеного пункту, рішення, які спричиняють нераціональне використання земель, не повинні прийматись у жодному разі. До того ж забезпечення сталого розвитку території і є основною метою територіального планування, що передбачає не лише раціональне використання, а й охорону природних ресурсів [1]. Отже, схема планування територій населених пунктів за умови ефективної реалізації може стати ключовим стратегічним документом.

Втілення на практиці запланованих містобудівних заходів надасть змогу забезпечити належне формування просторової організації, що своєю чергою, поліпшить умови проживання населення території. Реалізація містобудівних заходів, визначених цим документом, передбачає ведення господарської чи будівельної діяльності на територіях, позначених схемою планування відповідних населених пунктів.

На нашу думку, землевпорядне проектування має стати одним з основних інструментів у системі планування землекористування в населених пунктах, спрямованої на вирішення питань сталого використання та охорони земель. Проте, якщо розробка містобудівних

документів, зокрема схем планування територій населених пунктів, для органів місцевого самоврядування є обов'язковою, то розробка землевпорядної документації, зокрема схем землеустрою населених пунктів, не є такою. Результати аналізу вимог до порядку формування схем планування територій населених пунктів свідчать про відсутність на сьогодні чітко затверджених методичних вказівок щодо порядку їх підготовки та забезпечення дотримання принципів раціонального використання та охорони земельних ресурсів у процесі виділення території під об'єкти капітального будівництва. Як наслідок, містобудівна документація не в змозі забезпечити раціональне використання земельних ресурсів, що своєю чергою призводить до необґрунтованого розміщення об'єктів капітального будівництва на землях, призначених для здійснення тієї чи іншої діяльності.

Під час підготовки схем планування територій населених пунктів обов'язково має враховуватися землевпорядна інформація про стан використання земель. Це обумовлено одним із основних завдань, що виникає в процесі проектування документів територіального планування, а саме — забезпечення охорони та раціонального використання природних ресурсів для задоволення інтересів нинішнього і майбутнього покоління.

Необхідно також зважати на таку землевпорядну інформацію [2]: межі об'єктів землеустрою на території населених пунктів; інформацію про ґрунтови, геоботанічні дослідження та вишукування; оцінку якісних характеристик земельних ресурсів; дані стосовно інвентаризації земель. Дослідження вказаної інформації дасть можливість визначити кількісні та якісні характеристики земель певної території, прийняти раціональне рішення стосовно цільності використання певної земельної ділянки за її цільовим призначенням. Результати такого рішення залежать від характеристик земельної ділянки. Це може бути інформація про наявність в її складі сільськогосподарських угідь, про ведення на ній сільськогосподарської діяльності, обсяги такої діяльності, інформація про власника тощо. Документація з територіального планування повинна створюватися з огляду на схеми землеустрою та з урахуванням пропозицій стосовно раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

На нашу думку, процес накопичення землевпорядної інформації може бути включеним до загального плану розробки містобудівної документації або передувати йому. Щодо першої умови, для певної території розробляється схема територіального планування, що передбачає

збір земельпорядної документації та включення її до складу підготовчих робіт. Додатково, якщо в цьому є потреба, здійснюється також вивчення стану земель та розробляються схеми землеустрою (рис. 1). Все це передбачає залучення до розробки містобудівної документації спеціалістів у сфері землеустрою або навіть формування окремого земельпорядного відділу.

У сучасних умовах містобудівного планування, коли відсутні затверджені вимоги щодо підготовки земельпорядної документації, слід у процесі складання проекту схеми планування території населених пунктів використовувати методику, яка забезпечуватиме обґрунтований підхід до вибору способу використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з принципами зонування територій. У цьому дослідженні запропоновано застосовувати методику, яка передбачатиме розрахунок відповідності аналізованої території містобудівним вимогам, але й з урахуванням земельпорядних вимог стосовно формування об'єктів місцевого значення. Така методика базується на послідовності дій, як наведено на рис. 2.

Отже, у разі застосування такої методики певна територія спочатку буде аналізуватись

в площині її привабливості для планування капітального будівництва, і лише згодом — з погляду її відповідності іншим потребам. Така методика передбачає існування імперативів, які визначатимуть містобудівні та земельпорядні ознаки розвитку населених пунктів. Під земельпорядною ознакою слід розуміти важливу для процесу земельпорядкування характеристику певної території, що дає змогу визначити привабливість території для здійснення господарської діяльності, а під містобудівною ознакою — важливу для містобудування характеристику тієї ж території з метою визначення її привабливості для розміщення об'єктів будівництва.

Важливим імперативом сталого використання земель населених пунктів є містобудівні ознаки аналізованої території щодо її привабливості для тієї чи іншої галузі економіки територіального утворення. Ці ознаки умовно можна згрупувати в такі групи: еколого-ландшафтні (рельєф, екологічні характеристики довкілля, сприятливий природний ландшафт), правові (наявність прав, кадастрові межі земельної ділянки, наявність обмежень та обтяжень, вид дозволеного використання і фактичне викорис-



Рис. 1. Логічна схема планування територій населених пунктів

Джерело: сформовано автором на основі [1; 3].

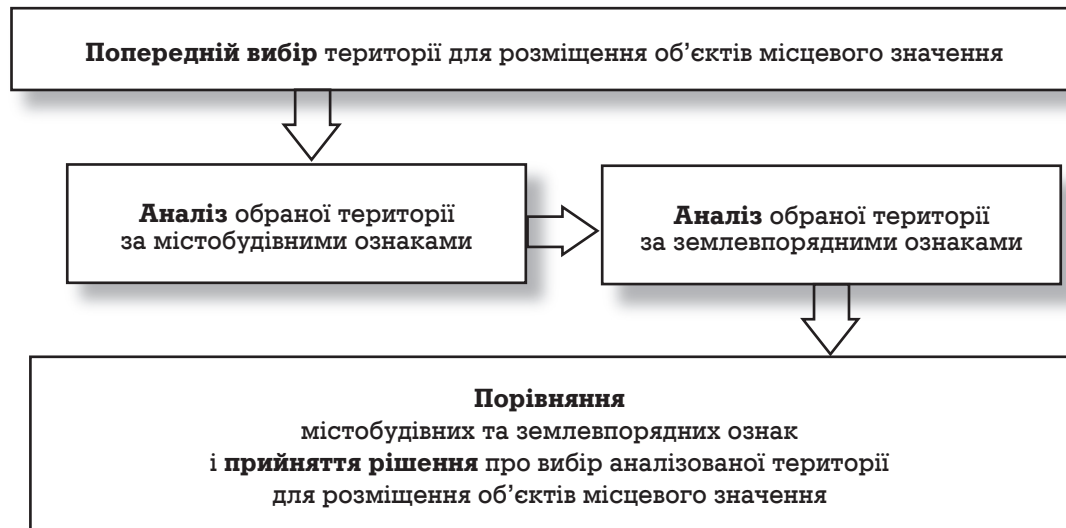


Рис. 2. Алгоритм вибору способу використання земельної ділянки за призначенням

Джерело: сформовано автором на основі [3; 4].

тання), інфраструктурні (наявність будівель, споруд, інженерних комунікацій, транспортна доступність, наявність асфальтованої дороги), просторові (конфігурація, розташування).

Кожний з перелічених містобудівних ознак відповідає певне значення з діапазону від 0 до 1, залежно від ступеня впливу на вибір альтернативи використання земельної ділянки за призначенням, за принципом зонування території населеного пункту. Крім того, кожною ознакою присвоєно вагу відповідно до його значущості у загальній сукупності ознак. Значущість в загальній сукупності ознак визначається методом анкетування. Значення вагових коефіцієнтів визначаються методом безпосередньої оцінки [5]. Згідно із цим методом, експерти присвоюють показникам бали за певною шкалою (від 1 до 10). Далі за кожним показником бали додаються і визначається середній бал (C_i) [6]:

$$C_i = \frac{\sum_{j=1}^n C_{ij}}{n}, \quad (1)$$

де n — кількість опитаних експертів; C_{ij} — сума балів за кожним показником.

Розрахунок вагових коефіцієнтів (d_i) для кожного індикатора пропонуємо здійснювати за такою формулою:

$$d_i = \frac{C_i}{\sum_{i=1}^j C_i}, \quad (2)$$

де j — кількість показників, що застосовуються під час розрахунку середнього бала.

Відповідно до кожної з вищеперелічених містобудівних ознак, вираховуються їх ймовір-

ні числові значення. Для прикладу, візьмемо ознаку «межі кадастрових зон». Вона має вплив на величину ймовірних витрат, що виникають внаслідок проведення кадастрових робіт у тому разі, коли відбувається використання певної території з метою будівництва згідно із схемами територіального планування населеного пункту. Якщо йдеться про земельну ділянку, межі якої встановлено відповідно до чинного законодавства, то не потрібно буде здійснювати додаткових витрат на її переведення до інших категорій. Але якщо відбувається вилучення з площі земельної ділянки тільки певної її частини або навіть кількох частин, це спричиняє появу додаткових витрат на здійснення кадастрових робіт з розмежування цієї земельної ділянки.

Числові значення містобудівної ознаки визначаються з огляду на обсяг додаткових витрат, необхідних для здійснення кадастрових робіт залежно від фактичного значення ознаки. Оскільки вартість будь-яких кадастрових робіт безпосередньо залежить від площі ділянки, це означає, що числове значення ознаки у разі вилучення земельної ділянки дорівнюватиме одиниці, що обумовлено відсутністю необхідності проведення кадастрових робіт. Якщо необхідно проведення лише одного виду кадастрових робіт, числове значення ознаки слід вважати еквівалентним 0,5, а у разі здійснення кількох видів кадастрових робіт (і уточнення, і розділ) числове значення ознаки дорівнюватиме нулю. З огляду на наявність обтяжень в процесі аналізу тієї чи іншої території, числове значення ознаки може дорівнювати

нулю, або одиниці, якщо такі обтяження відсутні.

Далі потрібно визначитись з землепорядними ознаками для аналізованої території, що впливають на вибір призначення земельної ділянки. Серед таких ознак можна виділити наступні: розміщення будівель та споруд, практичне використання, ухил земної поверхні, виробнича віддаленість, конфігурація, черезсмужжя, вклинювання, реалізація меліоративних і агротехнічних заходів, загальна площа обраної території, частка сільськогосподарських угідь в загальній площі, кадастрова вартість, наявність інших особливостей.

Окремо за містобудівними та землепорядними ознаками обчислюється середньозважене значення. Залежно від результатів, визначається подальше призначення аналізованої території: використання її для житлової та громадської забудови, для промисловості, транспорту, сільськогосподарського призначення, природоохоронного призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення тощо.

ВИСНОВКИ

Формування сталого землекористування населених пунктів полягає не тільки в раціональному перерозподілі земель між галузями економіки і створення нормальних територіальних умов для їх функціонування, але і в недопущенні необґрунтованих втрат продуктивних земель, забезпеченні охорони земельних ресурсів, а також в дотриманні принципів сталого розвитку територій. В умовах відсутності обов'язковості підготовки місцевими органами влади землепорядної документації необхідно

під час складання проекту схеми планування території населених пунктів застосовувати методику, що дає змогу обґрунтовано підходити до вибору способу використання земельної ділянки за призначенням. Саме тому запропоновано систему планування сталого використання земель населених пунктів спрямувати на ретельний аналіз щодо відповідності території як містобудівним, так і землепорядним вимогам.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Іванова О.В.* Схема територіального планування муніципального району как источник информационного обеспечения управления земельными ресурсами / О.В. Иванова // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.* — 2014. — № 8. — С. 36–44.
2. *Сацький Д.В.* Основні засади планування землекористування населених пунктів / Д.В. Сацький // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.* — 2013. — № 1–2. — С. 147–150.
3. *Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія / О.С. Дорош. — Херсон: Грін Д.С., 2012. — 431 с.
4. *Ковтун О.М.* Проблеми правового регулювання планування використання та охорони земель у межах населених пунктів / О.М. Ковтун // *Адвокат.* — 2010. — № 9. — С. 21–24.
5. *Грабовецький Б.Є.* Основи економічного прогнозування: [навчальний посібник] / Б.Є. Грабовецький. — Вінниця: ВФ ТАНГ, 2000. — 209 с.
6. *Волощук Р.В.* Порівняльний аналіз підходів до визначення вагових коефіцієнтів інтегральних індексів стану складних систем / Р.В. Волощук // *Індуктивне моделювання складних систем.* — 2013. — Вип. 5. — С. 151–165.