

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ ТА НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

на тему: **Законодавчо-методичні проблеми економіко-планувального  
зонування сільських населених пунктів**

Виконав студент 7 курсу  
заочної форми навчання  
спеціальності  
**193 «Геодезія та землеустрій»**  
Семенова Ольга Миколаївна  
Керівник: професор,  
д.г.н. **Михайлюк В.І.**

ОДЕСА – 2019 рік

## ВСТУП

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі, тому актуальність її останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються. Важливо мати точні значення нормативної грошової оцінки, оскільки на її основі справляється земельний податок або орендна плата [Error! Reference source not found., Error! Reference source not found.].

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення однорідності території за рентоутворюючими факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- 1) аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- 2) виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;
- 3) пофакторну та інтегральну оцінку ступеню цінностей території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;
- 4) об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінностей території та її функціональним призначенням.

У процесі економічної та грошової оцінки земель населених пунктів основною визначальною одиницею їх території виступає економіко-планувальна зона, як частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі, категорії земель (угіддя) тощо) [Error! Reference source not found.].

Необхідність економіко-планувального зонування або земельно-оціночної структуризації території населених пунктів обумовлюється складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, а відповідно і різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

РОЗДІЛ 1  
ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ЗОНУВАННЯ  
ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

**1.1. Нормативно-правова база зонування земель в Україні**

Створення ринку землі вимагає впровадження нової системи управління використанням землі – зонування із встановленням чітких, однозначних та юридично закріплених правил, що визначають для власника або орендаря земельної ділянки умови її використання та забезпечують можливість вибору форм використання та забудови цих ділянок із створенням сприятливих умов для розвитку інвестиційної діяльності на землі, розростання підприємницької ініціативи. Одним із дієвих засобів досягнення керованого і регульованого використання земель є їх зонування.

У Земельному кодексі України [**Error! Reference source not found.**] (ст. 48, 54, 58, 72, 73, 75, 76, 77, 112 – 115) законодавчо встановлені категорії земель на яких передбачається створення охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель та визначено їх зміст. До таких земель відносяться: землі оздоровчого призначення; землі історико-культурного призначення; землі водного фонду; землі авіаційного та трубопровідного транспорту, зв'язку, енергетичної системи, оборони. Мета створення згаданих зон – захист об'єктів, що знаходяться в межах зон чи територій поза зонами від шкідливих впливів.

В статті 180 зазначено, що зонування земель здійснюється в межах населених пунктів. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови.

Оскільки в межах населеного пункту розташовуються землі житлової та громадської забудови, зонування стосується лише земель цієї категорії. Зонування земель затверджуються відповідним органом місцевого самоврядування і складаються з двох частин: текстової та графічної. Саме у текстовій частині визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Зонування міста в цілому деталізує концепцію генерального плану міста у напрямку раціонального використання міських територій. При цьому визначаються обов'язковий і допустимий види використання землі в кожній зоні. Вимоги і правила, передбачені внаслідок зонування, обов'язкові для всіх власників земельних ділянок, будинків і споруд на території міста, а також для проектних, пошукових, будівельних організацій, всіх видів інженерних та експлуатаційних служб. Зонування як система містобудівних правил передбачає обмеження щодо освоєння території, господарювання на ній, кількості поверхів і розмірів будинків, щільності забудови земельної ділянки, використання споруд і земельних ділянок для різноманітних цілей.

Метою функціонального зонування земель є встановлення та закріплення функцій території населеного пункту у локальному нормативно-правовому акті. Функціональне зонування встановлює вимоги щодо власниками та орендарями землі права забудови земельної ділянки і можливих видів використання нерухомості. Функціональне зонування території міста можна визначити як базовий юридичний інструмент регулювання відносин щодо використання та впорядкування земель населених пунктів та інших об'єктів нерухомості в умовах ринку, яке діє як механізм реалізації економічного та містобудівного розвитку, раціонального використання земель та їх захисту. В суб'єктивному розумінні зонування земель населених пунктів – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб'єкта на використання земельної ділянки на нерозривно пов'язаними з нею об'єктами. В об'єктивному розумінні функціональне зонування земель можна визначити як процедуру встановлення технічних,

екологічних, історико-культурних, санітарних, пожежних та природоохоронних вимог до земельних ділянок та об'єктів, які з ними нерозривно пов'язані [**Error! Reference source not found.**].

Завдяки функціональному зонуванню міських територій на підставі містобудівного проектування встановлюється цільове використання земель. Воно має різні ступені конкретизації. На стадії генерального плану виділяється сельбищна, виробнича, рекреаційно-ландшафтна зони, це поліфункціональне зонування, в основу якого покладена переважаюча функція. Детальним планом території конкретизуються питання функціональної організації, і, наприклад, в сельбищній зоні визначаються території громадських центрів різного ієрархічного рівня, житлової забудови, адміністративних споруд, земельних насаджень загального користування, транспортних та інженерних мереж.

Відповідно до ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [**Error! Reference source not found.**] від 17 лютого 2011 року, план зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ), плану земельно-господарського устрою та містобудівного кадастру 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.

Нормативи функціонального зонування земель визначають перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон, тобто: єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, гранично допустима поверховість будинків і споруд та щільність забудови, мінімальні відступи будинків і

споруд від червоний ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних ділянок, вимоги до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів, вимоги до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури, вимоги до озеленення та впорядкування територій, вимоги до утримання будинків і споруд, перелік обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, природоохоронних).

Створення спеціальних зон (здійснення зонування) на землях сільськогосподарського призначення Земельним кодексом не передбачено. Близьким за значенням (зона, район – це частина території), але зовсім не тотожним є природно-сільськогосподарське районування земель (ст. 179), завданням якого є поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур **[Error! Reference source not found.]**.

Статтею 197 Земельного кодексу введено поняття “кадастрове зонування”, яке включає встановлення: місця розташування обмежень щодо використання земель; меж кадастрових зон та кварталів; меж оціночних районів та зон; кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці) і знайшло подальший розвиток в **[Error! Reference source not found.]**.

В Законі України “Про землеустрій” **[Error! Reference source not found.]** серед документації із землеустрою (ст. 25) передбачаються спеціальні тематичні карти і атласи стану земель та їх використання. А в розділі “Землеустрій на місцевому рівні” статтею 57 конкретизується, що спеціальні тематичні карти та атласи складаються з метою відображення в них стану земель та їх використання, даних зонування і природно-сільськогосподарського районування, визначення заходів із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель.

Законом України “Про охорону земель” **[Error! Reference source not found.]** (ст. 26) при здійсненні природно-сільськогосподарського, еколого-

економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) передбачається встановлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони) та встановлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів з урахуванням їх геоморфологічних, природнокліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району (зони). А стаття 25 визначає, що документацією із землеустрою повинні передбачатися обмеження щодо господарського використання земель, які виконують важливі екосистемні функції (схили, водоохоронні зони тощо). Проте на даний час правові засади зонування земель для відображення обмежень та інших умов землекористування визначені не в повній мірі, особливо на землях сільськогосподарського призначення.

Питання зонування земель вирішується також підзаконними нормативними актами. Порядок здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель визначає критерії кожного з видів районувань. Зокрема, критеріями природно-сільськогосподарського районування є ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур вище плюс 10°C, склад і характеристика ґрунтів та ступінь дренажності території [**Error! Reference source not found.**].

Методичними рекомендаціями щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України [**Error! Reference source not found.**] встановлені таксономічні одиниці районування території, якими є природно-сільськогосподарські (за ієрархією) зона, провінція, округ, район та гірська область. Картографічні матеріали природно-сільськогосподарського районування України передбачається виконати в масштабі 1:500 000.

Треба зазначити, що для практичного використання землевпорядними проектними організаціями при розробці документації із землеустрою



найбільше значення мають природно-сільськогосподарські райони. Вони виділяються в межах адміністративних областей та відповідають фізико-географічному, агрокліматичному, агроґрунтовому, геоморфологічному, гідрогеологічному та ландшафтному районуванню.

В межах виділених природно-сільськогосподарських районів, з врахуванням їх ґрунтово-кліматичних умов та інших показників, що впливають на продуктивність земель повинен здійснюватися землеустрій на місцевому рівні. Одним з основних проектних документів мають стати схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель на території адміністративно-територіальних одиниць, побудовані за відомим ієрархічним принципом: “від загального до часткового”. Такі схеми повинні розроблятися за єдиною методикою, нормативами та стандартами, мати однакову для всієї держави структуру. Доцільно було б на рівні центрального органу виконавчої влади з земельних ресурсів розробити відповідну еталонну документацію з моделюванням регіональних ситуацій. Адже стан справ в галузі земельних відносин має регіональні особливості.

Розробка згаданих схем, крім вищенаведеного, стримується недостатньою нормативно-правовою базою, відсутністю перспективної планувальної землевпорядної документації з чітко визначеними межами функціональних зон, функціонально-територіальних одиниць нижчого поділу (аж до елементарних земельних ділянок) та регламентів їх використання. Це приводить до вільного (на власний розсуд) землекористування, необґрунтованої зміни цільового призначення земель, особливо сільськогосподарських, недобросовісного орендного землекористування, що негативно впливає на якісний стан земель (виснаження, забруднення важкими металами, гербіцидами, пестицидами і т.п.), завдає шкоди оточуючому середовищу і здоров'ю населення. Значною мірою сьогоденне землекористування є хаотичним, негосподарським і некерованим, можливо, за винятком міського.

Для пошуку шляхів виходу з ситуації, що склалася вивчається та узагальнюється зарубіжний досвід з планування та управління землекористуванням [Error! Reference source not found.], ведуться різнопланові наукові дослідження з зонування земель та встановлення обмежень у їх використанні [Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.]. Громадськістю обговорюються проекти Концепції [Error! Reference source not found.] та Закону України “Про зонування земель”, який зареєстрований у Верховній Раді України. Значний досвід з зонування території та регулювання її використання накопичено в містобудуванні та територіальному плануванні [Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.]. Містобудівне зонування та планування території вирізняється, насамперед, функціональністю.

## 1.2. Методологія містобудівного зонінгу в Україні

Зонування території (зонінг) застосовується для забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, за якого цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних ділянок, які складають функціональну зону. Межі функціональних зон збігаються з лініями вулиць, проходять паралельно з ними на певних відстанях або збігаються з межами земельних ділянок.

Зонування території (зонінг) здійснюється відповідно до закону та розподіляє території міста чи іншого 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 тощо. Зонування території разом з такими засобами як бюджет, податки та викуп ділянок для суспільних потреб є важливим інструментом здійснення планування розвитку населеного пункту.

Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, житлова зона, промислова зона, соціально-культурна 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.

Можливість вибору та зміни власником земельної ділянки її цільового використання є фактором, що стимулює інвестиційну діяльність, адже у разі зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці, її власник (користувач) може без отримання додаткового дозволу змінити вид такої діяльності на більш прибутковий без зміни цільового призначення ділянки.

Земельним кодексом передбачене застосування засобу розподілу земельного фонду країни для забезпечення тих чи інших потреб зонування земель. Кодекс містить лише одну статтю, а саме 180, що присвячена зонуванню земель. Згідно з цією статтею зонування земель має здійснюватися у межах населених пунктів. Тому основним завданням зонування земель є визначення вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. Зонування земель повинно здійснюватись відповідно до закону, який ще належить прийняти. Таким чином, зонування земель або зонування території, як спосіб розподілу земельного фонду для задоволення різних суспільних потреб, визначене у Кодексі лише загально **[Error! Reference source not found.]**.

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено розроблення плану зонування території (далі зонінгу) – містобудівної документації на місцевому рівні, яка визначає умови та обмеження використання території населених пунктів **[Error! Reference source not found.]**.

Зонування земель здійснюють на основі схем землепорядкування, схем використання й охорони земельних ресурсів, природоохоронної, землепорядної, містобудівної й іншої документації на рівні регіонів і їх муніципальних утворень.

Рішення із зонування земель приймають, виходячи з таких основних принципів щодо комплексної їх організації:

- орієнтації на інтенсивне використання і раціональну організацію;
- установлення науково обґрунтованого балансу земель різного призначення, збереження особливо охоронних природних територій, сільськогосподарських угідь і місцевостей з цінною історико-культурною спадщиною і створення необхідної інженерно-транспортної інфраструктури;
- чіткого розмежування земель сільськогосподарського, лісгосподарського, природоохоронного призначення й урбанізованих територій із закріпленням у законодавчому порядку відповідних режимів їхнього функціонального використання;
- раціонального використання природних ресурсів;
- охорони навколишнього природного середовища і забезпечення екологічної безпеки;
- забезпечення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства.

1 серпня 2018 року набрав чинності ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території», який було затверджено Наказом Мінрегіонбуду №344 від 27.12.2017 року [**Error! Reference source not found.**].

Зонінг визначає межі зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;

- забезпечення умов для реалізації планів і програм сталого розвитку населених пунктів, збереження природного середовища та охорони історико-культурної спадщини;

- встановлення правових гарантій з використання і будівельної зміни нерухомості для власників і осіб, що мають намір придбати права володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, іншими об'єктами нерухомості;

- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб у відповідності до містобудівних регламентів;

- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;

- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;

- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку міста, іншого населеного пункту, з урахуванням його містобудівних особливостей, наявності об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану.

Основною задачею зонінгу є визначення меж зон (підзон) однорідних видів та умов використання на території населеного пункту і встановлення, диференційовано по зонах (підзонах), містобудівних регламентів.

Зміст зонінгу повинен конкретизуватись з урахуванням місцевих особливостей та нормативно-правових актів місцевого самоврядування у сфері містобудування, будівництва, благоустрою території.

Зонування – встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановленням містобудівного регламенту.

Зонінг – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

Схема зонування – картографічний матеріал, який відображає розташування і типи територіальних зон (підзон), що забезпечує визначення відповідних умов та обмежень в межах населеного пункту.

Територіальна зона – територія (у визначених межах) на схемі зонування, стосовно якої встановлені містобудівні регламенти.

Територіальна підзона – частина зони, в межах якої деякі умови та обмеження забудови земельних ділянок відрізняються від аналогічних показників територіальної зони, що пов'язане з відповідними планувальними обмеженнями.

Основною задачею плану зонування (зонінгу) є визначення меж зон (підзон) з однорідними видами та умовами використання території населеного пункту і встановлення по зонах (підзонах) містобудівних регламентів.

Зонінг розробляється відповідно до генерального плану населеного пункту. Зонінг не визначає розміщення конкретних об'єктів та обсяги будівництва, а встановлює види використання території ділянок та нерухомого майна, умови та обмеження в межах визначених зон.

Зонінг може розроблятися на всю територію населеного пункту або на його окрему частину.

При розробленні зонінгу для частини території населеного пункту Схема зонування відповідної території повинна виконуватись в межах структурнопланувальних елементів - планувальних зон та планувальних утворень (житлові, промислові, ландшафтні райони, мікрорайони, квартали), обмежених загальноміськими магістралями або природними рубежами.

Основною складовою зонінгу є схема зонування, яка розробляється в цифровій векторній формі в місцевій системі координат з прив'язкою до державної системи координат УСК 2000. На схемі зонування територія населеного пункту, у відповідності до функціонального призначення, поділяється на територіальні зони, для кожної з яких встановлюється містобудівний регламент.

На схемі зонування відображаються межі та кодові позначення встановлених зонінгом територіальних зон (включно з підзонами у їх складі).

Види територіальних зон, перелік видів використання земельних ділянок, параметрів забудови у складі містобудівних регламентів конкретизується в залежності від містобудівних особливостей населеного пункту, місцевих умов, рішень містобудівної документації.

Межі зон на схемі зонування встановлюються відповідно до генерального плану з урахуванням меж кварталів, мікрорайонів, інших планувальних утворень населеного пункту, природних меж, елементів інженерно-транспортної інфраструктури, кадастрових відводів.

Схема зонування складається, як правило, з основних типів зон:

- громадські;
- житлові;
- рекреаційні;
- курортні;
- зони транспортної інфраструктури;
- зони інженерної інфраструктури;
- комунально–складські;
- виробничі;
- спеціальні;
- історико – культурного призначення;
- природно – заповідного фонду.

Зони загальноміського центру призначаються для розташування адміністративних будівель органів управління, ділових, фінансових, торговельних, культурно-просвітницьких установ, багатоквартирних житлових будинків, громадських установ та інших багатофункціональних об'єктів, що забезпечують громадські функції загальноміського та регіонального значення, або груп цих об'єктів на території міста та супутніх до них елементів транспортної інфраструктури. Зона включає центральні та

прилегли до загальноміського центру території, а також може знаходитися в інших районах міста. з багатофункціональним використанням території.

До житлових зон відносяться території, що призначаються для розташування житлових будинків, споруд для зберігання індивідуальних транспортних засобів, окремих вбудованих чи прибудованих об'єктів соціального і культурно-побутового обслуговування населення та інших об'єктів, що не потребують встановлення санітарно-захисних зон та не створюють негативного впливу на оточуюче середовище. Житлові зони призначені для забудови житловими будинками різних типів і поверховості в залежності від місця розташування і характеру забудови території населеного пункту. Житлові зони формуються на території існуючої сельбищної забудови населеного пункту та в районах, передбачених містобудівною документацією під нову житлову забудову.

До рекреаційно-ландшафтних зон належать території, що призначаються і використовуються для відпочинку населення. Крім рекреаційних, ці території можуть виконувати функції охоронні, захисні, санітарно-гігієнічні і мати історико-культурним потенціал.

До курортних зон відносяться території, що призначаються для розміщення курортних комплексів, санаторіїв, установ відпочинку і туризму, пансіонатів, курортних готелів, туристичних баз, оздоровчих таборів, баз відпочинку, кемпінгів, центрів обслуговування, ландшафтних парків.

До зон транспортної інфраструктури відносяться території смуг відводу залізниці, залізничних і автовокзалів, портів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів, підприємства, установи і організації залізничного транспортного господарства призначені для експлуатації, утримання, будівництва, ремонту, розвитку наземних та підземних будівель та інших об'єктів транспорту, вулиць, майданів (в межах червоних ліній), доріг.



До зон інженерної інфраструктури відносяться головні об'єкти електромережі, тепломереж, водопостачання, каналізації, газопостачання, зливової каналізації.

Комунально–складські зони призначаються для розміщення об'єктів промисловості

Зона комерційного призначення утворюється з метою поступової переорієнтації промислових підприємств на комерційні види використання. До неї входять цінні території міста, що зараз не використовуються за призначенням (для деградованих територій промислових підприємств, які зупинили виробничу діяльність, територій спецпризначення, територій комплексної реконструкції тощо).

Спеціальні зони призначені для розташування спецтериторій, пенітенціарних установ, тощо. У спеціальних зонах передбачається розташування об'єктів, які несумісні із функціонуванням з іншими об'єктами в інших територіальних зонах, а створення і використання цих зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

Зона озеленення спеціального призначення формується в межах територій, на яких за містобудівною документацією передбачається організація санітарно захисних зон.

Зона земель сільськогосподарського призначення використовується для багаторічних насаджень, ріллі, сіножатей та пасовищ, господарських шляхів і прогонів, фермерських господарств.

Зона сільськогосподарських підприємств, установ та організацій використовується для науково-дослідних, навчальних цілей, ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Зона земель історико-культурного призначення для населених пунктів занесених до списку історичних населених місць визначаються зони, щодо яких встановлюється спеціальний режим використання, обумовлений законодавством про охорону культурної спадщини.

Матеріали із зонування земель виготовляють у складі текстової і графічної частин.

У текстовій частині обґрунтовують умови встановлення зон, їхньої границі, площі земельних угідь і т. п.

Графічна частина включає схематичну оглядову карту, на якій у кольорі показують розташування кожної з установлених зон. Масштаб карти залежить від розміру території зонування і може бути:

- для території регіонів України - 1 : 100 000 ... 1 : 250 000;
- адміністративних районів - 1 : 25 000 ... 1 : 50 000;
- території сільських та селищних рад, що знаходяться в межах адміністративних районів, - 1 : 10 000 ... 1 : 25 000.

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

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

Зміна форм власності на землю, купівлю, продаж і оренду земельних ділянок, установлення плати за землю здійснюють, дотримуючи вимоги зонування територій і режим використання земель.

### **1.3. Зарубіжний досвід зонування територій**

За весь час свого існування кожна держава встановлювала свою схему управління земельних фондів, планувала охорону землекористування, розробляла заходи щодо підвищення ефективності використання земельних ресурсів, проводила дослідження в галузі екології, права, економіки, землеустрою.

Зонування територій - це їх розмежування з виділенням особливих зон і визначенням для кожної з них цільового призначення, пріоритетних функцій і відповідних режимів землекористування.

За кордоном немає поняття "землеустрій". Близькими до нього в англійській мові є поняття Land Use Planning — Планування використання земель (зонування територій), Physical Planning — територіальне планування, Land Management — земельний менеджмент (реалізація державних, регіональних, муніципальних програм щодо раціонального управління землекористуванням і розвитку територій), Land Survey — межування, земельна зйомка (кадастрові роботи та картографія), Land Administration — управління земельними ресурсами (мається на увазі ієрархія влади) [**Error! Reference source not found.**].

Зонування територій було поширено в західноєвропейських країнах, США і Канаді, де зони визначають основні напрями розвитку землекористування на перспективу і фактором активного залучення інвесторів і ведення інвестиційної діяльності.

Одним із перших відомих фахівців у сфері зонування був Ф. Ніколс (США). Він дав розширене визначення зонінгу: «Зонування являє собою поділ міста на райони, що проводиться повноваженим органом; у кожному такому районі є заборона на використання землі для деяких цілей, які, хоча самі по собі і безпечні, але завдають шкоди суспільному благополуччю за рахунок створення перешкод для використання землі для тих цілей, для яких вона найкращим чином пристосована. Зонування звичайно також включає обмеження на розмір ділянок, висоту і розмір будівель, щільність заселення землі. Ці параметри можуть бути різними в різних районах так, щоб відповідати тим цілям, для яких використовується земля в даному районі» [**Error! Reference source not found.**, с. 24].

Перший в історії правовий акт щодо зонування території був прийнятий у 1916 р. муніципалітетом м. Нью-Йорк (США). Прийняття цього акта було вимушеною реакцією влади міста на нестримну, стихійну, малоконтрольовану забудову міського району Нижній Манхеттен. Цим актом було введено в дію низку правил забудови міської території, чим вдалося значно упорядкувати розвиток міста. Приклад, поданий міськими властями

Нью-Йорка, був підхоплений іншими містами США і набув поширення в інших країнах світу. Так, згідно із зонінговими правилами Нью-Йорка, територія міста поділяється на три основні зони: житлову, комерційну і промислову. Ці зони, в свою чергу, діляться на 21 зонінговий район: 10 житлових, 8 комерційних та 3 промислових [Error! Reference source not found.].

Для кожного зонінгового району встановлені: дозволені способи використання території; дозволений розмір будівлі у співвідношенні з розміром земельної ділянки; кількість житлових одиниць (кімнат), які дозволено побудувати на земельній ділянці; відстань між будинком і вулицею; відстань між будинком і межею земельної ділянки; кількість місць для паркування автомобілів та інші вимоги. Затверджений повноваженим органом міського самоуправління зонінговий акт є офіційним документом, який визначає права власників земельних ділянок щодо їх використання, передусім для потреб забудови. За загальним правилом, для того, щоб з'ясувати, що можна побудувати на земельній ділянці, її власникові необхідно встановити, до якої зони та зонінгового району вона належить, а також ознайомитись із правилами та обмеженнями, передбаченими зонінговим актом відповідного населеного пункту.

Викопіювання з карти зонування та землекористування міста Нью-Йорк представлено на рис. 1.

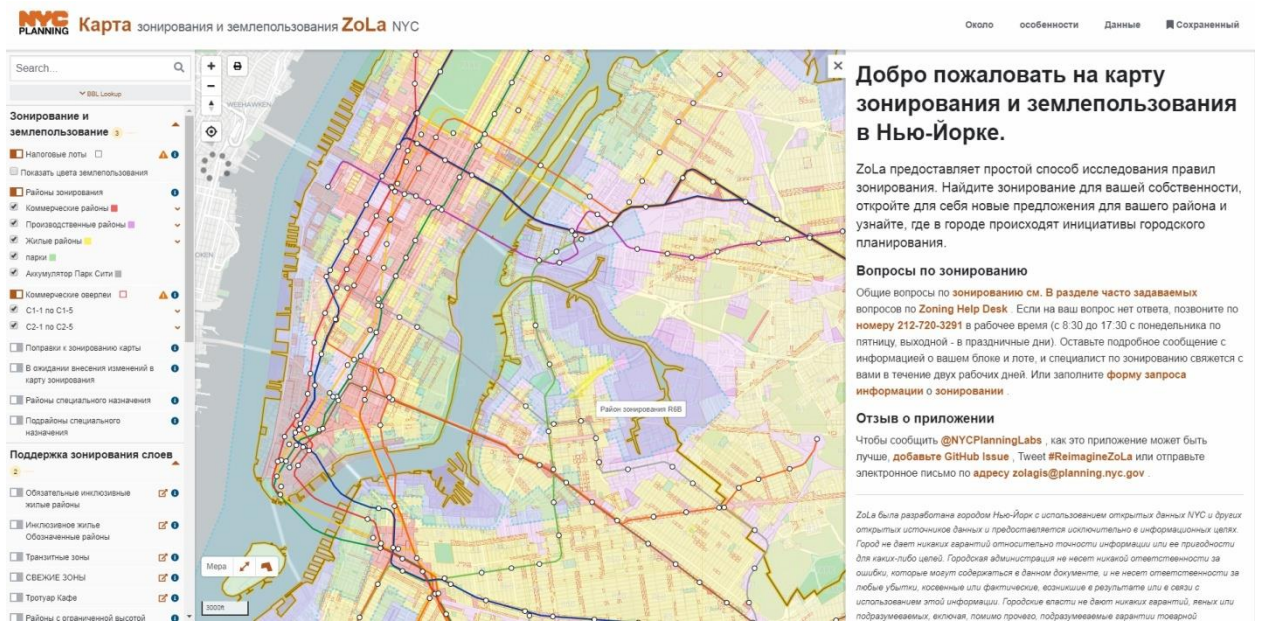


Рис. 1 Частина карти зонування та землекористування міста Нью-Йорк (джерело: <https://zola.planning.nyc.gov/about?layer-groups=...>)

У розвинених країнах Європи режим земельних ділянок визначається за допомогою територіального планування, яке виникло еволюційно, як потреба обмежити право власності в інтересах громади і суспільства. В Західній Європі перші спроби ввести певні обмеження землевласників починають з'являтися ще в часи Середньовіччя. Поступово на нормативному рівні вводились обмеження щодо використання земельних ділянок зі спеціальним статусом (земельні ділянки, на яких знаходились історичні пам'ятки, або обмеження щодо використання прибережних смуг рік та морів. Наявність таких обмежень завжди мала чітко визначений територіальний характер і не супроводжувалася поділом усіх земель за видом використання [Error! Reference source not found.].

Вважається, що сучасна концепція зонування була створена у Франції Наполеоном, коли він видав декрет 1810 р. про захист певних районів міст від шкідливого використання. Потім подібні закони було видано в Пруссії і Німеччині. Зонування землі за видами використання стало звичайною практикою в європейських містах наприкінці XIX ст. Закон 1909 р. про планування міст, прийнятий в Англії, ввів ще концепцію загального міського плану [Error! Reference source not found.].

Промислова революція XIX ст. сприяла новому етапу розвитку правового регулювання планування територій, коли неконтрольована будівельна діяльність одних приватних суб'єктів стала завдавати відчутних збитків нерухомій власності інших. Особливо інтенсивним був промисловий ріст у Німеччині, тому саме в цій країні з'явилися перші нормативні акти в галузі планування та зонування земель. У 1891 р. уряд Пруссії прийняв Закон про зонування, згідно з яким містам надавалися повноваження щодо поділу території міст на кілька секторів та підсекторів з обмеженнями по забудові деяких з них. Центральна частина міста не підлягала масовій забудові, але в ній виділялися певні ділянки із непридатними будинками, що рекомендувались до знесення та/або реконструкції. Зовнішня частина міста поділялася, в свою чергу, на підсектори: територіально–внутрішній, зовнішній та сільський, за функціональним призначенням — житловий, промисловий та змішаного призначення. Повноваження по введенню обмежень у використанні земель покладалися на місцеві муніципальні органи, які мали найбільш достовірну інформацію про стан використання земель на території того чи іншого населеного пункту [**Error! Reference source not found.**].

Остаточна система зонування та планування територій у Німеччині була врегульована прийнятим у 1960 р. Містобудівним кодексом ФРН (Baugesetzbuch), в якому визначаються принципи та процедури планування та забудови. Згідно з даним кодексом до повноважень федеральних органів належить лише його оновлення. Безпосередньо міське і сільське планування здійснюється на рівні місцевих адміністративних одиниць — общин [**Error! Reference source not found.**].

Першим загальнонаціональним законом про планування територій в Європі став Британський Планувальний акт 1909 р. (Housing, Town Planning Act), доповнений актами 1919, 1923 та 1932 рр. Зазначені закони надали органам місцевого самоврядування право розробляти схеми планування населених пунктів з обмеженнями по певних видах забудови для конкретних

ділянок. Сучасна система законодавства про планування територій у Великобританії була введена Актом про міське і сільське планування 1947 р. (Housing, Town Planning Act), що передбачав неможливість здійснення нового будівництва на земельних ділянках без дозволу місцевих органів з планування, які, в свою чергу, надавали такі дозволи, керуючись існуючими планувальними схемами із зазначеними зонами населеного пункту [**Error! Reference source not found.**].

У Франції ще в XIX ст. вводилися певні регуляторні акти щодо розміщення будівель на земельній ділянці. У 1957 р. був прийнятий Кодекс планування міських територій (Code de l'urbanisme), пізніше був також прийнятий Кодекс планування сільських територій (Code rural). Якщо актами 50–60-х років XX ст. було передбачено централізацію діяльності із зонування та планування територій, то з прийняттям акту про децентралізацію планування в 1982 р. багато повноважень були віддані місцевим муніципалітетам [**Error! Reference source not found.**].

На сьогодні в більшості країн Європи склалася дворівнева система планування територій. Плани першого рівня, як правило, визначають загальні тенденції освоєння та забудови територій, щільність забудови, необхідні комунікації і т. ін. У Німеччині такі плани називаються планами використання території, у Великобританії — структурними планами, у Франції — директивними схемами, у Швеції — генеральними планами. Документи другого рівня визначають обов'язкові вимоги щодо забудови тих чи інших зон. У Німеччині вони називаються планами забудови, у Великобританії — місцевими планам, у Франції — планами використання території, в Швеції — детальними планами [**Error! Reference source not found.**].

На сьогодні поширюється практика введення спеціальних зон зі спрощеним порядком планування та використання земельних ділянок. Так, у Великобританії згідно з актом 1980 р. були запроваджені спеціальні

підприємницькі зони та зони спрощеного планування. Такі зони мають менше обмежень для будівництва об'єктів певних типів.

Головною метою планування в Європі є встановлення плановості забудови та іншого використання територій. З віднесенням певної території до визначеної містобудівною документацією зони не змінюються істотні параметри розташованих на цій території земельних ділянок як об'єктів права власності чи користування. Більше того, певний землевласник має право обґрунтувати доцільність іншого, ніж передбачено відповідними планами, використання конкретної земельної ділянки та отримати дозвіл на відхилення від вимог планувальної документації [**Error! Reference source not found.**].



## РОЗДІЛ 2

### НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ТА МЕТОДИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ

#### 2.1. Правове регулювання грошової оцінки земель населених пунктів

Результати грошової оцінки земель законодавчо визначені як основа для їх оподаткування. Оподаткування є на сьогодні найбільш широко використовуваною сферою грошової оцінки. Однак із появою ринку землі розширення їх застосування в інших сферах, що регулюють земельні відносини, зростатиме. До цього спонукають законодавчі та нормативно-правові акти, які регламентують використання результатів грошової оцінки при проведенні ринкових операцій із землею.

Прийняття на державному рівні низки законодавчих актів про приватизацію землі та плату за землю дозволило ввести грошову оцінку в правове поле регулювання земельних відносин. Це стає одним із ключових елементів реалізації державної політики оподаткування та ціноутворення.

Правове регулювання оцінки земель здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Податкового кодексу України, Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні", Закону України "Про оцінку земель", Закону України «Про землеустрій», інших нормативно-правових актів, прийнятих відповідно до них.

Основним серед нормативно-методичних та правових актів, насамперед, є Конституція України (прийнята 28 червня 1996 року) [**Error! Reference source not found.**] — єдиний правовий акт вищої юридичної сили, який є фундаментальним джерелом усіх галузей права, включаючи й земельного. Це надзвичайно важливий політичний та правовий документ довготривалих дій, який збагатив нашу державу не лише сучасними, але й

майбутніми перетвореннями у нашому суспільстві, основою його консолідації.

Головними законодавчим актом, яким регулюється земельні відносини слід вважати Земельний кодекс України [**Error! Reference source not found.**], який затверджений Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року. Кодекс урегульовує земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав фізичних і юридичних осіб на землю тощо.

Відповідно до Земельного кодексу України (стаття. 201) грошова оцінка земельних ділянок є складовою частиною державного земельного кадастру.

1. Грошова оцінка визначається на рентній основі.
2. Залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною та експертною.
3. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо;
4. Експертна грошова оцінка використовується для здійснення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок;
5. Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за Методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України.

Закон України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні" визначає правові засади здійснення оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності в Україні, її державного та громадського регулювання, забезпечення створення системи незалежної оцінки майна з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки майна, майнових прав та використання її результатів [**Error! Reference source not found.**].

Закон «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель [Error! Reference source not found.].

Створена на сьогодні в Україні нормативно-правова та методологічна база дозволяє здійснювати всі види грошової оцінки земель, є необхідною передумовою для формування ринку земель, забезпечує виконання державних цілей щодо розвитку інфраструктури земель.

Сфери застосування нормативної та експертної грошових оцінок регулюються законодавчими та нормативними документами. В свою чергу, за категоріями оцінки грошова оцінка розділяється на оцінку земель населених пунктів, оцінку земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів) та оцінку земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктами оцінки земель є:

- територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин,
- території оціночних районів та зон,
- земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці

показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

## **2.2. Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Населений пункт – це складне соціально – економічне утворення, яке відрізняється за наступними ознаками:

- 1) кожне окреме поселення людей є місцем постійного або тривалого проживання певної групи людей;
- 2) Сконцентрованість засобів виробництва, які використовуються мешканцями у процесі праці;
- 3) Наявність інженерно – комунікаційної інфраструктури, що задовольняє потреби населення;
- 4) Відповідне юридичне оформлення, наявність чітких меж, відповідного статусу, назви.

Землі житлової та громадської забудови – це земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

У сучасних умовах переходу до ринку землі грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється на основі витрат на освоєння та облаштування території з урахуванням:

- природно-кліматичних та інших інженерно-геологічних умов;
- адміністративно-ландшафтною та історико-культурною цінності;
- екологічного стану;
- функціонального призначення.

В основу грошової оцінки земель населених пунктів покладено витрати на освоєння та облаштування території, норму прибутку і норму капіталізації доходу, функціональне використання та місце розташування земельної ділянки.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів проводиться відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213 (із змінами) [**Error! Reference source not found.**].

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани території, відомості Державного земельного кадастру, інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Дані за результатами проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дати надходження відповідної заяви.

У разі подання заяви в електронній формі витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки або мотивована відмова у наданні такого витягу видаються в електронній формі технічними засобами телекомунікацій з накладенням кваліфікованого електронного підпису, а за бажанням заявника можуть також надаватися у паперовому вигляді.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \times N_p}{N_k} \times K_f \times K_m, \quad (1)$$

де  $C_n$  - нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);

$B$  - витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр (у гривнях);

$N_p$  - норма прибутку (6%);

Нк - норма капіталізації (3%);

Кф - коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

Км - коефіцієнт, який характеризує місцезрештування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території включають відновну вартість - як первісну вартість, що змінюється після проведення переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнього освітлення) слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту станом на початок року проведення оцінки.

Коефіцієнт, який характеризує місцеположення земельної ділянки (Км), обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \times K_{m2} \times K_{m3}, \quad (2)$$

де Км1 - коефіцієнт, який характеризує регіональні фактори місцеположення земельної ділянки, зокрема:

а) чисельність населення та адміністративний статус населеного пункту, його місце в системі розселення;

б) розміщення в межах населених пунктів, розташованих у приміських зонах великих міст;

в) розміщення в межах населених пунктів, що мають статус курортів.

Км2 - коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місцеположення земельної ділянки в межах населених пунктів, зокрема:

а) відстань до загальноміського центру населеного пункту, концентрованих місць праці, масового відпочинку населення;

б) розташування в ядрі центру великих і найбільших міст та інших населених пунктів, що мають особливо важливе історичне значення, в приморській смузі населених пунктів.

КмЗ - коефіцієнт, який характеризує локальні фактори місцеположення земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерногеологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території.

### **3.3. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року № 489, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 року за № 1647/29777 [**Error! Reference source not found.**].

Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів визначає процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів.

На першому етапі визначається базова, середня для населеного пункту, вартість одного квадратного метра земель, яка залежить від статусу населеного пункту в загальнодержавній, регіональній та місцевій системах виробництва і розселення й рівня освоєння та облаштування території.

На другому етапі базова вартість диференціюється в межах міста на економіко-планувальні зони, які встановлюються залежно від неоднорідності функціонально-планувальних якостей території, котрі впливають на розмір рентного доходу: різниця в доступності, рівні інженерного забезпечення та благоустрою території, розвитку сфери обслуговування населення, в екологічній якості території та привабливості середовища.

Економіко-планувальне зонування території охоплює всю територію населеного пункту, незалежно від функціонального використання земель (забудовані землі, землі сільськогосподарського призначення, водні, природоохоронні та рекреаційні об'єкти).

На третьому етапі визначається вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей її місцеположення.

На заключному етапі проводиться грошова оцінка окремих земельних ділянок. Вона здійснюється державними органами земельних ресурсів безпосередньо на замовлення юридичних та фізичних осіб відповідно до встановленого порядку.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Населені пункти включають землі всіх категорій за основним цільовим призначенням, які розташовуються в їх адміністративних межах.



Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель та земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.

Індексація нормативної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється відповідно до статті 289 Податкового кодексу України [**Error! Reference source not found.**].

Витрати на освоєння та облаштування території (В) включають відновну вартість як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, тепlopостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумових пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів відповідно до законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики та органів

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), встановлюється на підставі Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за № 1011/18306 (додаток 1 Порядку).

Коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою 2.

Вихідними даними для обчислення коефіцієнта  $K_m$  є затверджені матеріали Генеральної схеми планування території України, схем планування території Автономної Республіки Крим та областей, генеральні плани населених пунктів у частині, яка характеризує існуючий стан населеного пункту.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель населеного пункту залежно від регіональних факторів місця розташування (Ц<sub>нм</sub>) визначається за формулою 3:

$$Ц_{нм} = \frac{В \times Нп}{Нк} \times K_{м1}, \quad (3)$$

Значення коефіцієнта  $K_{м1}$  є добутком коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населених пунктів, їх господарські функції (додаток 2 Порядку);
- місця розташування населених пунктів у приміській зоні великих міст (додаток 3 Порядку);
- віднесення населених пунктів до курортних (додаток 4 Порядку);
- місця розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи (додаток 5 Порядку).

Базою для обчислення витрат на освоєння та облаштування території в розрахунку на один квадратний метр є оцінювана територія, яка дорівнює площі забудованої території населеного пункту у встановлених межах.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними

зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівень розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічна якість території;
- привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

Оцінювані райони виділяються у встановлених межах населеного пункту. Вони визначаються: магістралями загальноміського значення, смугою відведення залізниці, природними обмеженнями, в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств.

Наступною стадією економіко-планувального зонування території міста є об'єднання оцінюваних районів в економіко-планувальні зони. При цьому враховується дія трьох чинників:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу цінності території.

Вартість одного квадратного метра земель населених пунктів за економіко-планувальними зонами розраховується за формулою 4.

$$\text{Цнз} = \text{Цнм} \times \text{Км2}, \quad (4)$$

де Цнз - середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель (у гривнях).

Значення коефіцієнта Км2 визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів Км2 для груп населених пунктів із різною чисельністю населення (додаток 6 Порядку) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, встановлена для факторів, має дорівнювати 1,0.

Вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання (Цн) визначається з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$\text{Цн} = \text{Цнз} \times \text{Кф} \times \text{Км3}, \quad (5)$$

Значення коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. Значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Встановлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу не менше ніж 1:10000 - для міст з

чисельністю населення понад 100 тис. осіб, та 1:5000 - для інших населених пунктів.

Для обчислення КмЗ враховуються локальні фактори, наведені в додатку 7 Порядку, при цьому добуток пофакторних оцінок не має бути нижче 0,50 і вище 1,50.

Нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення, що розташовані в межах населених пунктів, здійснюється відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23 травня 2017 року № 262, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 31 травня 2017 року за № 679/30547.

Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь у межах земель населених пунктів, на які немає матеріалів ґрунтових обстежень, здійснюється за допомогою попереднього створення орієнтовних (схематичних) креслень ґрунтів цих ділянок шляхом використання ґрунтових карт прилеглих територій, топографічних карт та експертного маршрутного обстеження населених пунктів для зіставлення отриманих даних з натурою. На орієнтовні (схематичні) креслення ґрунтів екстраполюються ґрунтові контури з карт прилеглих територій з урахуванням рельєфу, визначаються площі агропромислових груп ґрунтів.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок водного фонду, що розташовані в межах населених пунктів, які використовуються для риборозведення, здійснюється згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 22 серпня 2013 року № 508, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 12 вересня 2013 року за № 1573/24105.

За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої

земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи (додаток 8 Порядку) як витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток 9 Порядку).

З метою внесення даних до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель населених пунктів оформлюється електронний документ відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051.

### **РОЗДІЛ 3. ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ЗОНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ЗОНАЛЬНИХ КОЕФІЦІЄНТІВ**

#### **3.1. Сутність економіко-планувального зонування при проведенні грошової оцінки земель**

Грошова оцінка земель є економічним механізмом земельних відносин, приватизації земельних ділянок, земельно-іпотечного кредитування, оподаткування та становлення ринку землі, тому актуальність її останнім часом зростає, а сфери застосування розширюються. Важливо мати точні значення нормативної грошової оцінки, оскільки на її основі справляється земельний податок або орендна плата [**Error! Reference source not found.,Error! Reference source not found.**].

Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення однорідності території за рентоутворюючими факторами, котрі впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населених пунктів.

Процедура економіко-планувального зонування передбачає:

- 1) аналіз природно-планувальних особливостей території населеного пункту як просторової бази;
- 2) виділення земельно-оціночних одиниць, що характеризуються відносно однорідними споживчими властивостями;

3) пофакторну та інтегральну оцінку ступеню цінностей території населеного пункту в розрізі земельно-оціночних одиниць;

4) об'єднання земельно-оціночних одиниць в економіко-планувальні зони за ступенем цінностей території та її функціональним призначенням.

Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

1. Неоднорідність функціонально-планувальних якостей території.

2. доступність до:

- місць концентрації трудової діяльності (місць прикладання праці);

- центрів громадського обслуговування;

- місць масового відпочинку;

- центру міста.

3. Рівень інженерного забезпечення та благоустрою території.

4. Рівень розвитку сфери обслуговування населення.

5. Екологічна якість території.

6. Соціально-містобудівна привабливість середовища: різноманітність місць прикладання праці; наявність історико-культурних та природних пам'яток; естетика архітектурної забудови тощо.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування, визначається насамперед величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Існують чотири методи визначення зонального коефіцієнта та його складових:

1) вартісний;

2) функціональний;

3) соціологічний;

4) експертний.

Вартісний метод базується на переведення дії кожного з факторів, які впливають на якість території в певну суму грошей. Транспортно-функціональна зручність оцінюється через втрати виробництва за рахунок

транспортної втоми при пересуванні; екологічна якість — через втрати населення та виробництва через негативний вплив окремих санітарно-гігієнічних інградієнтів; соціальна привабливість — через підвищення продуктивності праці за рахунок естетичного задоволення тощо.

Функціональний метод є одним з головних при здійсненні пофакторної оцінки території. В основу метода покладено оцінку кожного з факторів через його функціональні показники — щільність, віддаленість, можливість нарощування потенціалу, зв'язність тощо.

Функціональний метод широко застосовувався в Україні всіма розробниками комплексної економічної та грошової оцінки земель і зараз є обов'язковим при оцінці території великих, крупних та найкрупніших міст. Існує специфіка застосування цього методу при оцінці різних факторів оцінки.

Оцінка транспортно-функціональної зручності території (доступність до центру населеного пункту, концентрованих місць прикладання праці, центрів обслуговування, основних місць відпочинку).

Якість території будь-якого оціночного району визначається перш за все зручністю його розміщення по відношенню до інших ділянок населеного пункту. Певна абстрактність поняття зручності в даному випадку конкретизується функціональним "навантаженням" районів міста. Головними міськими функціями, як відомо, є: житлова, культурно-побутова, рекреаційна та функція забезпечення населення місцями прикладання праці. Саме розташування району відносно об'єктів, що забезпечують ці функції, і визначає рівень зручності його розміщення в місті. Цей рівень зумовлюється двома факторами: з одного боку він залежить від витрат часу на пересування людей із одного району до об'єктів, розташованих на території інших районів, а з другого боку — визначається наявністю цих об'єктів у самому районі. Рівень зручності може бути математично оцінений за допомогою формули Стюарта, або формулою, яка відображає закономірності тяжіння та розподіл пересувань за часом. Кінцевим результатом визначення рівня



транспортно-функціональної зручності оціночних районів стає інтегральний індекс  $S_j$ .

Оцінка екологічного стану території є одним з головних факторів, що визначає цінність окремих ділянок території міста. Його оцінка здійснюється на основі визначення концентрації (інтенсивності дії) того, чи іншого забруднювача довкілля і відображає екологічну якість території оціночних районів.

Екологічний стан території окремих ділянок міста може бути виражений інтегральним індексом  $E_i$ , що агрегує в собі показники дії різних екологічних факторів на якість території. Основними серед них можна назвати: рівень забруднення повітря, акустичне, електромагнітне та радіаційне забруднення території, забруднення води та ґрунту.

Оцінка інженерно-інфраструктурного забезпечення території базується на вивченні умов забезпечення оціночних районів об'єктами інженерної інфраструктури, чи в (разі їх відсутності) можливості підключення виробничих та інших об'єктів району до міських інженерно-інфраструктурних мереж. Оцінка проводиться по окремих складових інженерної інфраструктури з визначенням на кінцевому етапі інтегрального індексу інженерно-інфраструктурного забезпечення  $U_i$  оціночних районів.

Функціонально-планувальні якості території населеного пункту (планувальна структура, функціональне використання, щільність забудови та населення) враховуються, як правило, на стадії земельно-оціночного районування населеного пункту. В той же час, в окремих випадках виникає необхідність додаткового вивчення даного фактора. З цією метою визначається інтегральний індекс функціонально-планувальної неоднорідності території  $K_i$ . Цей індекс є інтегруючим добутком кількох коефіцієнтів, які визначають індекс:

- щільності населення  $i$ -го оціночного району;
- щільності денного населення  $i$ -го оціночного району;
- щільності забудови  $i$ -го оціночного району;

-планувальної неоднорідності території і-го оціночного району.

Соціологічний метод є одним з найкоректніших при пофакторному аналізі якості території оціночних районів. В той же час він є найдорожчим, оскільки вимагає проведення адресного соціологічного опитування мешканців оціночних районів. Цей метод доцільно застосовувати при грошовій оцінці крупних та найкрупніших міст.

Суть соціологічного методу полягає у визначенні за допомогою спеціальної соціологічної анкети відношення мешканців міста (для визначення загальної кількості респондентів та "сліпої" вибірки їх адрес використовується спеціальна методика) до кожного з факторів. Оцінка здійснюється за 5-бальною або 10-бальною шкалою і потім узагальнюється методами математичної статистики. На виході ми отримуємо комплексний індекс цінності території  $I_i$ .

Експертний метод є найпоширенішим серед методів грошової оцінки. Він базується на оцінці групою експертів, які добре знають умови населеного пункту. Кількість експертів має бути кратною бальної шкали, за якою проводиться оцінка факторів (не менше 5 при 5-бальній та не менше 10 при 10-бальній). Експертна анкета мало чим відрізняється від анкети, що застосовується в соціологічній оцінці. Запитання стосуються оцінки транспортно-функціональної зручності оціночного району, рівня його інженерного забезпечення, екологічного стану, соціально-містобудівної привабливості середовища, рівня забезпеченості закладами соціальної інфраструктури, різноманітністю місць прикладання праці, інженерно-геологічних умов.

Обробка результатів експертної оцінки здійснюється шляхом застосування методів математичної статистики з урахуванням ваги факторів та частки площі району у загальній площі всього населеного пункту. На практиці при здійсненні грошової оцінки населеного пункту часто застосовується комбінований метод, який включає елементи експертного, функціонального та соціологічного методів.

Для встановлення економіко-планувальних зон при застосуванні експертного методу оцінки оціночних районів населеного пункту виконуються наступні етапи:

1. Заповнення анкета експертної оцінки території населеного пункту, що включає фактори, які можуть вплинути на величину комплексного індексу цінності району;
2. Оцінка окремого фактора встановлювалася за 5-бальною шкалою, при цьому п'ятьма балами оцінюється найкраще значення фактора, а балом один - його відсутність або найгірше значення.
3. Визначається сума балів оцінки факторів.
4. Визначається середній бал по кожному району та середньозважений бал для населеного пункту, за формулою:

$$I = \sum I_{ci} \times P_i / \sum P_i \quad (1),$$

де: I - середньозважений бал по населеному пункту;

$\sum I_{ci} \times P_i$  – сума середніх балів оціночних районів на їх площі;

$\sum P_i$  – площі оціночних районів.

5. Вираховується комплексний індекс для окремого оціночного району за формулою:

$$I_i = I_c / I \quad (2),$$

де:  $I_i$  - комплексний індекс цінності оціночного району;

$I_c$  - середній бал оціночного району,

I - середньозважений бал по населеному пункту

Наступною стадією виконання оцінки земель є економіко-планувальне зонування території населеного пункту - об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони з метою узагальнення результатів оцінки територій окремих оціночних районів та виділення за споживчими якостями і функціональним використанням зон.

Щоб об'єднати оціночні райони в економіко-планувальні зони вини повинні відповідати таким факторам:

1. Суміжність районів

2. Переважно однотипне функціональне використання
3. Близькість значень комплексного індексу цінності території (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно різнитися між собою).

У процесі економічної та грошової оцінки земель населених пунктів основною визначальною одиницею їх території виступає економіко-планувальна зона, як частина території населеного пункту, що має однорідні споживчі якості, переважно однотипний характер використання і обмежується чіткими планувальними межами (магістральні вулиці, залізниця, водні рубежі, категорії земель (угіддя) тощо) [**Error! Reference source not found.**].

Необхідність економіко-планувального зонування або земельно-оціночної структуризації території населених пунктів обумовлюється складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, а відповідно і різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

### **3.2. Землеоціночна структуризація території. Визначення факторів, які впливають на розрахунок зонального коефіцієнту $K_m2$ та оцінка їх ролі.**

Коефіцієнт місцезрештування окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули (2) видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів  $K_m1$ ,  $K_m2$  та  $K_m3$ , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт  $K_m1$  враховано на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту у подальшому при визначенні коефіцієнту місцезрештування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами  $K_m2$  та  $K_m3$ .

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації – економіко-планувального зонування території.

Кількість факторів, що враховуються при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Межі та кількість економіко-планувальних зон або оціночних районів, а також, значення коефіцієнтів  $K_m$  не є наперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки території населеного пункту. Неодмінною умовою економікопланувального зонування є територіальне і функціональне виділення землеоціночних районів в межах яких і здійснюється оцінка споживчих властивостей земель населених пунктів.

Оціночні райони виділяються у встановлених межах населеного пункту. Іноді оцінюються території і за межами населеного пункту, якщо ці території функціонально та планувально пов'язані з містом і є обґрунтованим резервом його розвитку.

Межами землеоціночних районів можуть бути магістралі загальноміського та районного рівня, смуги відводу залізниці, природні обмеження (річки, струмки, канали, рівчаки і т.д.), в окремих випадках – межі ділянок виробничих підприємств, об'єктів культурно-побутового призначення. Слід пам'ятати, що оціночні райони є робочими одиницями оцінки, їх кількість залежить від розміру населеного пункту, його господарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Чим детальніша землеоціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату.

Площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх землеоціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення населеного пункту.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту  $K_{m2}$ , який є добутком пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту  $K_{m2}$ , базується на розрахунку окремих індексів, що відображають вплив кожного фактору (або їх групи) на цінність території населеного пункту. Оцінка і механізм зважування кожної групи окремих факторів та їх груп містить чітке наукове обґрунтування і здійснюється за допомогою методів математичної статистики.

При виконанні грошової оцінки було встановлено, що існує 4 групи факторів, які впливають на зональну диференціацію цінності міських земель. Це:

- транспортно-функціональна зручність території (доступність до місць концентрації трудової діяльності, до центру населеного пункту, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку);
- інженерно-інфраструктурне облаштування території;
- екологічна якість (екологічний стан) території;
- соціально-містобудівна привабливість середовища.

Граничні значення коефіцієнта  $K_{m2}$  вкладаються у діапазон значень таблиці 1.6. “Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів”.

### **3.3. Недоліки нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Нормативна грошова оцінка земель — одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасний стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість його методики. При цьому очевидно, що «косметичне» коригування діючої методики не дасть ефекту в довготривалій перспективі. Тому необхідно конструктивно удосконалити існуючу методику, адаптувавши її до ринкових умов.

Проблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювали Ю. Ф. Дехтяренко [Error! Reference source not found.], Ю. М. Манцевич [Error! Reference source not found.], А. Г. Мартин [4], Ю. М. Палеха [Error! Reference source not found.] та інші фахівці. До висновків науковців про необхідність вдосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучаються пересічні громадяни, невдоволення яких викликане, насамперед, необґрунтованим, на їхній погляд, збільшенням розмірів орендної плати після затвердження органами місцевого самоврядування повторно розробленої на вимогу ст. 18 Закону України “Про оцінку земель” [Error! Reference source not found.] технічної документації із нормативної грошової оцінки населених пунктів.

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої — сформувати цивілізований ринок землі, що є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави.

Метою земельної реформи в Україні є створення ефективною системи землекористування, одним із невід’ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на підставі дії цінового фактора ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин

уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, в тому числі й окремих ділянок. Саме оцінювання земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [**Error! Reference source not found.**].

Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб'єктивні, ґрунтуються на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [**Error! Reference source not found.**].

Головне завдання сьогодення — визначити вартість землі. Зростання уваги щодо цього пов'язано з розвитком ринкових інструментів в Україні. Тривалий час у суспільстві панувала хибна думка, що земля є «безкоштовним» ресурсом і не має грошового виразу, що призвело до нераціонального використання і зниження її цінності. Земельні ділянки, що підлягають експлуатації, втрачають первісну вартість майже на кожному технологічному етапі. Ця особливість дуже характерна для техногенних регіонів. Оцінна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричинює зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [**Error! Reference source not found.**].

На думку Ю.М. Палехи [**Error! Reference source not found.**], важливою умовою реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є повноцінне впровадження рентного підходу при



встановленні основного показника — середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> території окремого населеного пункту. І єдиним логічним кроком в економічно обґрунтованому визначенні нормативного рентного доходу, який створюється на територіях поселень, на його думку, є принциповий перехід від затратного підходу (показника витрат на освоєння та облаштування території, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів).

За своїм змістом нормативна грошова оцінка (НГО) земель належить до класичних задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу комплексу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки або їхні частини чи сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Оціночна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричиняє зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [**Error! Reference source not found.**].

Методи розрахунку зонального коефіцієнта суб'єктивні й ґрунтуються, як правило, на раніше поставленій меті досягнення того чи іншого значення показників НГО населеного пункту.

В основі грошової оцінки земель населених пунктів району є капіталізація рентного доходу, на яку впливає місце розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній, і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з

урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтні та історико-культурні цінності, екологічний стан, функціональне використання земель. На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, на другому етапі – вартість з урахуванням економіко-планувальних зон, на останньому, третьому – грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко-планувальних зон.

Подвійне урахування тих самих рентоутворювальних чинників під час розрахунку локального та зонального коефіцієнтів, використання їх завищених значень, не врахування інженерно-геологічних умов призвело до фактично безпідставного зростання НГО окремих частин міста та значної диференціації показників НГО на ділянках із аналогічними рентоутворювальними умовами.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності [**Error! Reference source not found.**].

Рентний дохід від земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів утворюється під дією таких чинників: зручності місце розташування ділянки у загальнодержавній, регіональній і локальній системах розселення, та рівня облаштування ділянки. До показників, що визначають рівень облаштування ділянки, належать: облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною та історико-культурною цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

У будь-якому населеному пункті рентний дохід передусім виникає внаслідок інфраструктурного облаштування території населеного пункту та

переваг місця розташування відносно розміщення робочої сили та ринків збуту.

В основі визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить економіко-планувальне зонування території. Розрахунок вартості за економіко-планувальними зонами складають другий етап розрахунку нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населеного пункту. Дотримання цього принципу гарантує врахування рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту загалом до земельної ділянки зокрема.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється на економіко-планувальні зони, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких чинників:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища;
- різноманітності місць докладання праці.

Необхідність економіко-планувального зонування або земельно-оціночної структуризації території населених пунктів обумовлюється складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, а відповідно і різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

На підставі викладеного, підходи до визначення зон може бути обособлений для кожного населеного пункту. Водночас виділяють кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення первинних робочих одиниць – оціночних районів. Межі оціночних районів, як правило, збігаються з межами планувально-територіальних кварталів населеного пункту лише на початковій стадії земельно-оціночних робіт. Надалі кілька наявних кварталів населеного пункту можуть об'єднуватись в оціночні райони, які характеризуються однорідністю функціонального використання та територіальною цілісністю. Отже, кількість оціночних районів залежить від розміру населеного пункту, його народногосподарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Їх кількість залежить також від кількості економічних, інженерних, статистичних і екологічних показників, які має можливість авторський колектив проаналізувати, і зокрема, комп'ютерною технікою. Встановлено, чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів та розділяються вулицями і магістралями різного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки, с/г угіддя і т. д.), а в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств [1].

При цьому площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатоповерхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту, а межі оціночних районів не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну межу населеного пункту.

Ринкові дані в різних економіко-планувальних зонах міста свідчать, що при наближенні до центру темпи зростання доходу від землі перевищують темпи росту її вартості. Подібна тенденція, хоча не настільки яскраво

виражена, простежується і при наближенні до основних магістралей містоформуючого значення.

Ефективність земельнооціночної діяльності значною мірою залежить від повноти та достовірності показників цінової статистики. Без них фактично стає неможливим застосування методів експертної оцінки, які за своєю суттю усі є порівняльними [1].

Для визначення та наочного представлення цих показників використовуються три способи: статистичний аналіз, графічне відображення даних, картування ринкової інформації.

Статистичний аналіз даних ринкової інформації є корисним з багатьох причин. По-перше, кількість продажів по кожній з економіко-планувальних зон та відповідних груп землекористування не тільки свідчить про активність ринку, а й відображає ступінь достовірності розрахунків, які ґрунтуються на використанні цих даних. По-друге, показники основної тенденції та дисперсії (середнє відхилення) дають добре уявлення не тільки про стандартну вартість землі (типову ціну продажу за одиницю порівняння) та рівень коливання цін, а й про зіставимість даних, а значить, про вірогідність розрахункових показників основної тенденції.

Графічний аналіз дозволяє виявити стійкі взаємозв'язки між даними, що полегшує визначення розміру поправок. Взагалі, ціна продажу в розрахунку на одиницю порівняння є залежною перемінною, а як незалежні можуть бути взяті будь які наявні дані, які впливають на вартість землі. При цьому кожна група факторів підпорядкована своїй логіці розвитку і лише територія, стосовно якої вони розглядаються, може виступати єдиним поєднуючим елементом для їх інтегрування. Тому невід'ємним моментом земельно-оціночної діяльності стає візуалізація фактологічної та аналітичної інформації, що обумовлює необхідність побудови різноманітних оціночних карт.

В земельно-оціночній діяльності завжди існує протиріччя між статичністю оцінки вартості та динамічністю об'єкта оцінки, що вимагає від

оцінювача постійної актуалізації даних, і насамперед тих, які відображають стан ринку.

Тому накопичення даних про ціни та іншої ринкової інформації доцільно проводити у розрізі економіко-планувальних зон, які об'єднують частини території міста, однорідні за споживними властивостями та функціональним використанням. Це дозволяє під час оцінки розглядати земельні ділянки з аналогічними варіантами використання чи з такими видами землекористування, які конкурують між собою на одній і тій самій території міста.

Самостійне значення має економіко-планувальне зонування земель. Воно здійснюється на основі показників доступності до центру, рівня інженерно-інфраструктурного забезпечення та благоустрою території, екологічної якості території та соціально-містобудівної привабливості середовища.

Метою економіко-планувального зонування земель, на відміну від інших видів зонування, є землеоціночна диференціація території міста [Error! Reference source not found., с. 151]. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням певних факторів<sup>1</sup>. Кількість економіко-планувальних зон, а також шкала градацій індексів споживчих властивостей земель буде залежати від конкретного населеного пункту.

Містобудівна цінність земель населених пунктів акумулює комплексну оцінку їх позитивних і негативних властивостей на підставі вагомості містобудівних об'єктів за різними критеріями та їх розташування - центральна, середня та перефірійна зона. Отже, в основу економіко-планувального зонування покладено залежність рентного доходу від містобудівної цінності територій.

Як вірно зазначається в літературі, існуючі моделі поділу території міст (зонування та районування), які фіксуються в містобудівному кадастрі, повинні бути доповнені економіко-планувальним зонуванням як

обґрунтовуючим елементом для структурування міських територій у цілому і прийняття рішень щодо планування й забудови міських територій [**Error! Reference source not found.**, с. 95-96].

Сьогодні економіко-планувальне зонування здійснюються на основі нормативного підходу, є базою для оподаткування земель населених пунктів і виступає регулятором їх ефективного використання. В перспективі, при переході до розвинутого земельного ринку, економіко-планувальне зонування земель повинне базуватися на використанні методів, що виникають із ринкових механізмів ціноутворення.

У сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності для об'єктивної оцінки землі, що забезпечуватиме правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

### **3.3. Недоліки нормативної грошової оцінки земель населених пунктів**

Нормативна грошова оцінка земель — одна з основ ефективного використання земельних ресурсів. Це база для встановлення обґрунтованих платежів за землю, зокрема розрахунку орендної плати та визначення земельного податку. Сучасний стан проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, показує недосконалість його методики. При цьому очевидно, що «косметичне» коригування діючої методики не дасть ефекту в довготривалій перспективі. Тому необхідно конструктивно удосконалити існуючу методику, адаптувавши її до ринкових умов.

Проблеми невідповідності нормативної грошової оцінки земель населених пунктів їх реальній вартості неодноразово висвітлювали Ю. Ф. Дехтяренко [**Error! Reference source not found.**], Ю. М. Манцевич [**Error! Reference source not found.**], А. Г. Мартин [4], Ю. М. Палеха [**Error! Reference source not found.**] та інші фахівці. До висновків науковців про

необхідність вдосконалення Методики розрахунку нормативної грошової оцінки долучаються пересічні громадяни, невдоволення яких викликане, насамперед, необґрунтованим, на їхній погляд, збільшенням розмірів орендної плати після затвердження органами місцевого самоврядування повторно розробленої на вимогу ст. 18 Закону України “Про оцінку земель” [Error! Reference source not found.] технічної документації із нормативної грошової оцінки населених пунктів.

В Україні триває процес здійснення ринкових реформ, що включає, зокрема, земельну реформу, кінцева мета якої — сформувати цивілізований ринок землі, що є невід’ємною частиною економіки будь-якої розвинутої держави.

Метою земельної реформи в Україні є створення ефективної системи землекористування, одним із невід’ємних елементів якої повинен стати дієвий механізм економічного регулювання земельних відносин. Характерною рисою цього механізму є вільний перерозподіл земельних ресурсів, перехід їх до більш ефективного власника, користувача на підставі дії цінового фактора ринку землі. Ринкове реформування земельних відносин уже не піддає сумніву необхідність проведення оцінювання земельного фонду держави, в тому числі й окремих ділянок. Саме оцінювання земель є основою запровадження платного землекористування, ринку земельних ділянок, повноцінного функціонування землі як природного ресурсу, просторового базису та основного засобу виробництва, капіталу [Error! Reference source not found.].

Але, на жаль, визначення вартості за методикою нормативної грошової оцінки досить суб’єктивні, ґрунтуються на анахронічних даних, які потребують оновлення, методика перенасичена умовностями та припущеннями, через що неможливо наблизити її до ринкової [Error! Reference source not found.].

Головне завдання сьогодення — визначити вартість землі. Зростання уваги щодо цього пов’язано з розвитком ринкових інструментів в Україні.



Тривалий час у суспільстві панувала хибна думка, що земля є «безкоштовним» ресурсом і не має грошового виразу, що призвело до нераціонального використання і зниження її цінності. Земельні ділянки, що підлягають експлуатації, втрачають первісну вартість майже на кожному технологічному етапі. Ця особливість дуже характерна для техногенних регіонів. Оцінна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричинює зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [**Error! Reference source not found.**].

На думку Ю.М. Палехи [**Error! Reference source not found.**], важливою умовою реформування нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є повноцінне впровадження рентного підходу при встановленні основного показника — середньої (базової) вартості 1 м<sup>2</sup> території окремого населеного пункту. І єдиним логічним кроком в економічно обґрунтованому визначенні нормативного рентного доходу, який створюється на територіях поселень, на його думку, є принциповий перехід від затратного підходу (показника витрат на освоєння та облаштування території, що ґрунтується на відновній вартості основних фондів).

За своїм змістом нормативна грошова оцінка (НГО) земель належить до класичних задач геоінформаційного (просторового) аналізу, оскільки її виконання потребує врахування впливу комплексу факторів, які мають кількісні характеристики, просторову прив'язку та просторові відношення.

Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць чи їхній частин, території оціночних районів та зон, земельні

ділянки або їхні частини чи сукупність земельних ділянок і прав на них, зокрема на земельні частки (паї), у межах території України.

Оціночна вартість земельної ділянки не відповідає за основними показниками реальній ринковій і, залежно від комплексу факторів і вимог замовника, є завищеною або, навпаки, заниженою. Недоліком вартісної політики земельних ресурсів є відсутність урахування минулого або майбутнього функціонального використання ділянки, екологічного стану і врахування, здебільшого, економічних показників господарської діяльності суб'єктів господарювання, що спричиняє зниження показників ефективності в галузі землекористування та споживче ставлення до землі [**Error! Reference source not found.**].

Методи розрахунку зонального коефіцієнта суб'єктивні й ґрунтуються, як правило, на раніше поставленій меті досягнення того чи іншого значення показників НГО населеного пункту.

В основі грошової оцінки земель населених пунктів району є капіталізація рентного доходу, на яку впливає місце розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній, і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтні та історико-культурні цінності, екологічний стан, функціональне використання земель. На першому етапі визначають базову вартість одного квадратного метра земель населеного пункту, на другому етапі – вартість з урахуванням економіко-планувальних зон, на останньому, третьому – грошову оцінку одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання з урахуванням локальних факторів у межах економіко-планувальних зон.

Подвійне урахування тих самих рентоутворювальних чинників під час розрахунку локального та зонального коефіцієнтів, використання їх завищених значень, не врахування інженерно-геологічних умов призвело до фактично безпідставного зростання НГО окремих частин міста та значної

диференціації показників НГО на ділянках із аналогічними рентоутворювальними умовами.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності [**Error! Reference source not found.**].

Рентний дохід від земельних ділянок розташованих у межах населених пунктів утворюється під дією таких чинників: зручності місце розташування ділянки у загальнодержавній, регіональній і локальній системах розселення, та рівня облаштування ділянки. До показників, що визначають рівень облаштування ділянки, належать: облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтною та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

У будь-якому населеному пункті рентний дохід передусім виникає внаслідок інфраструктурного облаштування території населеного пункту та переваг місця розташування відносно розміщення робочої сили та ринків збуту.

В основі визначення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить економіко-планувальне зонування території. Розрахунок вартості за економіко-планувальними зонами складають другий етап розрахунку нормативної грошової оцінки земель населеного пункту. Головним в земельно-оціночній структуризації є встановлення відносної однорідності території за рентоутворюючими факторами, які впливають на потенційну прибутковість та інші соціально-економічні переваги від використання земель населеного пункту. Дотримання цього принципу гарантує врахування рентоутворюючої природи окремих елементів території на різних ієрархічних рівнях: від населеного пункту загалом до земельної ділянки зокрема.

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється на економіко-планувальні зони, які встановлюються на основі економічної оцінки території, з урахуванням таких чинників:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, місць масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища;
- різноманітності місць докладання праці.

Необхідність економіко-планувального зонування або земельно-оціночної структуризації території населених пунктів обумовлюється складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, а відповідно і різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів.

На підставі викладеного, підходи до визначення зон може бути обособлений для кожного населеного пункту. Водночас виділяють кілька підходів до вирішення завдання економіко-планувального зонування, але неодмінною умовою в кожному з них є виділення первинних робочих одиниць – оціночних районів. Межі оціночних районів, як правило, збігаються з межами планувально-територіальних кварталів населеного пункту лише на початковій стадії земельно-оціночних робіт. Надалі кілька наявних кварталів населеного пункту можуть об'єднуватись в оціночні райони, які характеризуються однорідністю функціонального використання та територіальною цілісністю. Отже, кількість оціночних районів залежить від розміру населеного пункту, його народногосподарського профілю, адміністративного статусу і соціально-культурного потенціалу. Їх кількість залежить також від кількості економічних, інженерних, статистичних і

екологічних показників, які має можливість авторський колектив проаналізувати, і зокрема, комп'ютерною технікою. Встановлено, чим детальніша земельно-оціночна структуризація території, тим вищий ступінь достовірності кінцевого результату. Оціночні райони виділяються у встановлених межах населених пунктів та розділяються вулицями і магістралями різного рівня, межею смуги відводу залізниці, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки, с/г угіддя і т. д.), а в окремих випадках – межами ділянок виробничих підприємств [1].

При цьому площа одного оціночного району має бути порівнюваною з мікрорайоном багатопверхової забудови, кварталом (групою кварталів) садибної забудови. Сукупність усіх земельно-оціночних одиниць повинна забезпечувати повне охоплення території населеного пункту, а межі оціночних районів не повинні перетинати меж адміністративних районів та порушувати планувальну межу населеного пункту.

Ринкові дані в різних економіко-планувальних зонах міста свідчать, що при наближенні до центру темпи зростання доходу від землі перевищують темпи росту її вартості. Подібна тенденція, хоча не настільки яскраво виражена, простежується і при наближенні до основних магістралей містоформуєчого значення.

Ефективність земельнооціночної діяльності значною мірою залежить від повноти та достовірності показників цінової статистики. Без них фактично стає неможливим застосування методів експертної оцінки, які за своєю суттю усі є порівняльними [1].

Для визначення та наочного представлення цих показників використовуються три способи: статистичний аналіз, графічне відображення даних, картування ринкової інформації.

Статистичний аналіз даних ринкової інформації є корисним з багатьох причин. По-перше, кількість продажів по кожній з економіко-планувальних зон та відповідних груп землекористування не тільки свідчить про активність ринку, а й відображає ступінь достовірності розрахунків, які ґрунтуються на

використанні цих даних. По-друге, показники основної тенденції та дисперсії (середнє відхилення) дають добре уявлення не тільки про стандартну вартість землі (типову ціну продажу за одиницю порівняння) та рівень коливання цін, а й про зіставимість даних, а значить, про вірогідність розрахункових показників основної тенденції.

Графічний аналіз дозволяє виявити стійкі взаємозв'язки між даними, що полегшує визначення розміру поправок. Взагалі, ціна продажу в розрахунку на одиницю порівняння є залежною перемінною, а як незалежні можуть бути взяті будь які наявні дані, які впливають на вартість землі. При цьому кожна група факторів підпорядкована своїй логіці розвитку і лише територія, стосовно якої вони розглядаються, може виступати єдиним поєднуючим елементом для їх інтегрування. Тому невід'ємним моментом земельно-оціночної діяльності стає візуалізація фактологічної та аналітичної інформації, що обумовлює необхідність побудови різноманітних оціночних карт.

В земельно-оціночній діяльності завжди існує протиріччя між статичністю оцінки вартості та динамічністю об'єкта оцінки, що вимагає від оцінювача постійної актуалізації даних, і насамперед тих, які відображають стан ринку.

Тому накопичення даних про ціни та іншої ринкової інформації доцільно проводити у розрізі економіко-планувальних зон, які об'єднують частини території міста, однорідні за споживними властивостями та функціональним використанням. Це дозволяє під час оцінки розглядати земельні ділянки з аналогічними варіантами використання чи з такими видами землекористування, які конкурують між собою на одній і тій самій території міста.

Самостійне значення має економіко-планувальне зонування земель. Воно здійснюється на основі показників доступності до центру, рівня інженерно-інфраструктурного забезпечення та благоустрою території,

екологічної якості території та соціально-містобудівної привабливості середовища.

Метою економіко-планувального зонування земель, на відміну від інших видів зонування, є землеоціночна диференціація території міста [Error! Reference source not found., с. 151]. Економіко-планувальні зони встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням певних факторів<sup>1</sup>. Кількість економіко-планувальних зон, а також шкала градацій індексів споживчих властивостей земель буде залежати від конкретного населеного пункту.

Містобудівна цінність земель населених пунктів акумулює комплексну оцінку їх позитивних і негативних властивостей на підставі вагомості містобудівних об'єктів за різними критеріями та їх розташування - центральна, середня та периферійна зона. Отже, в основу економіко-планувального зонування покладено залежність рентного доходу від містобудівної цінності територій.

Як вірно зазначається в літературі, існуючі моделі поділу території міст (зонування та районування), які фіксуються в містобудівному кадастрі, повинні бути доповнені економіко-планувальним зонуванням як обґрунтовуючим елементом для структурування міських територій у цілому і прийняття рішень щодо планування й забудови міських територій [Error! Reference source not found., с. 95-96].

Сьогодні економіко-планувальне зонування здійснюються на основі нормативного підходу, є базою для оподаткування земель населених пунктів і виступає регулятором їх ефективного використання. В перспективі, при переході до розвинутого земельного ринку, економіко-планувальне зонування земель повинне базуватися на використанні методів, що виникають із ринкових механізмів ціноутворення.

У сучасних умовах необхідно дотримуватися основних світових напрямків розвитку землеоціночної діяльності для об'єктивної оцінки землі,

що забезпечуватиме правильність прийняття рішень у галузі землекористування як у державному, так і в приватному секторі.

## **РОЗДІЛ 4. НОРМАТИВНО-ГРОШОВА ОЦІНКА ЕКОНОМІКО-ПЛАНУВАЛЬНИХ ЗОН С.КУДРЯВКА**

### **4.1 Загальні відомості**



Кудрявка - село, підпорядковане Яснопільській сільській раді Березівського району Одеської області. Розташоване в 33 км від районного центру м. Березівка. За даними статистичної звітності населення складає 241 чоловік, площа населеного пункту - 142.1000 га.

Село Кудрявка електрифіковане, телефонізоване, є водопостачання. Село у своєму складі має вулиці з твердим покриттям. Через село проходить автодорога районного значення /С160672/ Новогригорівка.

Інженерно-інфраструктурне облаштування території населеного пункту, охоронні зони, зони впливу локальних факторів, розповсюдження агропромислових груп ґрунтів нанесено на картографічний матеріал.

Територія населеного пункту має задовільні природні умови, в селі не має територій значної засоленості, територій затоплення паводками та територій ерозійних процесів, територій із схилами поверхні більш 20%, що відображено на схемі прояву локальних факторів.

Село Кудрявка не входить в приміську зону міста з чисельністю більше 100,0 тис. чол. та не входить ні в одну із зон радіоактивного забруднення в наслідок Чорнобильської катастрофи. Населений пункт не має статусу курорту.

В населеному пункті відсутні зони обмеження забудови за ступенем забруднення атмосферного повітря та рівнем напруження електромагнітного поля, зон перевищення припустимого рівня шуму від залізниці, автодоріг, електростанцій та аеродромів, ареалів забруднення ґрунтів на територіях зайнятих відвалами і териконами.

Основною структурно-плановою одиницею населеного пункту є квартали переважно одноповерхової забудови, в основному садибного типу.

В селі Кудрявка є школа, дитячий садок, ФАП.

Село Кудрявка Березівського району Одеської області розташоване в степовій зоні України та згідно природно-сільськогосподарського районування України відноситься до 03 Великомихайлівсько-Миколаївського природно-сільськогосподарського району Одеської області.

Грунтовий покрив тут представлено переважно чорноземами звичайними та їх змитими відмінами.

Загальна вартість витрат на освоєння та облаштування території села Кудрявка на 01.01.2014 року становить 13827.8186 тис. грн. З яких основна частка припадає на вулично-дорожню мережу (73.395).

Таблиця 1,2

Витрати на освоєння та облаштування с. Кудрявка

Назва показників	За станом на початок 2014р.			
	Один иця виміру	Натура льний показник	Вартість ( тис.грн)	%
<b>Водопостачання</b>			<b>1827,872</b>	<b>13,2</b>
Інженерні мережі(100мм)	км	5,05	1645,411	
Місцеві артезіанські вузли	Тис.м 3/добу	0,24	182,4614	
<b>Електропостачання</b>			<b>1271,669</b>	<b>9,2</b>
ЛЕП повітряна	км	9,12	832,0241	
ТП комплектна	одини ця	4	439,6452	
<b>Телекомунікації та зв'язок</b>			<b>73,59276</b>	<b>0,5</b>
Телефонні інженерні мережі	км	4	68,64024	
АТС ( без витрат на облад)	номер	4	4,95252	
<b>Санітарна очистка, озеленення</b>			<b>516,9523</b>	<b>3,7</b>
Сміттєзвалище	тн відх/рік	30	13,03290	

Кладовище	га	0,55	503,9194	
			0	
<b>Вулично-дорожня мережа</b>			<b>10137,73</b>	<b>7</b>
			<b>152</b>	<b>3,3</b>
Вулиці (25м)	км	0,9	5024,206	
			08	
Вулиці (10м)	км	2,29	5113,525	
			44	
<b>Разом</b>			<b>13827,81</b>	<b>1</b>
			<b>859</b>	<b>00</b>

Для обчислення витрат на освоєння та облаштування території на 1 кв.м застосовувалася оціночна територія, яка дорівнює площі забудованої території села Кудрявка у встановлених межах. Розрахунок площі здійснювався на підставі Державної статистичної звітності з кількісного обліку земель за формою 6-ЗЕМ станом на 01.01.2014 року та з урахуванням фактично забудованої території населеного пункту, який надавався відділом Держземагентства у Березівському районі станом на 01.01.2014 р. На підставі вказаного забудована територія, що приймається дорозрахунку склала: 52.69 га.

Витрати на освоєння та облаштування території села Кудрявка складають:

13 827.8186 тис. грн: 526 900 м' = 26.24 грн/кв.м.

Згідно "Порядку нормативної грошової Оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів" (таблиця 1.2) значення коефіцієнту Км є добутком. коефіцієнтів, які враховують:

- чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (Додаток 1, таблиця 1.2)

- входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тисчоловік і більше (додаток 1, таблиця 1.3)

- наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, таблиця 1.4)

- входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, таблиця 1.5)

Для території села Кудрявка  $K_{m1} = 1$

Таким чином, середня (базова) вартість 1 кв.м. земель села Кудрявка обчислена відповідно до "Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів", становить:

$$Ц_{нм} = ((26,24 \text{ грн/кв.м.} * 6) / 3) * 1 = 52,48 \text{ грн/кв.м.}$$

Коефіцієнт місцезрештування окремої земельної ділянки  $K_m$  відображає її відносну цінність (вартість) в межах території населеного пункту. З формули 2 видно, що даний коефіцієнт є добутком трьох коефіцієнтів  $K_{m1}$ ,  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ , які характеризують залежність рентного доходу від регіональних, зональних та локальних особливостей розташування земельної ділянки. Оскільки коефіцієнт  $K_{m1}$  доцільно враховувати на стадії визначення базової вартості земель населеного пункту, у подальшому при визначенні коефіцієнту місцезрештування земельної ділянки ми матимемо справу лише з коефіцієнтами  $K_{m2}$  та  $K_{m3}$ .

Процес рентоутворення в межах населеного пункту відбувається, як правило, на достатньо великій та внутрішньо неоднорідній території, яка характеризується складним поєднанням природних і антропогенних ландшафтів, різницею в функціонально-планувальних якостях, різним рівнем прибутковості від використання земель, що призводить до неоднорідності прояву рентоутворюючих факторів. Це обумовлює необхідність її землеоціночної структуризації -- економіко-планувального зонування території

У межах населеного пункту середня (базова) вартість 1 кв.м. земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які можуть

встановлюватися на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Кількість факторів, що враховується (при здійсненні економіко-планувального зонування визначається, насамперед, величиною населеного пункту та рівнем його соціально-економічного розвитку.

Межі оціночних районів визначаються, як правило, у спосіб що не порушує планувальну мережу населеного пункту. Вони визначаються: магістралями загальноміського та районного рівня, природними рубежами (річки, струмки, канали, рівчаки т.д.), в окремих випадках - межами ділянок виробничих підприємств, тощо.

Кінцевим результатом економіко-планувального зонування території населеного пункту є визначення зонального коефіцієнту  $K_{m2}$ , який є добутком пофакторних оцінок, з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів. Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 100.

Кількість економіко-планувальних зон, а також значення коефіцієнтів  $K_{m2}$  є не насамперед заданими параметрами, а результатом пофакторної оцінки оцінної території населеного пункту.

Методика оцінки окремих факторів, які впливають на величину зонального коефіцієнту  $K_{m2}$  базується на розрахунку окремих індексів, що

відображають вплив кожного фактора (або їх групи) на цінність території населеного пункту.

Алгоритм розрахунку відповідає таким умовам.

1, Значення кожного індексу розраховується від середнього значення конкретного фактора для населеного пункту (середнє значення приймається за 1,0)

2. Механізм зважування окремих факторів ґрунтується на методах багатомірної статистики та експертної оцінки кожного фактора.

3. Граничні значення коефіцієнта  $K_{m2}$  вкладаються у діапазон значень таблиці 3.6. Порядку

При проведенні нормативної грошової оцінки, для об'єднання оціночних районів, з метою встановлення економіко-планувальних зон, було застосовано експертний метод визначення зонального коефіцієнта який (полягає в наступному)

1. Заповнено анкету експертної оцінки, яка складається з 15 факторів, що впливають на значення комплексного індексу цінності району, які наведено в додатку Ж. 3.

2. Оцінка окремого фактору встановлювалась за 5-бальною шкалою, при цьому балом "5" оцінено найкраще (позитивне) значення фактора, а балом "1"-відсутність або найгірше (негативне) значення фактору.

3. Визначено суму балів оцінки факторів

4 Визначено середньозважений бал по кожному оціночному району та середньозважений бал по населеному пункту.

5. Вирахувано комплексний індекс цінності території окремого оціночного району за формулою:

$$L_i = I_c / I$$

де:  $l_i$  - комплексний індекс цінності оціночного району.

$I_c$  - середньозважений бал оціночного району.

$I$  - середньозважений бал по населеному пункту.

Всі процедури пофакторної оцінки окремих оціночних районів, визначення зонального і локального коефіцієнтів Км2 та Км3 та здійснення економіко-планувального зонування території виконувались із застосуванням програмного комплексу грошової оцінки земель населених пунктів LPS.

Розрахунок комплексного індексу цінності території оціночних районів її здійснювався шляхом зважування окремих індексів, які були розраховані в результаті пофакторної оцінки. Для визначення зважувальних (калібровочних) коефіцієнтів був застосований метод кореляційного аналізу (зважувались коефіцієнти парної кореляції між значеннями окремих (індексів). Вагові коефіцієнти для кожного з індексів склали:

Таблиця

	Назва фактору	Вага %
	Доступність до центру населеного пункту	10
	Доступність до концентрованих місць прикладання праці	5
	Доступність до місць масового відпочинку	5
	Доступність до зупинок місцевого транспорту	5
	Рівень водопостачання	8
	Рівень електропостачання	7
	Якість ґрунтів	10
	Ускладнений рельєф	7
	Забезпечення закладами торгівлі та громадського харчування	4
0	Забезпечення культурними та спортивними закладами	5
1	Забезпечення дитячими садками	7
2	Забезпечення школами	8
3	Озеленення району	4
	Престижність району для проживання	5

4		
5	Доступність до автомагістралі	3

Наступною стадією економіко-планувального зонування території населеного пункту є об'єднання оціночних районів в економіко-планувальні зони. При об'єднанні оціночних районів у зони враховувалась дія трьох факторів:

- суміжність районів;
- переважно однотипне функціональне використання;
- близькість значень індексу Іі (величини індексів окремих оціночних районів не повинні значно відрізнятись між собою).

Значення зонального коефіцієнту Км2 для окремої економіко-планувальної зони визначається як середньозважене індексів районів, які входять до цієї зони (за часткою площі району).

В результаті проведення економіко-планувального зонування в с. Кудрявка було виділено 3 економіко-планувальні. Перелік значень коефіцієнту Км2 та грошова оцінка 1 кв.м. землі в межах економіко-планувальних зон наводяться додатку.

Визначення зонального коефіцієнта Км2 та грошова оцінка кв.м землі в межах економіко-планувальних зон с. Кудрявка

Економіко-планувальні зони	Оціночні райони	Іі	Км2	Грошова оцінка 1м2
1	1	0.92	0.92	48.28
2	2	1.12	1.12	58.78
3	3	1	1	52.48
min			0.92	48.28
max			1.12	58.78

#### 4.2. Зонування території села Кудрявка (зонінг)



У відповідності до ст. 18 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», план зонування територій розробляється на підставі генерального плану населеного пункту та має за мету 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.

Головна перевага, прийняття рішення про зонування території — це встановлення наперед відомих правил гри, коли інвестор, ще до придбання чи отримання в оренду земельної ділянки одразу знає, що саме він зможе побудувати на ній. При цьому сам зонінг повинен сприяти зниженню рівня корупції, адже коли немає наперед встановлених зрозумілих правил, та при фінансовому чи адміністративному тиску можливо все.

По суті зонінг є невід'ємною частиною генерального плану населеного пункту. Так, населений пункт ділиться на певні зони, в яких встановлюються різні містобудівні допуски і обмеження. У самому генплані просто зазначено цільове призначення території, наприклад, рекреаційна. В свою чергу в зонінгу проводиться конкретизація і поділ на певні зони, наприклад, де будуть розміщуватися громадські місця, зона туризму, пансіонати, зона відпочинку.

Ухвалення зонінгу повинно спрощувати процедуру отримання дозволу на будівництво для приватних осіб, малого та середнього бізнесу, створювати сприятливі можливості для інвесторів реалізувати нові проекти. Крім того, план зонування території повинен оберігати ареали історичних забудов чи природоохонних зон шляхом заборони будівництва в них, та стимулювати інвестиції в розвиток інших зон населеного пункту, де є в цьому потреба.

Зонінгом визначаються умови і обмеження використання території населеного пункту, надається обґрунтування меж територіальних зон, встановлюються містобудівні регламенти, визначаються види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва в цих зонах.

Зонінг населеного пункту створюється з метою:

- регулювання планування та забудови територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів;
- раціонального використання території населеного пункту;
- створення сприятливих умов для залучення інвестицій у будівництво шляхом забезпечення можливості вибору інвестором найбільш ефективного виду використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- забезпечення вільного доступу громадян до інформації стосовно розвитку населеного пункту, взаємоузгодження державних інтересів, громади та інвесторів;
- забезпечення сумісності забудови окремих земельних ділянок з оточуючою забудовою та землекористуванням;
- сприяння реалізації завдань довгострокового розвитку населеного пункту з урахуванням його містобудівних особливостей, об'єктів історико-культурної спадщини та екологічного стану;
- розвитку інженерної та транспортної інфраструктури населеного пункту;
- вдосконалення мережі соціально-культурного та торгівельно-побутового обслуговування населення;
- збереження об'єктів культурної спадщини та об'єктів природно-заповідного фонду.

Фізичні та юридичні особи мають право безперешкодно отримувати інформацію, що стосується завдання та змісту Зонінгу у повному обсязі та зобов'язані керуватися ним під час формування та реалізації намірів будівництва, використання земельних ділянок та експлуатації об'єктів

містобудування, а також вирішення інших питань використання території населеного пункту.

Зонінг призначений для:

1) забезпечення реалізації планів та програм (в т.ч. зафіксованих в затвердженій документації) розвитку міської території, систем інженерного, транспортного забезпечення та соціального обслуговування, збереження природного, історичного та культурного середовища;

2) встановлення гарантій та визначеності щодо використання і забудови земельних ділянок для власників та осіб, що бажають придбати нерухоме майно, в т.ч. земельну ділянку, у власність або оренду;

3) підвищення ефективності використання земельних ділянок, в т.ч. шляхом створення умов для залучення інвестицій у будівництво та впорядкування міської території;

4) забезпечення вільного доступу громадян до інформації щодо використання території с. Кудрявка та їх участь у вирішенні питань щодо землекористування та забудови;

5) здійснення ефективного контролю за будівельною (містобудівною) діяльністю фізичних та юридичних осіб.

Зонінг визначає:

- загальні вимоги до забудови та благоустрою населеного пункту;
- види забудови та використання земельних ділянок;
- єдині умови та обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- класифікація територіальних зон;
- перелік переважних, супутніх і допустимих видів забудови та використання земельних ділянок в межах територіальних зон;
- містобудівні умови та обмеження для кожної територіальної зони;
- планувальні обмеження, що діють на території населеного пункту (зони обмеження містобудівної діяльності).

Графічна частина проекту, що є невід'ємною частиною зонінгу, містить Схему зонування території населеного пункту, для зручності використання розділену по районах.

На "Схемі зонування території с. Кудрявка" (схема розроблена на територію населеного пункту як схема загального зонування в масштабі 1:5000) відображені територіальні зони, для яких визначаються переважні та допустимі види забудови та використання.

Рішення щодо забудови, землекористування, благоустрою території в межах населеного пункту приймаються на основі переліку переважних та допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов та обмежень, що діють в межах територіальних зон, визначених планом зонування території і поширюються у рівній мірі на всі розміщені в одній зоні земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна незалежно від форм власності.

Територіальні зони, відносно яких встановлюються дозволені (переважні та супутні) та допустимі види забудови та використання, єдині умови та обмеження графічно відображені на «Плані зонування території населеного пункту» (М 1:5000).

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

- види забудови та використання, що за умови дотримання будівельних норм та стандартів, інших обов'язкових вимог не забороняються (переважні види використання);

- види забудови та використання, що є дозволеними та необхідними для забезпечення переважного виду використання земельної ділянки (супутні види використання). Якщо земельна ділянка не використовується за переважним видом забудови (використання), використання цієї земельної ділянки за супутнім видом використання не вважається недозволенним, якщо інше спеціально не визначене Планом зонування території (зонінгом) або рішенням міської ради.

- об'єкти інженерно-технічної інфраструктури, необхідні для обслуговування території.

Власники об'єктів нерухомого майна, що володіють ним довгостроково (на праві власності, постійного користування (оперативного управління чи повного господарського відання) або довгострокової оренди) мають право вибирати види використання, які дозволені у відповідній територіальній зоні, а також змінювати один вид переважного використання на інший вид переважного використання відповідно до переліку, який передбачений планом зонування населеного пункту.

Види використання нерухомого майна, що відсутні у переліку переважних, супутніх або допустимих видів використання згідно з «Планом зонування території (зонінгом) населеного пункту», є недозволеними для відповідної територіальної зони.

Тимчасові споруди для здійснення підприємницької діяльності розміщуються на підставі паспорту прив'язки та схеми їх розміщення (за наявністю) в порядку, встановленому законодавством.

Обмеження забудови та умови використання об'єктів нерухомого майна (земельні ділянки, будинки та споруди) в межах окремих територіальних зон визначаються на основі «Схеми зонування території (зонінгу) населеного пункту», державних будівельних, санітарно-гігієнічних, екологічних норм, стандартів та інших чинних законодавчих та нормативних актів діючих на території України.

Планом зонування території с. Кудрявка встановлюються межі розповсюдження обмежень на основі державних норм, іншої нормативної документації встановлюється режим використання земельної ділянки.

Єдині умови та обмеження забудови та використання земельних ділянок повинні враховуватись під час розроблення землевпорядної документації.

На територіях, що знаходяться у санітарно-захисних зонах підприємств, кладовищ, об'єктів з перевищенням припустимого рівня

електромагнітного фону тощо, режим використання та межі поширення обмежень визначаються з урахуванням вимог ДСанПіН 173-096, ДБН 360-92\*\*, містобудівної документації та інших чинних законодавчих та нормативних актів діючих на території України.

На основі аналізу існуючої забудови населеного пункту, перспективи функціонально-планувального розвитку, який передбачений генеральним планом, виділено функціональні типи території, що поділяються на планувальні елементи – територіальні зони.

Назви і кодові позначення зон групуються за видами. Зонуванням в межах населеного пункту встановлюються такі типи територіальних зон (табл.1):

**Таблиця**

**Розподіл території с. Кудрява на зони**

<b><i>ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>Г-1</i></b>	Навчальна зона (школа)
<b><i>Г-2</i></b>	Лікувальна зона (ФАП)
<b><i>Г-3</i></b>	Торгівельна зона (магазини)
<b><i>ЖИТЛОВІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>Ж</i></b>	Зона садибної житлової забудови (присадибна забудова)
<b><i>ЛАНДШАФТНО-РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>Р-1</i></b>	Рекреаційна зона водного фонду (ставок)
<b><i>Р-2п</i></b>	Проектна рекреаційна зона активного відпочинку (парк)
<b><i>ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i></b>	
<b><i>ТР</i></b>	Зона транспортної інфраструктури (автодорога, вулиці)
<b><i>ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ</i></b>	
<b><i>ІН</i></b>	Зона об'єктів інфраструктури (електро-, водопостачання)
<b><i>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>В</i></b>	Зона підприємств (господарський двір)
<b><i>ЗОНИ СІЛЬСЬКОГОСП, ОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ</i></b>	
<b><i>СВ</i></b>	Зона земель сільськогосподарського призначення (рілля, пасовище)
<b><i>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</i></b>	
<b><i>С-1</i></b>	Зона режимного об'єкту зв'язку (вишка Київстар)
<b><i>С-2</i></b>	Зона озеленення спеціального призначення (кладовище)

Навчальна зона призначена для розташування закладів виховання, закладів середньої освіти.

Переважні види використання:

- 1) учбові заклади I-II рівнів акредитації;
- 2) установи освіти та виховання;
- 3) бібліотеки, клуби.

Супутні види використання:

- 1) установи освіти;
- 2) спортивні та фізкультурно-оздоровчі заклади;
- 3) зелені насадження обмеженого користування (сквери, озеленені території).

Лікувальна зона призначена для розташування лікарень, поліклінік, амбулаторій. Зону формують території, на яких за містобудівною документацією розміщуються об'єкти, що відносяться до установ соціального забезпечення та охорони здоров'я.

Переважні види використання:

- 1) лікарні, госпіталі, диспансери;
- 2) пункти надання першої медичної допомоги;
- 3) поліклініки;
- 4) станції «Швидкої допомоги».

Супутні види використання:

- 1) будинки для аварійного чергування медперсоналу;
- 2) аптеки;
- 3) споруди комунальної та інженерної інфраструктури, необхідної для обслуговування даної зони.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) заклади судмедекспертизи;
- 2) гаражі та стоянки для постійного зберігання індивідуальних транспортних засобів.

Торгівельна зона призначена для розташування об'єктів торгівлі (магазинів, торгівельних комплексів), ринкових комплексів. Зону формують території здебільше громадської забудови, на яких за містобудівною

документацією розміщуються торгівельні заклади та інші об'єкти обслуговування населення.

Переважні види використання:

- 1) магазини, торгівельні та ринкові комплекси;
- 2) підприємства громадського харчування;
- 3) підприємства соціально-побутового обслуговування населення;

Супутні види використання:

- 1) адміністративні споруди, офіси;
- 2) банки, відділення банків;
- 3) юридичні установи;
- 4) споруди для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- 5) малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення.
- 6) парки, сквери, бульвари.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) гаражі та стоянки для постійного зберігання транспортних засобів, для обслуговування існуючих в зоні об'єктів;
- 2) громадські вбиральні;
- 3) пожежні депо;
- 4) стаціонарні малі архітектурні форми.

Зона садибної забудови призначена для розташування садибної забудови, одноквартирних житлових будинків із земельними ділянками та зблокованих одно-двоквартирних житлових будинків на суміжних ділянках.

Зона формується, в основному, на території існуючої сельбищної зони населеного пункту та в районах в межах сельбищних територій населеного пункту, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

- 1) житлові будинки садибного типу;
- 2) блоковані житлові будинки на 2 сім'ї.



Супутні види використання:

- 1) гаражі, вбудовані в житлові будинки;
- 2) окремо розміщені гаражі або відкриті автостоянки (в межах присадибних ділянок без порушення принципів добросусідства);
- 3) бані, сауни за умов каналізування стоків;
- 4) теплиці, оранжереї, парники та інші споруди, що пов'язані з вирощуванням квітів, фруктів та овочів;
- 5) об'єкти пожежної охорони (гідранти, резервуари, протипожежні водойми);
- 6) господарські майданчики;
- 7) парки, сквери, бульвари;
- 8) магазини торгівельною площею до 200 м<sup>2</sup>, без спеціалізованих магазинів будівельних матеріалів, магазинів з наявністю в них вибухонебезпечних речовин та матеріалів.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) заклади дитячого дошкільного виховання;
- 2) загальноосвітні школи (початкові, середні);
- 3) спортивні зали, басейни;
- 4) культові споруди;
- 5) аптеки;
- 6) пункти першої медичної допомоги, відділення сімейної медицини;
- 7) підприємства побутового обслуговування;
- 8) підприємства громадського харчування;
- 9) громадські вбиральні;
- 10) дільничні відділення управління внутрішніх справ;
- 11) об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни мастила, автомийки, окремо розташовані автозаправні станції при розміщенні вздовж магістральних вулиць та при дотриманні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання;

- 12) ветеринарні приймальні пункти;
- 13) відділення зв'язку, поштові відділення;
- 14) об'єкти соціально-побутового обслуговування.

Рекреаційна зона об'єктів природно-заповідного фонду створюється з метою збереження природних ландшафтів з особливими умовами використання. Планувальні містобудівні заходи мають здійснюватись з мінімальним впливом на вразливі елементи природного середовища.

Переважні види використання:

- 1) лісові масиви;
- 2) лісопарки, лугопарки;
- 3) обладнані місця відпочинку;
- 4) гідропарки;
- 5) зелені насадження загального користування;
- 6) ландшафти, що охороняються, об'єкти ПЗФ.

Супутні види використання:

- 1) пункти першої медичної допомоги;
- 2) малі архітектурні форми декоративного та технологічного призначення;
- 3) водні поверхні.
- 4) інженерне облаштування, інженерні та комунальні споруди місцевого значення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) окремі лікувальні та інші об'єкти, території яких включені до переліку ПЗФ та існували на момент розроблення Зонінгу;
- 2) окремі адміністративно-господарські будівлі зон відпочинку;
- 3) обсерваторії, розташовані на території об'єктів ПЗФ, що існували на момент прийняття плану зонування.

До зони транспортної інфраструктури входять території вулиць, майданів та доріг, які за містобудівною документацією знаходяться в межах червоних ліній.

Переважні види використання:

- 1) території вулиць, майданів;
- 2) зупинки громадського транспорту з кіосками продажу проїзних квитків.

Супутні види використання:

- 1) малі архітектурні форми декоративно-технологічного призначення;
- 2) тротуари, хідники;
- 3) зелені насадження спеціального призначення.
- 4) інженерне устаткування та устрої, що забезпечують безпеку руху (дорожні знаки, розмітка проїзної частини, транспортні перетини в одному рівні).

Допустимі види використання(потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) відкриті майданчики для стаціонарного та тимчасового зберігання транспортних засобів;
- 2) стаціонарні малі архітектурні форми.

До зони інженерної інфраструктури входять території, на яких за містобудівною документацією розміщуються головні об'єкти електричних мереж (електричні підстанції), водопроводу та інші споруди інженерної інфраструктури.

Переважні види використання:

- 1) електричні підстанції;
- 2) трансформаторні підстанції;
- 3) інженерні мережі;
- 4) інші споруди інженерної інфраструктури.

Супутні види використання:

- 1) об'єкти, що пов'язані з експлуатацією існуючих споруд;

2) адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів зони;

3) зелені насадження спеціального призначення.

4) технологічні проїзди;

5) технологічні проходи.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1) автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, для обслуговування об'єктів зони, АЗС (АГЗС) при дотриманні необхідних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.

До виробничої зони входять території, на яких розміщуються підприємства, що є джерелами забруднення навколишнього середовища і потребують санітарно-захисних зон – 100 м.

Зона формується підприємствами IV класу шкідливості в межах виробничих територій, передбачених містобудівною документацією під такий вид забудови.

Переважні види використання:

1) підприємства IV класу шкідливості.

Супутні види використання:

1) підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;

2) адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням підприємств;

3) транспортні комунікації, що пов'язані з функціонуванням даної зони;

4) споруди інженерної інфраструктури;

5) зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1) стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, АЗС (АГЗС) при дотриманні необхідних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.

Спеціальні зони передбачаються для розташування об'єктів, які не є сумісними до інших об'єктів в територіальних зонах, а створення та використання вказаних зон неможливе без встановлення спеціальних вимог.

Переважні види використання:

- 1) місця поховань (кладовище);
- 2) зони режимного об'єкту зв'язку (вишка мобільного зв'язку).

Супутні види використання:

- 1) підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- 2) адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням спеціальних об'єктів;
- 3) споруди інженерної інфраструктури.
- 4) зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

- 1) стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, АЗС (АГЗС) при дотриманні необхідних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.

Зона земель сільськогосподарських підприємств, установ та організацій призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, науково-дослідних та навчальних цілей.

Переважні види використання:

- 1) сільськогосподарські виробництва;
- 2) науково-дослідні сільськогосподарські установи.

Супутні види використання:

- 1) підприємства по обслуговуванню транспортних засобів;
- 2) адміністративні об'єкти, що пов'язані з функціонуванням об'єктів;
- 3) споруди інженерної інфраструктури.
- 4) зелені насадження спеціального призначення.

Допустимі види використання (потребують спеціального дозволу або погодження):

1) стоянки і споруди для постійного та тимчасового зберігання транспортних засобів, об'єкти автомобільного сервісу, станції технічного обслуговування та заміни мастила, автомийки, окремо розташовані автозаправні станції та автозаправні комплекси з приміщеннями сервісного обслуговування водіїв (роздрібної торгівлі та швидкого харчування відповідно до п.п. 7.55\*, 7.56\* ДБН 360-92\*\*) при розміщенні вздовж магістральних вулиць та при дотриманні санітарних розривів від споруд переважного та супутнього видів використання.