

ЗОНІНГ ЯК ІНСТРУМЕНТ СТАЛОГО ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ МІСТА

Пандас А.В., *к.е.н.*

*Одеська державна академія будівництва та архітектури,
доцент кафедри економіки підприємства*

В час корінних змін в українському суспільстві, переорієнтації на зміцнення територіальної цілісності та незалежності держави актуальності набуває питання урегульованості інструментарію просторового потенціалу міст задля створення принципово нових можливостей для подальшого європейського розвитку країни. Здійснюючи економічну та інші види діяльності, просторовий потенціал міста вимагає організаційно-економічного інструменту регулювання у межах функціональних зон. Виконання робіт по землевпорядкуванню, зонуванню територій, стале використання території міста, ефективне інформаційне забезпечення мешканців міста, сприяння житловому будівництву потребує нових економіко-правових підходів на рівні регіону та міста.

Інструментом ефективного зонування є план зонування території (далі – зонінг), згідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Зонінг – це своєрідний законодавчий «механізм», за допомогою якого рішення генерального плану можуть застосовуватися до окремих ділянок і будівельних проєктів, щоб привести їх у відповідність цілеспрямованому розвитку міста. У світовій практиці це поняття використовується протягом останніх ста років та визначається як найбільш поширена форма контролю розвитку певних територій для специфічних видів землекористування та запобігання несумісних видів землекористування.

Для кожної зони визначається основна мета використання, перелік функцій, які можуть бути реалізовані в межах зони, вимоги до розмірів окремої ділянки та споруд, які можуть бути розміщені на ділянці, і ряд інших вимог. Таким чином, кожен потенційний власник (користувач) земельної ділянки заздалегідь має можливість ознайомитися з обмеженнями на її використання.

Впровадження зонінгу забезпечує раціональне використання території міста, врахує інтереси громадян, власників різного роду бізнесу, місцевих, загальнодержавних та створює принципово нові можливості для подальшого розвитку держави.