

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**Київський національний університет імені Тараса Шевченка**  
**Географічний факультет**  
**Кафедра геодезії та картографії**

На правах рукопису УДК: 711

**ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ЯК ЗАСІБ СТАЛОГО  
ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

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

Кваліфікаційна робота магістра  
Студента(ки) 2 курсу  
Освітнього рівня магістр  
*Мординська Анастасія Ігорівна*

Науковий керівник:  
*Тітова Світлана Вікторівна*  
*кандидат географічних наук, доцент*

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № \_\_\_ від «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л. М.

## ЗМІСТ

Анотація.....	3
<b>ВСТУП</b> .....	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ</b> .....	<b>9</b>
1.1. Система просторового планування землекористування .....	9
1.2. Аналіз літературних джерел, в яких розглядаються системи територіального планування .....	15
1.3. Управління земельними ресурсами та розвиток систем землекористування.....	16
1.4. Законодавча та нормативно-правова база просторового планування в Україні.....	19
Висновки до розділу 1 .....	21
<b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ВПЛИВУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ</b>	<b>22</b>
2.1. Розробка містобудівної документації в Україні .....	22
2.2. Взаємозв'язок містобудівного та земельного кадастру .....	25
2.3. Основні проблеми галузі містобудування при управлінні земельними ресурсами.....	36
2.4. Законодавчі засади створення комплексного плану території на основі містобудівної документації .....	42
Висновки до розділу 2 .....	45
<b>РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ НА ОСНОВІ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ МЕЖІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ</b> .....	<b>46</b>
3.1. Основні компоненти комплексного плану території на прикладі Межівської територіальної громади.....	46
3.2. Етапи розроблення комплексного плану території Межівської селищної територіальної громади.....	50
3.3. SWOT-аналіз існуючого стану території Межівської ТГ .....	54
3.4. Проблеми та перспективи розвитку Межівської селищної ТГ при розробці комплексного плану території .....	59
Висновки до розділу 3 .....	63
<b>ВИСНОВКИ</b> .....	<b>64</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	<b>66</b>

## Анотація

Мординська Анастасія Ігорівна;

Комплексний план розвитку громад на основі містобудівної документації;

Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»;

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, географічний факультет, кафедра геодезії та картографії;

Київ, 2025.

**Актуальність теми.** В дослідженні розглянуто актуальні питання стосовно розробки комплексного плану розвитку території громад на основі містобудівної документації. Проведено аналіз законодавчої бази та розглянуто методологічні засади просторового планування в Україні. В результаті, визначено взаємозв'язок містобудівного та земельного кадастру, обговорено проблеми, які заважають ефективному розвитку територіальних громад.

Основна частина роботи присвячена розгляду систем просторового землекористування, управлінню земельними ресурсами, розробці містобудівної документації, аналізу нормативно-правових актів та вивченню міжнародних законів в сфері землекористування.

Практична частина роботи включає надання рекомендацій для органів місцевого самоврядування з метою удосконалення процесів просторового планування в умовах глобалізації, зміни клімату та повномасштабного вторгнення. Результатом дослідження стало створення SWOT-аналізу на основі аналізу Комплексного плану території Межівської селищної територіальної громади Синельниківського району Дніпропетровської області.

Після аналізу нормативно-правової бази стало зрозуміло, що чинне українське законодавство в сфері містобудівної та землевпорядної документації має ряд положень, які направлені на інтеграцію просторового планування в процес управління територіальними громадами. Також існують

проблеми, які пов'язані з застарілою містобудівною документацією або взагалі її відсутністю. Додатково спостерігається недостатня координація представників громад, органів місцевого самоврядування та державними структурами.

Під час дослідження взаємозв'язку містобудівельного та земельного кадастру, було з'ясовано, що ці кадастри необхідно об'єднати в єдину інформаційну систему, завдяки якій можна буде більш ефективно керувати територіями. Окремо розглянуто окремі питання та положення, які стосуються розробки комплексного плану території на основі містобудівної документації.

При розгляді питань, які стосуються комплексного плану розвитку території виявлено, що він допомагає організувати ефективне управління територією територіальної громади. Для його розробки необхідно створити технічне завдання та знайти замовників.

**Наукова новизна дослідження полягає у:** розробленні комплексу методів для просторового планування на основі містобудівної документації на ефективність управління територіями; проведенні комплексного аналізу взаємозв'язку між елементами просторового планування та сталого землекористування; розробленні SWOT-аналізу території на прикладі Межівської селищної територіальної громади.

Ключові слова: *просторове планування, містобудівна документація, Комплексний план території, управління земельними ресурсами, SWOT-аналіз.*

## ВСТУП

В Україні активно провадиться земельна реформа та процес децентралізації. В умовах децентралізації передача земельних ресурсів та будівельної документації розповсюджується на рівень територіальних громад.

**Актуальність теми.** Важливим аспектом та запорукою реалізації земельної реформи є формування спроможних громад, які зможуть керувати своїми територіями завдяки розробці документів планування. У 2020 році Верховна Рада прийняла Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування та використання земель». Згідно з текстом цього документа, територіальні громади отримали можливість планувати подальше використання всієї своєї території (як в межах, так і по за межами населених пунктів).

Просторове планування – це перелік дій органів місцевого самоврядування та виконавчої влади стосовно визначення місць для розселення, відпочинку, оздоровлення, інженерно-транспортної інфраструктури тощо.

Документація з просторового планування – це затверджені текстографічні дані з просторового планування територій для керування їх розвитком, забудовою та раціональним використанням земельних ресурсів.

Одним з головних завдань містобудівної документації на сучасному етапі виступає розробка комплексного плану території. Зокрема зараз активно розробляються комплексні плани території громад. Вони необхідні для раціонального просторового планування території. Завдяки створенню комплексного плану території будь-яка територіальна громада зможе забезпечити збалансований розвиток території та налагодити раціональне використання земельних ресурсів. Під час процесу децентралізації влади об'єднані територіальні громади отримали більше повноважень в сфері землекористування та просторового планування. Результатом просторового

планування для територіальних громад є створення Комплексного плану території, на реалізацію якого потрібні значні фінансові вливання.

Серед провідних проблем, які гальмують розвиток територіальних громад варто зазначити те, що в більшості випадків містобудівна документація є застарілою, не відповідає сучасним вимогам або взагалі відсутня. Ці проблеми спричиняють зниження інвестиційної привабливості території та хаотичної забудови. Розробка комплексного плану дасть можливість поєднати різні аспекти територіального планування, включно з транспортною та інженерною інфраструктурою, промисловими та рекреаційними зонами і житловою забудовою.

При розробці комплексних планів території на основі містобудівної документації слід враховувати можливість дотримуватися принципів сталого розвитку, адаптувати їх до зміни кліматичних умов та акцентувати увагу на екологічну безпеку і дотримуватися раціонального використання та розподілу території між суб'єктами господарювання.

Питання просторового планування територій розглядали вітчизняні та зарубіжні вчені. Стратегічними концепціями розвитку територіальних громад займався Третяк А. М. Він розглядав питання децентралізації влади та аналізував іноземний досвід, щоб зрозуміти концепцію створення територіальних громад.

Особливості розвитку регіонів досліджували Л. Дейнеко та І. Романюк; розвитком територіальних громад в умовах децентралізації цікавилася Г. Васильченко; А. Ткачук розглядав теоретичні та практичні проблеми територіального планування; функціональний стан та спектр послуг, які можуть надаватися територіальними громадами, досліджували І. Сторонянська та А. Максименко; окремі аспекти просторового планування досліджували М. Дубницька, Л. М. Даценко та С. В. Тітова; проблеми територіального планування сільськогосподарських територій досліджували В. В. Гончарук та О. В. Клименко.

**Мета дослідження.** Дослідження ролі просторового планування території як інструменту забезпечення сталого землекористування.

**Завдання:**

1. Проаналізувати нормативно-правову базу та сучасний стан містобудівної документації в Україні.
2. Дослідити взаємозв'язок містобудівного планування та управління земельними ресурсами.
3. Визначити основні проблеми громад у сфері просторового планування.
4. Оцінити ефективність впровадження комплексного плану розвитку територіальних громад на основі містобудівної документації.

**Об'єкт дослідження.** Межівська селищна територіальна громада.

**Предмет дослідження.** Методологічні підходи до розробки комплексного плану розвитку територіальних громад на основі містобудівної документації.

**Методи дослідження:** метод аналізу для огляду літературних джерел та нормативно-правової документації; метод порівняння для огляду різних підходів просторового планування та сталого землекористування; метод синтезу для узагальнення результатів створення комплексного плану території; системний підхід застосовано при розгляді просторового планування як багатокомпонентного процесу, який охоплює процес управління земельними ресурсами та землекористуванням та містобудівну документацію.

**Наукова новизна:** визначено засоби для просторового планування на основі містобудівної документації на ефективність управління територіями; проведено комплексного аналізу взаємозв'язку між елементами просторового планування та сталого землекористування; розроблено SWOT-аналізу території на прикладі Межівської селищної територіальної громади.

**Практичне значення.** Результати дослідження можуть бути використані для забезпечення збалансованого землекористування.

**Структура роботи:** робота складається із вступу, трьох розділів, висновків до розділів, загальних висновків та списку використаних джерел у кількості 53 позиції. Загальний обсяг роботи складає 72 сторінки.

Ключові слова: *просторове планування, містобудівна документація, Комплексний план території, управління земельними ресурсами, SWOT-аналіз.*

# РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ДЛЯ ЗБАЛАНСОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

## 1.1. Система просторового планування землекористування

Просторове планування територій – це один із провідних засобів раціональної експлуатації різних видів ресурсів з метою забезпечення раціонального розвитку та ефективного функціонування регіонів, міст та сільської місцевості. На рисунку 1.1 наочно відображено завдання просторового планування територій.



Рис 1.1. Завдання просторового планування територій [побудовано за 27, С. 8].

Серед головних завдань просторового планування територій виділяють наступні:

1) Раціональне використання ресурсів – забезпечення ефективного використання всіх видів ресурсів для досягнення оптимального розвитку територій та дотримання цілей сталого розвитку.

2) Оптимальне територіальне планування – його необхідно проводити для уникнення занадто високої урбанізованості територій та концентрованості промислових підприємств в окремих регіонах з метою забезпечення рівномірного розвитку територій.

3) Інтеграція економічно-соціального розвитку – об'єднання соціально-економічних потреб громадян (забезпечення доступу до інфраструктури, а також надання робочих місць, житла та різних соціальних послуг).

4) Розвиток інфраструктурних об'єктів – покращення та оптимізація соціальної, енергетичної та транспортної інфраструктури з метою підвищення економічної ефективності певних територій та покращення якості життя населення.

5) Екологічна стійкість – програми зменшення негативного впливу на довкілля, боротьба зі зміною клімату та врахування екологічних факторів з метою збереження якісного середовища для прийдешніх поколінь [27, С. 8].

Існують такі етапи при організації просторового планування території:

- аналіз території – вивчення екологічних, соціальних, економічних та географічних показників території для визначення її проблем та потенціалу;
- розробка стратегічної документації – моделювання схем розвитку, генеральних планів та стратегій регіонального і локального розвитку;
- зонування територій – території розділяються на функціональні зони.
- моніторинг та розвиток територій – проведення регулярного дослідження за ходом виконання завдань стосовно розвитку та коригування дій залежно від соціально-економічної ситуації в регіоні чи країни в цілому.

Просторове планування територій виконується згідно положень містобудівної документації. Містобудівна документація буває кількох видів. Розробку та використання містобудівної документації здійснюють відповідно до положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]. В ньому вказано, що до містобудівної документації відносяться:

- детальний план території;
- план зонування території;
- генеральний план населеного пункту;

- схема планування території району;
- схема планування окремих частин території;
- схема планування території Автономної Республіки Крим;
- генеральна схема планування території України.

Генеральна схема планування території України – це спеціальна документація, яка дає змогу визначати пріоритетні та концептуальні рішення планування та використання території. Також її розробляють з метою вдосконалення систем розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку інженерно-транспортної, соціальної та виробничої інфраструктури [29, С. 29].

Схема планування території АР Крим чи області – також відноситься до планувальної документації, яка розробляється з метою розвитку, планування, використання та забудови території АР Крим чи певної області відповідно.

Детальний план території – частина містобудівної документації, котра визначає планувальну організацію та розвиток території у крупному масштабі, завдяки чому можливе планування розташування окремих будинків та споруд.

План зонування території – ця містобудівна документація визначає умови та обмеження користування територією для потреб містобудування у межах визначених зон населених пунктів.

Генеральний план населеного пункту – за допомогою цієї містобудівної документації можна приймати принципові рішення стосовно планування, розвитку, забудови та іншого використання території будь-якого населеного пункту.

Схеми планування території району – ця документація розробляється з метою планування території України, а також дає можливість використовувати принципові рішення розвитку, забудови, планування та використання територій району.

Схема планування окремих територій України – ця планувальна документація має відмінності від інших типів планувальної документації. Для

розробки цієї документації доцільно розробляти окремі заходи просторового планування [29, с. 29-33].

Просторове планування територій здійснюється за допомогою містобудівної документації. Містобудівна документація становить основу для:

- вирішення питань стосовно вилучення і передачі земельних ділянок у власність чи користування фізичних та юридичних осіб;
- вирішення питань щодо розміщення та проектування будівництва нових будівельних проектів, організації реконструкції, капітального ремонту, реставрації об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- підготовки вихідних даних для розроблення землевпорядної документації;
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- вирішення питань щодо раціонального користування територіями, регулювання розселення [35, С. 97].

Матеріали містобудівної документації повинні бути в основі прийняття рішень з метою управління земельними ресурсами, які є матеріально-фінансовою основою для самоврядування місцевого рівня, стартуючи з найнижчого ієрархічного рівня територіально-адміністративного устрою нашої держави – від села, селища, міста, територіальної, тощо. Містобудівну документацію розробляють на місцевому, регіональному та державного рівнях.

Процес розробки містобудівної документації на замовлення місцевих органів влади та місцевого самоврядування виглядає так:

- ухвалюється рішення щодо важливості розробки містобудівної документації;
- визначаються замовники;
- озвучуються рішення про початок розробки містобудівної документації;

- визначається розробник;
- розробнику надається оновлена картографічна основа;
- розробник отримує вихідні дані;
- проводяться громадські слухання;
- узгоджується проект містобудівної документації та подається на розгляд архітектурно-містобудівної ради;
  - проводиться затвердження та оприлюднення містобудівної документації на сайті органу місцевого самоврядування;
  - передаються комплекти містобудівної документації замовнику, відділу містобудування та архітектури облдержадміністрації;
  - вносяться дані про містобудівну документацію до системи містобудівного кадастру [35, С. 98].

Містобудівна документація тісно взаємопов'язана з землепорядною документацією. На основі генерального плану населеного пункту чи детального плану території розробляється план земельно-господарського устрою, який після процедури затвердження стає невід'ємною частиною містобудівної документації.

Процес розробки містобудівної документації усіх рівнів є обов'язковою процедурою відповідних органів виконавчої влади, а також органів місцевого самоврядування.

Етапи просторового планування на національному рівні виглядають так:

- 1) аналіз та визначення стратегічних цілей з метою розробки концепцій, котрі визначатимуть стратегічні напрямки розвитку;
- 2) розробка генеральної схеми планування;
- 3) консультації та проведення громадських обговорень;
- 4) інтеграція плану національного рівня з регіональним та локальним;
- 5) офіційне затвердження та впровадження планів;
- 6) моніторинг та оцінка впливу планів на екологічний стан територій та соціально-економічні показники;

7) актуалізація та коригування планів у зв'язку з новими викликами (пандемія COVID-19 та повномасштабне вторгнення) чи змінами у процесах навколишнього середовища.

Просторове планування на національному рівні дає можливість забезпечити оптимізацію інфраструктури [27, С. 24-25].

Головна мета регіонального просторового планування полягає у забезпеченні гармонійного розвитку регіонів. Серед ключових складових регіонального планування прийнято виділяти наступні:

1) Аналіз та діагностика регіонального середовища. Цей компонент включає збір та обробку даних стосовно екологічних, соціальних, економічних та демографічних показників.

2) Розробка стратегічних та оперативних планів. Їх розробляють для створення довгострокових цілей та напрямків розвитку територій.

3) Координація та інтеграція з національними стратегіями та місцевими ініціативами. В регіональних планах повинні враховуватися національні пріоритети разом з адаптацією до специфічних умов кожного окремого регіону.

4) Активна участь громадськості та інших зацікавлених осіб.

5) Моніторинг та оцінка ефективності регіонального планування.

До головних інструментів регіонального планування відносяться схеми планування інфраструктурних об'єктів, детальні плани територій, стратегічні плани розвитку та генеральні плани регіонів.

Головними проблемами регіонального планування є недостатнє фінансування, політична нестабільність, військова агресія та недостатній рівень координації між різними рівнями управління [27, С. 25-28].

Локальне просторове планування проводиться з метою розробки наступного пакету документів:

- генеральний план території;
- детальний план території;
- план зонування території;

- план благоустрою території.

На локальному рівні плануванням території займаються територіальні громади. Вони повинні адаптувати загальні плани до конкретних умов. Головне що мають зробити територіальні громади – це залучити громадян до процесу обговорення облаштування території. Також територіальні громади наділені повноваженнями коригувати ці плани у разі необхідності [27, с. 29-31, 2024].

Сучасна система територіального планування України склалася під впливом радянського, пострадянського та елементів європейських планувальних систем. Нині просторове планування територій означає оптимальну організацію територій з урахуванням ресурсних, соціально-економічних та екологічних особливостей цих територій.

## **1.2. Аналіз літературних джерел, в яких розглядаються системи територіального планування**

Системи просторового планування територій діють в більшості держав світу і кожна з систем наділена певними особливостями. Існує 3 форми планування та використання земель: територіальне, міське та ландшафтне. Питання просторового планування територій розглядали вітчизняні та зарубіжні вчені [31, С. 105]. Стратегічними концепціями розвитку територіальних громад займався Третяк А. М. Він розглядав питання децентралізації влади та аналізував іноземний досвід, щоб зрозуміти концепцію створення територіальних громад [23, С. 17]. Особливості розвитку регіонів досліджували Л. Дейнеко та І. Романюк; розвитком територіальних громад в умовах децентралізації цікавилася Г. Васильченко; А. Ткачук розглядав теоретичні та практичні проблеми територіального планування; функціональний стан та спектр послуг, які можуть надаватися територіальними громадами, досліджували І. Сторонянська та А. Максименко; окремі аспекти просторового планування досліджували М. Дубницька, Л. М.

Даценко та С. В. Тітова; проблеми територіального планування сільськогосподарських територій досліджували В. В. Гончарук та О. В. Клименко. [23, С. 17].

Одним з перших, хто почав розробляти концепцію територіального планування та розвитку міст, був Е. Берджес. Свої підходи до територіального планування та систем розселення демонстрували А. Етціоні, У. Банджи, Ч. Д. Харріс, Ле Корбюз'є, К. Перрі, К. Стейн та інші. Розробкою класифікації структури міста та систематизацією типології міського середовища займалися Я. Косицький, Т. Черносова, О. Завальний, О. Безлюбченко, В. Вагін, Ж. Бордійяр [50, С. 148].

П. Гілі та Р. Вільямс розглядали системи територіального планування як поєднання трьох складових, куди відносилися функції планування, розвитку та регулювання [44, С. 13].

### **1.3. Управління земельними ресурсами та розвиток систем землекористування**

Зараз управління земельними ресурсами відіграє важливу роль в процесі становлення територіальних громад. Наявність земельних ресурсів та їх кількість впливають на соціально-економічний розвиток певних територій. Після того, як розширили повноваження територіальних громад, стало можливим ефективно та раціональне використання земель.

До основних елементів управління земельними ресурсами та землекористуванням відносяться інституціональне середовище, структура регулювання земельних відносин, адміністрування землекористування, Державний земельний кадастр тощо.

Дослідження в галузі управління земельними ресурсами вказує на те, що управління земельними ресурсами можна відобразити у двох площинах: до першої відноситься об'єкт управління, тобто земельні ресурси; у другій площині, управління розглядається як вид діяльності.

Для вдосконалення процесу управління земельними ресурсами застосовують наступні прийоми: експертно-статичний, моделювання, нормативний, абстрактно-логічний, регресійний аналіз, кореляційний, розрахунковий, монографічний, статистичний та землевпорядне проектування [51, с. 11-12].

Питання раціонального використання земельних ресурсів набувають все більшого значення в умовах децентралізованої системи управління. Теперішнє реформування земельних відносин на території України необхідне для того, щоб вирішити питання раціонального використання землі.

Важливим аспектом забезпечення раціонального використання земель визначається необхідність ефективного функціонування України. Щоб реалізувати такі проекти було створено територіальні громади [39, с. 27-28].

Регулятором в управлінні земельними ресурсами завжди виступала держава. В цьому контексті варто виділити 3 етапи розвитку державного управління земельними ресурсами.

На першому етапі держава повністю контролювала розподіл та перерозподіл земель в ході земельної реформи. Управління земельними ресурсами тоді здійснювалося виключно політичною владою. Громадяни в цей час повинні були надавати послуги державі, в тому числі і через примус. Цей етап проходив для України під час її перебування у складі Російської імперії та СРСР. Реалізація Столипінської аграрної реформи в 1906-1911 роках є яскравим прикладом цього етапу.

На другому етапі розвитку державного управління земельними ресурсами відбулося відділення від політики. На цьому етапі система управління ґрунтувалася на основі політичної демократії, де вже громадяни виконують обов'язки перед державою, яка надає їм послуги, а не як на першому етапі (коли громадяни самі надавали послуги). На цьому етапі Україна перебувала з 1991 по 2013 роки. В цей час, в нашій державі відбувається поступове становлення земельних відносин та починає

функціонувати право на землю. Дані земельного кадастру стають відкритими у 2013 році.

На третьому етапі розвитку управління земельними ресурсами та землекористуванням додаються нові типи суб'єктів. До них відносяться громади та інституції громадянського суспільства у вигляді суб'єктів господарювання. На цьому етапі державне управління здійснюється системою управлінських впливів та самоврядної діяльності в процесі розвитку землекористування та ефективного управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад. Зараз цей етап управління земельними ресурсами знаходиться на початковій стадії [51, с. 12-14].

Державне управління земельними ресурсами та землекористуванням можна розділити на відомче та галузеве управління. Загальне державне управління земель проводять органи загальної та спеціальної компетенції. Такий вид управління розповсюджується на всі види земель в межах території України. Відомче управління землекористуванням проводять міністерства, а також Національна та галузева академії наук. Такий вид управління не має територіальної прив'язки до відомчих земель [45, С. 21].

Локальне управління земельними ресурсами проводять органи місцевого самоврядування. Локальне управління землекористуванням комунальної власності проводять на території територіальних громад згідно з законодавчими нормами. Внутрішньогосподарське управління проводять власники землі та землекористувачі. Дієвим механізмом регулювання земельних відносин стане створення системи державного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

На даний момент управління земельними ресурсами в Україні виконується згідно з положеннями класичної моделі (*моделі СРСП*). Тому враховуючи нинішні реалії, необхідно розробити комплексну багатофункціональну модель управління земельними ресурсами, яка допоможе перейти від засад класичної моделі на більш сучасну [45, С. 21-22].

#### **1.4. Законодавча та нормативно-правова база просторового планування в Україні**

Законодавча база просторового планування території в нашій державі відноситься до єдиної системи правових норм та спеціальних документів, котрі здійснюють організацію та управління територіями на всіх рівнях [27, С. 32].

Національний рівень законодавства демонструє головні принципи та загальні правила просторового планування, котрі прописані в законах України. Важливою складовою законодавчої бази є законодавчі акти, котрі покликані регулювати хід розробки, затвердження та реалізації планів розвитку територій.

Механізми контролю за дотриманням містобудівних стандартів і норм визначаються за Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]. Конкретні інструкції для розробки планів забудови та експлуатації земель прописані в Законі України «Про планування і забудову територій» [12]. Технічні вимоги до проектування містобудівної документації регламентуються Державними будівельними нормами (ДБН) [16]. Конкретні аспекти містобудування і планування регулюють постанови Кабінету Міністрів України.

Регіональні та місцеві правила забудови території приймаються на регіональному та місцевому рівнях.

Для просторового планування в Україні додаткового використовують такі міжнародні нормативно-правові документи:

- 1) Конвенція про охорону світової культурної і природної спадщини (1972), котра диктує стандарти охорони об'єктів світової спадщини за допомогою організації ЮНЕСКО [3].

- 2) Конвенція про охорону архітектурної спадщини Європи (1992). Нею забезпечується охорона та збереження цінних архітектурних пам'яток [2].

3) Глобальна стратегія «сталого розвитку» (1992). В Україні ця стратегія направлена на екологічну та соціально-економічну інтеграцію просторового планування, де прописані 17 цілей сталого розвитку [47].

4) Рекомендації Ради Європи по інтеграції просторового планування (2008). В них прописані методологічні та організаційні підходи для інтеграції різних аспектів просторового планування.

5) Європейська стратегія регіонального розвитку (2014). Вона направлена на створення програм підтримки розвитку інфраструктури та економічного зростання [27, С. 33-35].

В Законі України «Про основи містобудування» [9] прописані правові, економічні, організаційні та соціальні засади містобудівної діяльності на території нашої держави. Серед основних задач містобудування додатково виділяють такі напрямки: забудова, планування та інше використання територій; проведення архітектурної діяльності; створення соціальної, транспортної та інших видів інфраструктури; створення та ведення містобудівних кадастрів; захист навколишнього середовища від шкідливих впливів техногенних та соціально-побутових явищ; розвиток національних культур і традицій в містобудуванні та архітектурному мистецтві; збереження пам'яток культурної спадщини; контроль за дотриманням містобудівної документації; ліцензування містобудівної документації для будівництва нових об'єктів різних видів інфраструктури.

Одним з головних завдань містобудівної документації також є побудова генерального плану. Зміни до генерального плану вносяться мінімум раз в п'ять років. У процесі формування генерального плану часто виникають питання щодо зміни меж населених пунктів [28, С. 847].

## Висновки до розділу 1

1. Розглянуто теоретичні засади територіально-просторового планування території для збалансованого землекористування та визначено, що просторове планування базується на системному підході, а засобом його реалізації є містобудівна документація.

2. За результатами проведеного аналізу літературних джерел висвітлено, що існує 3 форми планування та використання земель: територіальне, міське та ландшафтне. Висвітленням питань територіального планування займалися вітчизняні та зарубіжні вчені.

3. До основних елементів управління земельними ресурсами та землекористуванням відносяться інституціональне середовище, структура регулювання земельних відносин, адміністрування землекористування, Державний земельний кадастр тощо.

4. Нормативно-законодавча база просторового планування території в нашій державі відноситься до єдиної системи правових норм та спеціальних документів, котрі здійснюють організацію та управління територіями на всіх рівнях: національному, регіональному та локальному рівнях.

## **РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ВПЛИВУ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА ЕФЕКТИВНІСТЬ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ**

### **2.1. Розробка містобудівної документації в Україні**

Нові підходи стосовно забудови міста почали розроблятися ще на початку 1990-х років. При розробці цих підходів всебічно використовувався зарубіжний досвід. В результаті, в 2000 році було здійснено розробку першого закону, в якому говориться про необхідність розробки регіональних та місцевих правил забудови території. Місцеві правила забудови, як і містобудівна документація, склалися з текстової та графічної частини, куди було включено план зонування територій. Цей Закон України мав назву «Про планування та забудову територій» [12].

В 2011 Закон «Про планування та забудову територій» [12] замінили на Закон «Про регулювання містобудівної діяльності» [19]. Завдяки скасуванню старого Закону та введенню в дію нового, план зонування територій стає обов'язковою складовою містобудівної документації на локальному (місцевому) рівні. Пізніше процедура розробки зонінгу деталізується та уточнюється підзаконними актами. На той час ДСТУ-НББ.1.1-12:2011 «Настанова про склад та зміст плану територій (зонінг)» [34] та ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування територій» [34] було встановлено, що зонування територій – це встановлення територіальних зон в межах населених пунктів з визначенням відповідних видів використання територій, об'єктів нерухомості та встановлення містобудівних регламентів [34, С. 210].

Поняття зонування постійно змінювалося. От, наприклад, до плану зонування території в 2012 році вже включено вимоги до забудови окремих функціональних зон населеного пункту та їх ландшафтної організації. Серед обов'язкових умов зонінгу виділяють наступне – враховуються місцеві умови під час визначення функціональних зон і лишається встановлення для кожної зони дозволених та допустимих видів користування територією.

Вже на той час зонінг відігравав важливу роль при зміні цільового призначення земельних ділянок. Проте зміну цільового призначення земельної ділянки забороняли проводити, якщо знаходиться нестиковку з планом зонування території.

Планування та зонування територій перейшло на новий рівень після впровадження законодавчих змін в 2020 році. Після цього план зонування територій перестав бути самостійним, як вид містобудівної документації, а просто перетворився на елемент комплексного плану просторового розвитку земель територіальних громад чи генерального плану населеного пункту. В результаті запроваджених змін, план зонування розробляється окремо, і тепер має назву «Функціональне зонування територій територіальної громади». В ньому вже містяться дані стосовно меж існуючих та проектних зон усієї території територіальної громади. Таким чином, виникає поняття функціонального використання території – поточна експлуатація певної території, яка наділена виробничою, громадською чи житловою функцією. Функціональним призначенням території вважається перспективне використання території, у складі відповідного виду містобудівної документації. Це означає, що ключове завдання зонування території полягає у розподілі територій за функціями [34, С. 211].

У зв'язку з повномасштабним вторгненням встановлено оновлені правила стосовно функціонального зонування на період воєнного стану та певний проміжок після нього. Наприклад, в спеціальних положеннях прописано, що функціональне призначення територій можна було визначати за допомогою детального плану території до 1 січня 2025 року. Проте це положення не дійсне на територіях, де вже затверджені генеральні чи комплексні плани населених пунктів [34, С. 213].

Спочатку вид використання територій визначався під терміном «забудова» та інший тип використання територій. В той час було вперше застосовано поняття дозволеного використання територій, де розрізнялися

безумовно дозволені та допоміжні види використання, якими дозволяли користуватися за умови наявності безумовно дозволених територій.

Беручи до уваги статтю 39 «Земельного кодексу України» [18], бачимо, що експлуатація земель нежитлової та громадської забудови виконується згідно з генеральним планом земельно-господарського устрою та у відповідності до будівельних норм.

А от стаття 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19] повідомляє, що на підставі та з урахуванням положень у затвердженому детальному плані території дозволено займатися розробкою проекту землеустрою стосовно впорядкування такої території для містобудівних потреб. Після затвердження такий план стає обов'язковою частиною детального плану території. Це означає, що під час прийняття рішень стосовно планування територій населених пунктів потрібно звернути увагу на положення та завдання, котрі визначені законодавством щодо планування територій всіх типів населених пунктів [28, С. 845].

В Законі України «Про землеустрій» [15] визначаються правові та організаційні основи діяльності в сфері землеустрою та направлені на регулювання відносин, котрі виникають між державними та місцевими органами, а також фізичними та юридичними особами для забезпечення сталого розвитку землекористування.

В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19] передбачається наступне: прогноз стосовно розвитку територій; забезпечення умов раціонального розселення населення по території; визначення напрямків та перспектив сталого розвитку територій; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням. Під час планування територій узгоджуються приватні, державні та громадські інтереси; визначається взаємне розташування зон житлової забудови; розробляється містобудівна та проектна документація з метою конструювання певних об'єктів; проведення моніторингу забудови; ведення містобудівного кадастру; проведення контрольних перевірок в галузі містобудування [28, с. 845-846].

Крім зонування територій в містобудівній документації розглядається статус міста, який прописано в Законі України «Про основи містобудування» [9]. Додатково засади правового статусу міст відображені в Законі України «Про генеральну схему планування територій України» [6]. В цьому законі прописані основні пріоритети та концептуально важливі питання стосовно планування та експлуатації території, вдосконалення системи розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, включаючи міста. Під час розробки Генеральної схеми території враховують демографічні, економічні, історичні, географічні та екологічні особливості регіону.

В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності»[19] передбачено забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням приватних, громадських та державних інтересів.

Планування та програмування місцевого розвитку в нашій країні націлено переважно на збільшення рівня конкурентоспроможності територій та зумовлює згуртування місцевих жителів навколо визначених пріоритетів розвитку. Завдяки початку дії принципів стратегічного планування є можливість досягнути високого рівня соціально-економічно-екологічного розвитку територій шляхом впровадження певних заходів, які стосуються визначених стратегій міст, окремих територій та регіонів [53, С. 97].

## **2.2. Взаємозв'язок містобудівного та земельного кадастру**

Вивченням питань взаємозв'язку містобудівного та земельного кадастру займалися наступні вчені: І. Л. Перович, В. А. Голян, М. А. Хвесик та інші [48, С. 409].

Проектувальний підхід до землеустрою досліджували у своїх працях О. О. Нечипорук, Ю. Г. Ільяшенко, С. Б. Тимофієва [48, С. 409]. Згодом питання оптимізації землекористування та міського планування досліджували О. В. Пиркова та Н. В. Мединська [48, С. 409]. А. М. Третьак та В. А. Смілка

розвинули в умовах ринкової системи господарювання систему економічного підходу до землеустрою [48, С. 409].

Розвивали наукові підходи до землеустрою шляхом моніторингу міських земель Н. Ю. Лазоренко-Гевель, К. Ю. Борисевич, А. Ю. Мась, О. В. Лазарєв [48, С. 409].

Завдяки дослідженням цих вчених було закладено підвалини теоретичної та методологічної основи для організації досліджень, котрі взаємопов'язані з розвитком методів розробки схем землеустрою, оптимізації землекористування та містобудівного планування.

Зараз в нашій державі склалися такі обставини, які зумовлюють спад соціально-економічних індикаторів та низку негативних змін в структурі земельного та містобудівного кадастру. Спершу негативні наслідки для розвитку наших кадастрів спричинила пандемія COVID-19, а потім вже повномасштабне вторгнення. Тому, у зв'язку з цим, варто переглянути методи управління земельними ресурсами. Зокрема основним документом, яким здійснюється управління земельними ресурсами, вважається містобудівний кадастр. При здійсненні розробки такого кадастру потрібно брати до уваги якісні критерії, котрі формують цілісну систему. Відображення цілісної системи, в якій прописані головні характеристики універсального кадастру для планування використання земельних ресурсів продемонстровано на рис. 2.1.

Створення універсального кадастру засноване на основі аналізу та інтеграції даних, взятих з різних кадастрів, яких в державній системі нині налічується 12. Основою для створення універсального кадастру є національна система геопросторових даних, яка комбінує з різними галузями економіки. Тому взявши за основу містобудівний кадастр, можна побудувати універсальну систему кадастру.



Рис. 2.1. Головні показники універсального кадастру для планування земельних ресурсів міст [побудовано за 48, С. 412].

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19] створено містобудівний кадастр. Під містобудівним кадастром розуміється державна система зберігання та використання інформації про територію, адміністративно-територіальні одиниці, які на ній розташовані, інженерно-геологічні та екологічні умови, державні стандарти, інформаційні дані про будівельні норми, а також правила, якими користуються для задоволення інформаційних потреб в плануванні територій та під час будівництва.

До системи містобудівного кадастру заносять відомості про:

- ✓ нормативно-правові акти у сфері містобудування;

- ✓ документи на прийняття об'єктів в експлуатацію;
- ✓ акти контрольних звірок;
- ✓ декларації на будівництво (з переліком об'єктів, які дозволено будувати);
- ✓ екологічні та інженерно-геологічні описи певних територій та земельних ділянок, з зазначенням можливості провадження на цих ділянках містобудівної діяльності з урахуванням всіх факторів;
- ✓ червоні лінії та межі регулювання забудови;
- ✓ результати містобудівного моніторингу;
- ✓ чинну містобудівну документацію;
- ✓ затверджені містобудівні програми, а також схеми та проекти розвитку інфраструктури;
- ✓ реєстр з адресами на території кожного населеного пункту;
- ✓ реєстр назв вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості;
- ✓ пам'ятки історико-культурної спадщини;
- ✓ вся інформація про будинки та споруди разом з їх правовим статусом, технічним станом та можливою їх приналежністю до архітектурної та історико-культурної спадщини;
- ✓ інженерно-транспортну інфраструктуру;
- ✓ межі кадастрових зон та кварталів;
- ✓ межі населених пунктів територіальних громад на основі інформації з Державного земельного кадастру;
- ✓ єдину цифрову топографічну основу території територіальної громади [30, с. 93-94].

Містобудівний кадастр [19] ведуть з урахуванням інформаційної бази земельного кадастру на рівні держави, АР Крим, обласного та районного рівня, на рівні обласних центрів та міст обласного підпорядкування. Веденням містобудівного кадастру займаються спеціальні органи містобудування та архітектури, котрі створюють для цього служби містобудівного кадастру. Формують містобудівний кадастр за допомогою:

- баз даних юридичних та фізичних осіб;
- цифрових масивів профільних геопросторових даних;
- державних геоінформаційних ресурсів.

Інформація з містобудівного кадастру [19] потрібна для того, щоб провадити містобудівну діяльність; організовувати землевпорядні роботи; забезпечувати роботу геоінформаційних систем; задовольняти основні інформаційні потреби державних органів та органів місцевого самоврядування, а також фізичних та юридичних осіб.

Дані, котрі знаходяться в містобудівному кадастрі, можна знайти у загальному доступі, окрім інформації, яка є обмеженою для вільного користування.

Структура містобудівного кадастру та порядок надання даних з містобудівного кадастру визначається рішеннями Кабінету Міністрів України. Згідно з цього, містобудівний кадастр має відповідати на такі запитання:

- визначати гранично допустимі умови та обмеження для кожної земельної ділянки з урахуванням державних будівельних норм, правил та стандартів;
- вказувати, де можна розміщувати об'єкт будівництва в планувальній системі одиниці адміністративного устрою [с. 34-35].

Правову основу для містобудівного кадастру [19] становлять наступні документи: закони України; Постанови Кабінету Міністрів України; положення про Службу містобудівного кадастру відповідно до рівня (може утворюватися органами місцевої влади); нормативно-правовими актами органів різних рівнів.

Основу містобудівного кадастру становить містобудівна документація, яка розповсюджується на державному, регіональному та локальному рівнях. Детально містобудівна документація розглядалася в першому розділі.

Містобудівний кадастр [26] відноситься до державної системи кадастрової документації, в котрій містяться дані про лісові, земельні, водні та

інші види ресурсів та забезпечує єдність обліку та контролю експлуатації природних ресурсів.

Завдяки реалізації програм містобудівного кадастру можна забезпечити органи управління, проектні установи та зацікавлені організації актуальною та об'єктивною інформацією стосовно реального стану та статусу об'єктів землекористування та нерухомості.

Інформація з реєстрів містобудівного кадастру [26] потрібна для вирішення питань планування, забудови та прогнозування розвитку населених пунктів; забудови та проектування розвитку населених пунктів; створення та реконструкції різних видів інфраструктури; проектування розміщення будівництва та реконструкції об'єктів різного цільового призначення; аналіз експлуатації міських земель та контроль за використанням на них природних чи інших видів ресурсів; визначення зон економічної оцінки територій.

Містобудівний кадастр в Україні має три функціональні рівні: базовий, обласний та регіональний рівні. На базовому рівні в містах обласного підпорядкування та в адміністративних районах збирають та обробляють кадастрові дані та на їх основі створюють інформаційні системи для майбутніх споживачів. На обласному рівні проводиться систематизація та узагальнення базової інформації, розробляється методологія ведення кадастру, завдяки чому покращується підготовка та підвищується кваліфікація таких фахівців. Ведення містобудівного кадастру на державному рівні передбачає розробку правової та нормативної бази, а також ліцензування суб'єктів ведення містобудівного кадастру. На державному рівні передбачається узагальнення всього об'єму роботи, котра проводиться в галузі містобудівного кадастру [26, с. 41-42].

Основний базис містобудівного кадастру складає картографічна основа, за допомогою якої створюються кадастрові плани. Процес створення містобудівного кадастру складається з наступних етапів: ведеться підготовка; збираються та аналізуються дані; формується банк даних та створюються інформаційні системи [26, с. 42-44].

Під час реалізації підготовчого етапу вивчаються геодезичні та земельно-облікові матеріали, документи по відводу земельних ділянок та права власності і користування ними, вивчаються документи інвентаризації за останні роки та досліджується екологічна та інженерно-геологічна ситуація. Результатом підготовчої стадії є список об'єктів, які розташовані на цій території, план території із зазначенням кодів її основних компонентів та даних, котрих бракує для створення повноцінного кадастру. До одиниць обліку в містобудівному кадастрі відносять: територіальні зони; вузли та ділянки вулично-дорожньої мережі; вузли та ділянки інженерної мережі; будівлі чи споруди; ділянки землекористування [26, С. 44].

Крім містобудівного кадастру, земельний кадастр відіграє важливу роль у просторовому плануванні території та систем розселення. В перспективі, дані містобудівного та земельного кадастру знадобляться в майбутньому для створення комплексного плану розвитку громад на основі містобудівної документації.

Необхідність ведення земельного кадастру зумовлене потребами суспільного виробництва. Стан його ведення напряму залежить від потреб суспільства в минулому та сучасної необхідності переходу до ринкової економіки. Тим більше, вирішення проблем сталого розвитку регіонів, екологічної безпеки навколишнього середовища, охорони земель та їх раціонального використання, оптимізація землеустрою та визначення правових відносин стосовно землі. Всі ці перелічені питання потребують усестороннього кадастрового забезпечення. Опираючись на світовий досвід, можна зрозуміти, що кадастрові реєстраційні системи грають важливу роль в галузі управління нерухомістю, іпотечного кредитування разом з оподаткуванням, а також інформаційного забезпечення ринку нерухомого майна та інших систем.

В Законі України «Про Державний земельний кадастр» [14] сказано, що Державний земельний кадастр – відноситься до розряду державної геоінформаційної системи даних про землю, що знаходяться в межах кордонів

України, де описано їх цільове призначення, обмеження щодо експлуатації, а також відомості про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінювання стосовно розподілу земель між власниками та користувачами, меліоративні мережі та їх складові частини [43, с. 26-27].

Земельний кадастр – це спеціально упорядкована інформаційна система про територіальне, економічне, господарське, природне та правове положення земель, які підлягають обліку в системі відповідного управлінського рівня. Всі землі, які розташовані в межах території України, підлягають обов'язковому обліку.

Основні завдання земельного кадастру полягають у наступному:

- запровадження об'єднаної системи земельно-кадастрових даних та достовірності цих даних;
- запровадження об'єднаної системи ідентифікації земельних ділянок та просторових координат;
- забезпечення надання повної інформації стосовно всіх земельних ділянки.

В Законі України «Про Державний земельний кадастр» [14] наголошується, що до об'єктів Державного земельного кадастру відносяться всі землі та земельні ділянки в межах території України. В статті 193 Земельного кодексу України [18] сказано, що Державний земельний кадастр може становити основу для ведення інших кадастрів.

Роль державного земельного кадастру полягає в у забезпеченні органів державної влади, юридичних та фізичних осіб, різних відомств та установ правдивими даними про землю, з метою організації її ефективного використання та управління земельними ресурсами і їх охорони.

На Державний земельний кадастр покладено 5 основних ролей:

- 1) регулююча – здійснює інформаційне забезпечення формування, удосконалення та функціонування економіко-адміністративних механізмів державного управління земельними відносинами, які допоможуть сформувати ринок землі;

2) фінансова – покликана в інформаційному та організаційному плані забезпечувати надходження податків за землю та інших видів платежів за земельні ресурси;

3) правова – забезпечує реєстрацію правового статусу земельних ділянок;

4) облікова – здійснює облік земельних ресурсів як найважливішого національного надбання;

5) господарська – забезпечує потребу в даних про якість земель для сільськогосподарського та іншого використання [43, с. 29-30].

До складових земельного кадастру відносять: облік кількості та якості земель; державну реєстрацію земельних ділянок; грошову оцінку земельних ділянок; економічну оцінку земель; бонітування ґрунтів; кадастрові зйомки та кадастрове зонування.

Кадастрове зонування проводять з використанням містобудівної та землевпорядної документації. За допомогою кадастрового зонування встановлюють місця розташування обмежень стосовно експлуатації земель; меж кадастрових зон разом з кварталами; кадастрових номерів та меж оціночних районів і зон.

Кадастрові зйомки є основними при виконанні земельно-кадастрових робіт. Вони необхідні для визначення меж земельних ділянок та їх відновлення. До кадастрової зйомки включено наступне:

- геодезичне встановлення меж земельних ділянок;
- погодження меж на земельних ділянках з іншими користувачами цієї землі чи суміжними власниками;
- відновлення на місцевості меж земельних ділянок;
- створення кадастрового плану.

Бонітування ґрунтів необхідне для проведення порівняння оцінки якості ґрунтів згідно з їхніми головними фізичними характеристиками, які чинять істотний вплив на урожайність сільськогосподарських культур, котрі вирощуються у певних кліматичних умовах. Показник бонітування

оцінюється за 100-бальною системою, де максимальний показник дають найбільш якісним ґрунтам з найвищою природною продуктивністю.

Під економічною оцінкою земель мається на увазі оцінювання землі як природного ресурсу та засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві. Економічна оцінка земель проводиться з метою порівняльного аналізу ефективності їх використання. Результати економічної оцінки земель становлять основу для грошової оцінки земельних ділянок різного призначення. Економічну оцінку проводять в грошовому еквіваленті чи визначають за бальною системою.

Роль грошової оцінки земель останнім часом істотно зросла завдяки посиленню ролі державного земельного кадастру. Грошову оцінку земель визначають на рентній основі. Її розділяють на нормативну та експертну.

Нормативна грошова оцінка – проводиться з метою визначення суми земельного податку, втрат лісогосподарського та сільськогосподарського виробництва, економічного стимулювання ефективної експлуатації та охорони земель.

Експертну грошову оцінку застосовують при проведенні цивільно-правових угод стосовно земельних ділянок. Склад Державного земельного кадастру поділено на дві частини: книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та право на регулярну експлуатацію земель, договорів на оренду землі із обов'язковим зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок; поземельні книги.

Веденням державного земельного кадастру займається Державний комітет України із земельних ресурсів, який має наступні повноваження:

- розробляє пропозиції щодо покращення чинного законодавства України в галузі Державного земельного кадастру;
- веде Державний земельний кадастр на локальному, регіональному та національному рівнях;
- забезпечує збереження та захист земельно-кадастрових даних;

- проводить земельно-кадастрові роботи та надає земельно-кадастрові відомості стосовно питань земельної документації за гроші;
- вирішує супутні питання Державного земельного кадастру згідно з чинним законодавством України [43, с. 30-32].

В наукових працях деяких учених пропонується зробити об'єднання земельного та містобудівного кадастрів. Та чи доцільним буде таке об'єднання? Згідно з даними Закону, містобудівний кадастр ведуть з урахуванням відомостей з Державного земельного кадастру. Проте з точки зору логіки, такий взаємозв'язок не є доцільним, оскільки містобудівний та Державний земельний кадастр має різний порядок внесення даних.

Проте позитивним є той момент, що законодавство дає можливість спростити процес отримання послуг в будівельній сфері. Це стало можливим завдяки запровадженню цифрових технологій в сфері будівництва, які назвали єдиною електронною системою, котра покликана забезпечувати максимально ефективну інформаційну взаємодію з іншими інформаційними системами електронного обліку.

З цього можна зробити висновок, що законодавство в сфері містобудівного та земельного кадастрів треба удосконалювати. Для цього необхідно вносити поправки до Законів України «Про основи містобудування» [9] та «Про регулювання містобудівної діяльності» [19], доповнивши їх зміст нормами стосовно охорони земель, котрі використовують для забудови. Також варто закріпити вимоги стосовно забезпечення збереження земель, дотримання вимог екологічної безпеки та їх раціонального використання при проведенні будь-яких форм будівництва на них.

Додатково варто посилити містобудівний контроль. Його повинні здійснювати органи державного архітектурно-будівельного контролю. Окремо варто покращити рівень розробки комплексних планів просторового розвитку територій об'єднаних територіальних громад. Головними перешкодами, які заважають належному створенню комплексних планів є пробіли в галузі ведення Державного земельного кадастру, де описуються

межі адміністративно-територіальних одиниць, а також стосовно контурів та якісних показників земельних угідь [32, 224-225].

### **2.3. Основні проблеми галузі містобудування при управлінні земельними ресурсами**

Сучасне містобудування виступає як окрема галузь наукового пізнання, котра досліджує закономірності формування та функціонування систем різного рівня. Правові основи для прийняття управлінських рішень встановлює держава. Разом з цим вона захищає інтереси вітчизняної економіки, веде контроль за процесами грошового обігу, встановлює та розвиває правовідносини, які будуть вигідні для суспільства. Таким чином, державне управління містобудівною діяльністю, є не тільки важливим, але й набуває все більшого значення в контексті сучасних просторових трансформацій. Для реалізації містобудівних процесів регулярно здійснюється пошук та формування нових економічно-організаційних механізмів у сфері містобудування.

Як відомо, об'єкти містобудівної діяльності бувають державного, регіонального та локального рівнів. У зв'язку з цим О. В. Сергієнко [46, С. 92] пропонує розташовувати об'єкти містобудівної діяльності за однорідністю: містобудівна документація; містобудівні програми; детальний план території; об'єкти нормативно-правового забезпечення, експлуатації, будівництва та архітектурної діяльності. Але погодитися з цим методом важко, оскільки під об'єктами містобудівної діяльності з однієї сторони вбачаються певні види робіт, а з іншої технічні документи, що в принципі неможливо, оскільки між ними є суттєві відмінності.

Отже, містобудівна діяльність зараз є складним видом суспільно-корисної праці, серед учасників якої виступає багато суб'єктів, котрі володіють різним правовим статусом. Містобудівна діяльність покликана вирішувати різні завдання розвитку, зокрема:

- орієнтуватися та нинішню теорію містобудування, при умовах підтримки розвитку фундаментальних та прикладних досліджень в цій сфері та розширювати інформаційно-статистичну базу містобудівної діяльності;
- зберігати та відновлювати природну та історико-культурну спадщину;
- підвищувати соціально-економічний рівень малих та середніх міст;
- створювати передумови для вирішення болючих проблем розвитку мегаполісів паралельно з їхніми агломераціями;
- формувати транспортно-комунікаційну інфраструктуру, котра буде задовольняти внутрішні та зовнішні потреби держави;
- розвивати, модернізувати та перетворювати сформовану систему розселення та сукупність міських та сільських поселень з урахуванням положень адміністративно-територіальної реформи.

Зараз діяльність місцевих органів державної влади цілковито направлена на вирішення найактуальніших проблем щодо планування територій та вирішення інженерно-технічних і соціально-економічних проблем містобудування. Основна задача органів місцевої влади полягає у – забезпеченні сталого економічно-збалансованого, економічного і соціального розвитку населених пунктів та їх територій. Ці дії необхідні для формування економічного потенціалу, ідеального життєвого простору для теперішнього та прийдешніх поколінь на засадах раціонального використання потенціалу всіх видів інфраструктури [46, С. 92].

Державне регулювання в галузі містобудівної діяльності відбувається наступним чином:

- ліцензуються окремі види діяльності в будівництві, згідно порядком, встановленим чинним законодавством;
- контролюється дотримання вимог стосовно охорони культурної спадщини та збереження характерних рис населених пунктів, які для них є традиційними;

- контролюється дотримання законодавства в галузі містобудування, державних стандартів та норм затвердженої містобудівної документації та проектів певних об'єктів з метою раціонального використання територіальних та матеріальних ресурсів;
- розробляються та затверджуються державні стандарти, правила та норми;
- організовується експертиза містобудівної документації та проектів певних об'єктів;
- надаються вимоги стосовно врахування державних інтересів під час розробки містобудівної документації;
- координується взаємодія суб'єктів містобудівної та архітектурної діяльності;
- проводиться підготовка, затвердження та реалізації регіональних і місцевих містобудівних програм разом з містобудівною документацією;
- аналізується стан містобудування та прогнозується його розвиток;
- планується територія на місцевому, регіональному та загальнодержавному рівнях [46, с. 92-93].

Для того щоб вирішувати питання та проблеми галузі містобудування при управлінні земельними ресурсами, варто враховувати, що потрібно застосовувати заходи економічного регулювання земельних взаємовідносин. В них передбачається застосування вимірів у грошовому еквіваленті для того, щоб зорієнтувати користувачів землею в правильному підборі систем ведення господарства. Завдяки цим даним, люди зможуть розрахувати, який рентний дохід вони отримають та будуть прагнути зберегти якісні властивості землі.

Труднощі з формуванням ефективної системи взаємовідносин пов'язані з проблемою врегулювання експлуатації земельних ресурсів в якості головного виробничого засобу та природного компонента. Внаслідок цього виникають завдання суперечливого характеру, де постає необхідність збереження природного ресурсу та його максимальної експлуатації в якості

виробничого компонента. Виходячи з цього, варто розробити такі норми використання землі, які не суперечать один одному (тобто вимоги раціонального користування на засадах сталого розвитку мають певним чином узгоджуватися з вимогами товарного виробництва).

Для вирішення такої проблеми варто збільшити моніторинг за ходом технічно-екологічних робіт, які направлені на те, щоб покращити експлуатацію земель сільськогосподарського призначення. Завдяки запровадженню таких заходів, можна отримати нові джерела доходу в державний бюджет шляхом:

- залучення коштів сільськогосподарських підприємств, сільських господарств з метою проведення відновлювальних робіт на власних присадибних ділянках;
- введення санкцій у вигляді штрафів стосовно підприємств економічної галузі, які чинять негативний вплив на довкілля;
- залучення особистих інвестицій інвесторів;
- залучення коштів з земельних податків, котрі мають направлятися на збереження земельних ресурсів [36, с. 62-64].

Додатково варто на законодавчому рівні закріпити основні положення стосовно переважної більшості сільськогосподарських земель, котрі знаходяться серед категорії земель сільськогосподарського призначення та використовуються правильно, відповідно до наступних критеріїв:

- ділянки природних кормових угідь не повинні заростати на площі більше ніж 20%;
- забороняється пасти худобу на пасовиськах більше двох років поспіль;
- не рекомендується на косовицях більше двох років поспіль пропускати косіння трави;
- не рекомендується залишати більше трьох років поспіль багаторічні трави на одній ділянці;

- не рекомендується займатися вирощуванням певних сільськогосподарських культур на ріллі, а також обробляти їх чистими та сидеральними парами більше двох років поспіль [36, С. 64].

Ще однією проблемою галузі містобудування при управлінні земельними ресурсами є те, що у зв'язку з повномасштабним вторгненням, потрібно по новому адаптувати державне управління земельними ресурсами в Україні до умов воєнного стану. Повномасштабне вторгнення спровокувало пошкодження та забруднення більше чверті земельних ресурсів різними вибухонебезпечними предметами. У зв'язку з цим, такі території вимушено виключені із структури господарської діяльності.

Тому у зв'язку з цими надзвичайними подіями за ініціативи уряду було ухвалено рішення про абсолютне закриття доступу до реєстрів нерухомості, щоб уникнути укладання угод за неприйнятними чи несправедливими умовами, а також запобігти рейдерству та спекуляціям. Таке рішення прийняли вимушено, щоб уникнути ризиків корупції та шахрайських дій під час військового стану, коли контроль неможливо здійснювати на достатньому рівні.

В Законі України від 12.05.2022 № 2247–ІХ [4], який стосується регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану, функціонування Державного земельного кадастру було тимчасово припинено. Його функціонування буде поновлено в майбутньому після узгодження рішення Держгеокадастру, одразу після погодження Міністерством аграрної політики та продовольства України.

А вже 14 травня 2022 стала чинною Постанова Кабінету Міністрів України № 564 від 07.05.2022 [1]. Згідно з цією постановою, умови ведення Державного земельного кадастру визначаються на період дії воєнного стану та ще понад місяць після його завершення. Ця постанова тепер закриває доступ до Державного земельного кадастру на територіях, де проводяться бойові дії, або якщо ті райони опинилися в зоні окупації рф [51, с. 106-107].

Проте якщо адміністративно-територіальні одиниці не включені до обмежувального переліку, то проведення дій з реєстрами Державного земельного кадастру має забезпечуватися при наступних умовах:

- відсутнє функціонування публічної кадастрової карти;
- надання відомостей з Державного земельного кадастру може проводитися адміністраторами ЦНАПів чи уповноваженими посадовцями органів місцевого самоврядування;
- доступ до даних Державного земельного кадастру надається особам, що вже мали такий доступ до 24 лютого 2022 року, але лише за згодою комісії Держгеокадастру.

Також у період воєнного стану Урядом України прийнято ряд безпрецедентних комплексних рішень, які запобігли повній паралізації сфери земельних відносин. В результаті, до Земельного кодексу України вимушено внесли суттєвий перелік змін, котрі стосуються категорій комунальних та державних угідь. Після прийняття рішення, в переліку опинилися наступні категорії:

- землі сфери енергетики, які призначені для прокладання газопроводів та ліній електропередач;
- угіддя, що призначені для цілей нежитлової забудови, котрі використовують для спорудження критично важливих об'єктів для економіки, а також терміналів морських портів;
- промислові ділянки для підприємств, котрі змінюють місце реєстрації [51, с. 107-108].

Ефективне управління земельними ресурсами в державі та проблеми в галузі містобудування з огляду на екологічну безпеку та забезпечення сталого розвитку, вимагає комплексного підходу та активної участі громад. Значення земельних ресурсів для цілей екологічної рівноваги, соціальної стабільності та економічного зростання не можна переоцінювати. Проблеми ефективного використання та захисту земель потребують якнайшвидшого вирішення, особливо включаючи повномасштабне вторгнення та кліматичні зміни. При

залученні громадськості до цих питань можна розробити більш ефективні та прийнятні для всіх механізми управління.

На даний момент необхідно вдосконалювати законодавчу базу, інтегрувати екологічні стандарти відповідно до політики землекористування та розробляти стимули для сталих практик землекористування. Збільшити ефективність управління може допомогти використання інноваційних технологій. Також важливо налагоджувати співпрацю з громадськістю, бізнесом, науковою спільнотою та державою. Це допоможе розробити та реалізувати інтегровані стратегії управління земельними ресурсами, і дасть можливість дотримуватися принципів сталого розвитку та забезпечити екологічну безпеку в Україні [33, с. 138-142].

#### **2.4. Законодавчі засади створення комплексного плану території на основі містобудівної документації**

Одним з нових видів містобудівної документації нині став комплексний план просторового розвитку територій територіальної громади. Він введений в дію після затвердження Закону України № 711-IX [5] «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».

Комплексний план розвитку територій – є одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні та документацією з землеустрою, яка визначає планувальну організацію, функціональне призначення територій, головні принципи та напрямки формування єдиної системи громадського обслуговування населення, збереження культурної спадщини та послідовність ухвалення рішень.

Комплексний план розвитку території розробляється на всю територію територіальної громади, а не на окремі її частини. Комплексний план можна затвердити лише після врахування приватних, громадських та державних інтересів. Комплексний план просторового розвитку територіальної громади є документом, яким регулюється розподіл, використання та охорона земель усіх

форм власності; є основою для інвестицій у будівництво, використання технологій; реалізацію проєктів громади; є можливість врахувати інтереси усіх ланок населення територіальної громади [38, С. 8].

Завдяки ухваленню Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [5], з 2020 року територіальні громади можуть планувати майбутню експлуатацію всіх своїх територій, як межах населених пунктів, так і по за ними. Документально ці повноваження закріплені в «комплексному плані просторового розвитку території територіальної громади». Цей комплексний план поєднує в собі 10 видів містобудівної та землевпорядної документації. Серед видів землевпорядної документації до складу комплексного плану виділяються наступні:

- проєкт землеустрою стосовно територіального впорядкування населеного пункту;
- проєкт землеустрою стосовно територіальною впорядкування для містобудівних потреб;
- проєкт землеустрою стосовно відведення земельної ділянки;
- схема землеустрою і ТЕО експлуатації земель територіальної громади;
- схема планування території територіальної громади;
- проєкт встановлення або зміни меж територій режимоутворюючих об'єктів та обмежень у експлуатації земель.

Згаданий Закон набув чинності 24.07.2021, ним були внесені зміни в низку законодавчих актів, а саме в:

- Водний кодекс України [10];
- Земельний кодекс України [18];
- Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» [20];
- Закон України «Про архітектурну діяльність» [11];
- Закон України «Про охорону культурної спадщини» [13];

- Закон України «Про землеустрій» [15];
- нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19];
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» [14].

В Законі України «Про архітектурну діяльність» [11] завдяки внесеним змінам, територіальні громади підвищили інституційну спроможність в галузі просторового планування, надавши їм можливість створити виконавчий орган з питань містобудування та архітектури.

В Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19] внесено найбільше змін. Завдяки цим змінам започатковано новий вид містобудівної документації на локальному рівні – комплексний план розвитку території територіальної громади. Його можна використовувати для цілей перспективного планування та функціонального зонування всієї території територіальної громади.

Після запровадження описаних змін план зонування території перестав бути окремим видом містобудівної документації, а став обов'язковим компонентом комплексного плану, генерального плану населеного пункту та його планувальних рішень [38, С. 9].

Повноваження замовника комплексного плану визначені в Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19].

До комплексного плану територіальної громади щодо перспективного використання територій, включено наступні планувальні рішення:

- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів;
- межі функціональних зон усієї території територіальної громади зі спеціальними вимогами та побажаннями стосовно забудови та ландшафтної організації таких зон;

- детальні плани територій у межах території однієї територіальної громади;
- планувальні рішення генеральних планів;
- генеральні плани населених пунктів у межах територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій у межах територій територіальних громад;
- генеральний план населеного пункту [38, С. 11].

## **Висновки до розділу 2**

1. Проаналізовано вплив містобудівної документації на ефективність управління земельними ресурсами та визначено, що містобудівна документація в Україні є інструментом реалізації просторового планування та зонування території.

2. Проаналізувавши взаємозв'язок містобудівного та земельного кадастру, було з'ясовано, що законодавство в сфері містобудівного та земельного кадастрів треба покращувати, і як альтернативу, створити універсальну систему кадастрів.

3. Під час огляду основним проблем галузі містобудування при управлінні земельними ресурсами, було з'ясовано, що є необхідність врегулювання використання земельних ресурсів в якості головного засобу виробництва та адаптування державного управління земельними ресурсами в Україні до умов воєнного стану.

4. Проаналізувавши законодавчі засади створення комплексного плану території на основі містобудівної документації, було з'ясовано, що комплексним планом території регулюється розподіл, використання та охорона земель усіх форм власності, що знаходиться в межах територіальної громади.

## **РОЗДІЛ 3. РОЗВИТОК ТЕРИТОРІАЛЬНО-ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ НА ОСНОВІ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ МЕЖІВСЬКОЇ СЕЛИЩНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

### **3.1. Основні компоненти комплексного плану території на прикладі Межівської територіальної громади**

Розробка комплексного плану території починається зі створення технічного завдання. Завдання на розробку комплексного плану території формують на підготовчому етапі. Але якщо громада не має затвердженої стратегії інтегрованого розвитку своєї території, то розробка завдання стосовно комплексного плану території проводиться шляхом громадського обговорення.

Розробник укладення угоди на розробку комплексного плану, повинен дотримуватися процедурних вимог на етапі підготовки, включаючи завдання на розробку. Якщо цих вимог не дотримуватися, то завдання на розробку комплексного плану не буде вважатися достовірним. В цьому випадку проект можуть відхилити.

Головною основою для розробки комплексного плану слугує картографічна основа, головними компонентами якої виступають:

- набір геопросторових даних відповідно до складу бази даних комплексного плану просторового розвитку території;
- цифрова модель рельєфу території громади;
- ортофотоплан на територію громади.

Існує кілька головних критеріїв для створення картографічної основи:

- система координат;
- балтійська система висот;
- актуальність картографічної основи;

- перелік об'єктів і ознак, які характеризують об'єкти картографічної основи;
- всі горизонталі з відмітками висоти;
- усі горизонталі у векторному вигляді;
- вимоги до топологічної коректності;
- формати надання картографічної основи;
- вимоги до обов'язкової атрибутивної картографічної інформації.

Межівська селищна громада розташована в Синельниківському районі Дніпропетровської області. Селища Межівської сільської територіальної громади розташовані на місцях древніх скіфських поселень вздовж курганів річки Вовча. На даний момент в цій громаді проживає близько 14000 осіб, а загальна площа складає 630 км<sup>2</sup>. В загальному відношенні площа Межівської громади складає 1.97% від площі Дніпропетровської області та 9.5% від площі Синельниківського району. Межує Межівська громада із Удачнлянською, Комарською, Новопавлівською, Маломихайлівською, Дубовиківською та Петропавлівською територіальними громадами [37].

Межівську територіальну громаду селищного типу утворили після ухвалення рішення від 14.02.2017 року № 324-15/VII «Про добровільне об'єднання територіальних громад» [7] та положенням в Законі України № 157-VIII [7]. Для того, щоб стати Межівською територіальною селищною громадою, були об'єднані такі сільські ради: Преображенська, Новогригорівська, Райпільська, Іванівська, Веселівська, а також в структуру нової селищної територіальної громади увійшли і дві селищні ради Демури́нська та Межівська. В результаті, в 2017 році утворилося 6 старостинських округів – Райпільський, Преображенський, Новогригорівський, Іванівський, Демури́нський та Веселівський. Додатково 26 серпня 2020 року рішенням Межівської селищної ради утворили новий старостинський округ, який назвали Український, до якого включили наступні села: Українка, Степове, Новолозуватівка, Славне, Запорізьке, Жукове, Вознесенське та Веселе.

Нині 30 населених пунктів (28 сіл та 2 селища) та 7 старостинських округів включено в систему Межівської селищної територіальної громади [37, с. 8-11]. Динаміку територіального розвитку Межівської селищної територіальної громади з 2018 по 2022 роки відображено в таблиці 3.1. Дані взято з Програми комплексного відновлення території Межівської селищної територіальної громади.

Таблиця 3.1.

**Динаміка територіального розвитку Межівської СТГ [37, С. 21]**

№	Назва старостинського округу	Площа на 1 січня, в га (загальна 63003.31 га)				
		2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.	2022 р.
1	Весілівський с/о	5476,40	5476,40	5476,40	5476,40	5476,40
2	Демуринський с/о	7811.8	7811.8	7811.8	7811.8	7811.8
3	Іванівський с/о	9753.23	9753.23	9753.23	9753.23	9753.23
4	Межівська селищна рада	13824.5	13824.5	13824.5	13824.5	13824.5
5	Новогригорівський с/о	7417.10	7417.10	7417.10	7417.10	7417.10
6	Преображенський с/о	6483.98	6483.98	6483.98	6483.98	6483.98
7	Райпільський с/о	12236.3	12236.3	12236.3	12236.3	12236.3
Загалом по громаді		63003.31	63003.31	63003.31	63003.31	63003.31

За результатами опрацювання таблиці 3.1, ми бачимо, загальну площу Межівської селищної громади та площу кожного із старостинських округів. Як бачимо, площа кожного старостинського округу залишається сталою з моменту утворення в 2017 році та до 2022 року. В результаті, в 2022 році керівництвом Межівської селищної територіальної громади прийнято рішення розробити комплексний план території.

Місьцеве самоврядування на території Межівської селищної територіальної громади працює без обмежень в умовах воєнного стану. Тобто на час розробки та затвердження програми обмежень стосовно діяльності Межівської територіальної громади застосовано не було і тому місьцеве самоврядування працює в штатному режимі. І зараз ця селищна рада

проводить пленарні засідання та ухвалює рішення відповідно до статей 25-26 Закону України «Про місцеве самоврядування» [20]. Крім пленарних засідань керівництво селищної ради виконує наступні функції:

- попередньо розглядає та узгоджує проекти місцевих ініціатив соціально-економічного та культурного розвитку, цільових програм стосовно інших питань, а також прогнозує місцевий бюджет та проектує його під час сесійних засідань;

- займається координацією діяльності відділів та інших виконавчих органів ради, підприємств, установ, організацій, котрі відносяться до структури комунальної власності в межах Межівської селищної громади, (під час засідань заслуховуються звіти за пророблену роботу від керівників цих відділів);

- володіє правом змінювати чи скасовувати акти підпорядкованих йому відділів, інших виконавчих владних органів та посадових осіб [37, С. 26].

Згідно з Законом України «Про Генеральну схему планування території України» [6], визначено перспективи розвитку районів та населених пунктів (до 2031 року) Дніпропетровської області від 23.02.2012 № 255-12/VI. В цю схему планування також включено територію Межівської селищної територіальної громади.

Згідно із Генеральною схемою планування території України, в межах Дніпропетровської області сформовано три зони за переважаючим функціональним типом території: до першої зони функціонування відносяться урбанізовані території, до другої зони відносяться території з переважаючим типом земель сільськогосподарського призначення, в третю зону занесені природні ландшафти державного та регіонального значення, які перебувають під охороною.

Майже всю площу Межівської селищної територіальної громади віднесено до зони з переважаючим сільським господарством (друга функціональна зона), але такі села як Володимирівка, Василівка, Всесвятське та Демурино опинилися в зоні початкової урбанізації [37, С. 58].

### **3.2. Етапи розроблення комплексного плану території Межівської селищної територіальної громади**

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади одночасно відноситься до містобудівної та землевпорядної документації, за допомогою якої визначається архітектурно-планувальна організація та функціональне призначення територій.

Територіальна громада в рамках реалізації адміністративно-територіальної реформи стає первинною ланкою системи розселення у вигляді суб'єкта місцевого самоврядування. За період незалежності система розселення в Україні вже вдруге зазнала суттєвих змін. Вперше це сталося під час аграрної реформи, коли розформували колективні господарства. Території колгоспів, які слугували первинними системами розселення, перегрупувалися на території сільських рад.

На другому етапі трансформації, системи розселення зазнають ще більшої трансформації, проходять стадії об'єднання та укрупнення, і стають новими структурними елементами системи розселення, тобто територіальними громадами (ТГ). Таким чином, центральні села первинних систем розселення втрачають сільські ради, але зате отримують своє представництво в раді територіальної громади зі своїми депутатами. А от інтереси жителів цих сіл повинні представляти сільські старости.

Після того, як села об'єднано та створено територіальну громаду, як новий вид первинної системи розселення, виникає необхідність розробити містобудівну документацію для цієї території, тобто комплексний план просторового розвитку територіальної громади. В цьому плані необхідно передбачити забезпечення об'єктів місцевого самоврядування інженерною та дорожньою інфраструктурою. Існуюча мережа освітніх та товарно-побутових закладів в просторовому розвитку територіальних громад повинна всебічно розвиватися та вдосконалюватися.

На даний момент важливо сприяти ефективному розвитку територіальних громад. Підвищити ефективність територіальних громад допоможе розробка та виконання комплексних проектів просторового розвитку територій громад, які відносяться до основної містобудівної документації перспективного розвитку ТГ [40, с. 96-97].

При реалізації комплексних планів просторового розвитку територіальних громад та генеральних планів, важливо не робити повторно помилок, котрі були допущені при розробки генеральних планів сільських населених пунктів ще в радянські часи, де жоден з генеральних планів не відповідав проекту.

Для того, щоб запобігти таким помилкам, важливо залучати до публічного обговорення та виготовлення документації місцевих жителів та фахівців громади, котрі володіють інформацією стосовно проблем громади та знають шляхи їх вирішення.

При здійсненні розробки Комплексного плану територій, важливо використовувати досвід розбудови територіальних громад, котрий використали інші громади до проведення адміністративно-територіальної реформи. Для успішної реалізації Комплексного плану територій, варто подбати про: розбудову рекреаційно-туристичних об'єктів; створення кооперативів збуту продукції; реорганізацію освітнього простору; відновлення соціальної інфраструктури.

Головне завдання адміністративно-територіальної реформи в нашій державі полягає у децентралізації влади, тобто переадресуванні повноважень для надання послуг та розпорядженням грошовими коштами на місцях. Реформа системи місцевого самоврядування має на меті забезпечити надання якісних адміністративних послуг. Для реалізації цих задумів в територіальних громадах формуються центри надання адміністративних послуг, тобто ЦНАПИ, які покликані покращити та зробити простішим доступ громадян до публічних послуг.

Під час розробки комплексного плану території часто виникають проблеми, пов'язані з реформуванням та створенням якісної освітньої мережі, оскільки це в більшості випадків призводить до закриття малокомплектних шкіл та направлення коштів на розвиток базових шкіл, що дає можливість покращити якість освітніх послуг всередині громади.

Реформування освітньої мережі в рамках просторового планування має здійснюватися комплексно з урахуванням соціально-економічних, демографічних та територіальних факторів. Для цього піднімається питання про забезпечення сполучення з навчальними закладами; дотримання нормативних радіусів обслуговування; забезпечення простором для роботи та матеріально-технічним забезпеченням учнів шкіл.

Крім якісного освітнього простору варто потурбуватися про якісне медичне обслуговування жителів всіх населених пунктів територіальної громади, незалежно від фізичного розташування самих населених пунктів та їх розмірів. Поєднання інноваційних методів обслуговування і сучасних технологій із традиційними методами медичного обслуговування (за допомогою лікарень та амбулаторій) допоможе вирішити це завдання.

Додатково варто потурбуватися і про збереження традиційного архітектурного середовища та об'єктів культурної спадщини. Для цього варто запропонувати перспективи створення та розвитку туристичної інфраструктури, а також культурно-просвітницьких центрів.

З метою забезпечення сталого розвитку території Межівської селищної територіальної громади, дотримання принципу збалансованості приватних, державних та громадських інтересів, 5 жовтня 2021 року було прийнято рішення № 774-10/VIII «Про розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Межівської селищної громади» [37]. Результатом розробки Комплексного плану Межівської громади стало затвердження Технічного завдання на впровадження розробки Комплексного плану просторового розвитку території Межівської селищної територіальної громади.

Технічне завдання Комплексного плану було розроблене з урахуванням Концепції просторового розвитку території Межівської селищної територіальної громади відповідно до вимог, які прописані в рішенні селищної ради від 05.10.2021 року № 774-10/VIII «Про розроблення Комплексного плану просторового розвитку території Межівської селищної територіальної громади» [37].

Концепція просторового розвитку Межівської селищної територіальної громади розроблена в рамках проекту «Інтегроване просторове планування для об'єднаних територіальних громад» [8].

Для того щоб реалізувати розробку Комплексного плану територій, виконавчий комітет Межівської селищної територіальної громади скористався положенням Постанови Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 року № 853 «Деякі питання надання субвенції з державного бюджету місцевим бюджетам на розроблення комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад» [20]. Завдяки цій Постанові Межівська селищна рада попросила виділити кошти субвенції з державного бюджету на розробку Комплексного плану просторового розвитку території Межівської СТГ. Після погодження, Межівська селищна територіальна громада отримала субвенції на суму 2 мільйони 9 тисяч вісімсот гривень.

Для того щоб актуалізувати наявну документацію та розробити містобудівну документацію на місцевому рівні, виконавчий комітет Межівської селищної ради з кінця квітня 2021 року розпочав розробку Комплексного плану просторового розвитку території.

Роботи з розроблення комплексного плану проходили в 2 етапи. Ними займалася компанія ТОВ «Бломінфо-Юкрейн», яка співпрацювала Межівською селищною територіальною громадою в 2023 році в рамках договору № 19 від 16.03.2023. Цією фірмою здійснено розробку комплексного плану просторового розвитку території Межівської селищної територіальної громади за два мільйони двісті п'ятдесят дев'ять тисяч вісімсот гривень, де 2 мільйони 900 тисяч вісімсот гривень стала державна субвенція і двісті

п'ятдесят тисяч гривень додатково виділено на цю програму з місцевого бюджету.

Кошти з місцевого бюджету при розробці Комплексного плану використані на наступні цілі:

- формування планувальних рішень стосовно перспективного розвитку всієї території громади та аналіз інших Генеральних планів населених пунктів;
- додатковий збір вихідних даних та аналіз існуючого стану території (тобто комплексна оцінка території).

Для завершення робіт стосовно розробки комплексного плану, потрібно:

- сформувати планувальні рішення Генеральних планів інших населених пунктів, детального планування території, проведення землепорядних робіт;
- розробити інженерно-технічні заходи, які направлені на цивільний захист та проведення стратегічної екологічної оцінки, але для цього необхідно додатково спрямувати 3 мільйони 255 тисяч гривень.

Розроблений Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади одночасно виступає в якості документації із землеустрою, а також містобудівною документацією на локальному рівні [37, с. 61-63].

### **3.3. SWOT-аналіз існуючого стану території Межівської ТГ**

Вперше акронім SWOT було озвучено К. Ендрюсом [24, С. 14] в Гарварді в 1963 році. Він був наведений візуально у вигляді матриці. Першочергово SWOT-аналіз був направлений на озвучення та структурування знань про поточну ситуацію та тенденції, а далі його застосовували в ширшому значення – для запровадження нових стратегій розвитку.

SWOT-аналіз необхідний для встановлення зв'язків між найтипівішими можливостями для підприємства, загрозами, сильними та слабкими

сторонами, результати якого в подальшому стануть основою для формулювання та вибору стратегій підприємства (в нашому випадку територіальної громади). Для того щоб організувати SWOT-аналіз треба забезпечити громаду відповідним інформаційним забезпеченням, в якому повинна міститися база даних; методи та моделі, котрі знадобляться для SWOT-аналізу; а також набір методико-організаційних прийомів, котрі потрібні для підвищення надійності інформаційного забезпечення [24, с. 14-15].

Сильні сторони – сюди відносять ресурси, фактори чи активи, які є козирами громади та надають їй конкурентні переваги. Їх можна застосувати для розвитку території та зробити більш привабливими для бізнесу і пересічних громадян. Сюди можна віднести вигідне географічне положення чи транспортне сполучення, розвиненість інфраструктури, якісний освітній простір, доступність медичних послуг, наявність потужних інвесторів тощо.

Слабкі сторони – ці фактори або явища створюють перепони чи обмеження, котрі заважають розвиватися. Сюди відносять слабкі інтелектуальні ресурси, традиції що склалися, вплив регуляторної політики, відсутність природних ресурсів та корисних копалин, брак фінансів, близькість до зони бойових дій тощо.

Можливості – до них відносяться конкурентні переваги, чи умови, які утворюються в зовнішньому середовищі, які покликані розвивати громади.

Загрози – наявність несприятливих тенденцій, котрі утворюються в зовнішньому середовищі, і вони провокують зниження рівня конкурентоспроможності, та в перспективі можуть гальмувати розвиток громади.

При оцінці сильних сторін відповідають на такі питання:

- Що на думку бізнесу та громадян є хорошим показником для успішної роботи в своїй громаді?
- Які дії громада вже виконує чи може робити краще ніж інші громади?

- Які сильні позиції можна знайти в громаді?
- Які переваги нашої громади у порівнянні з іншими?

Питання при оцінці слабких сторін:

- Що не працює в економіці, політиці та при наданні послуг?
- В яких сферах треба зробити покращення якнайшвидше?
- Які чинники гальмують розвиток громади?
- В яких секторах громада відстає від інших?

Оцінка можливостей:

- Які позитивні тенденції спостерігаються в регіоні?
- Які ініціативи стануть корисними для розвитку громади?
- Як покращення технологічних процесів можуть використати

громади для прогресу?

- Як зовнішні впливи здатні покращити ситуацію?

Оцінка загроз:

- Які негативні тенденції в регіоні можуть погано впливати на

розвиток громади?

- Що може принести шкоду громаді?
- Як зміна політичної обстановки впливатиме на громаду?
- Які тенденції на міжнародному ринку можуть шкодити громаді [25,

с. 64-65]?

Під час застосування SWOT-аналізу потрібно сформулювати пріоритети розвитку, котрі направлені на зменшення негативного впливу проблем, які виникли в громаді, або на подальший її розвиток. Для того щоб зрозуміти загрози соціально-економічного розвитку, а також сильні та слабкі сторони, необхідно провести SWOT-аналіз території. В нашому випадку, під цей аналіз потрапляє Дніпропетровська область, а разом з нею і Межівська селищна територіальна громада, яку ми взяли в опрацювання. З результатами аналізу можна ознайомитися в табл. 3.2.

Таблиця 3.2.

**SWOT-аналіз соціально-економічного стану  
Дніпропетровської області [41, С. 152]**

Внутрішнє середовище	
Сильні сторони	Слабкі сторони
<p>Вигідне географічне положення; Стабільний розвиток навіть під час кризи; Розгалужена інфраструктура; Диверсифікованість та багатогалузева економіка; Близьких до сировинних баз; Розвиток малого та середнього бізнесу; Лідери за розміром інвестицій; Висока купівельна спроможність людей; Наявність знакових брендів; Розвинена соціальна інфраструктура; Розгалужена мережа готелів; Високий попит на транспортні послуги та на нерухомість; Гарний клімат для ведення господарства; Значні запаси корисних копалин; Якісні ґрунти та водні ресурси; Наявність кваліфікованого персоналу; Досвід роботи з інвесторами; Наявність космічних технологій</p>	<p>Скорочення та старіння населення; Сильно забруднене довкілля; Впали промислові обсяги виробництва; Мало підприємств переробної промисловості; Застаріла комунальна інфраструктура; Незадовільний стан транспортного парку; Перевантаження транспортної системи; Немає логістичних парків; Рівень освіти та сфери послуг не відповідає міжнародним стандартам; Відсутня прозорість в земельних відносинах; Пострадянська освітня система; Залежність економіки від підприємств важкої промисловості; Застарілі технології; Залежність від поставок сировини; Низька частка великих агропромислових підприємств</p>
Зовнішнє середовище	
Можливості	Загрози
<p>Впровадження міжнародної співпраці в рамках реалізації космічних програм; Розвиток транспортних магістралей; Збільшення попиту на послуги транспорту; Більш жорстке екологічне законодавство; Прозорі процедури будівництва; Фінансування державних програм для цілей енергозбереження; Формування економічних кластерів; Точковий розвиток високих технологій; Підвищення якості регіонального управління та керівництво конкурентними перевагами економіки</p>	<p>Відтік професійних кадрів та молоді; Згорання космічних програм; Відсутність регулювання цін на землю; Відсутні програми захисту місцевого ринку від імпорту; Суттєве збільшення цін на енергоносії; Нема перспектив розвитку ринку сільськогосподарської продукції; Диспропорції у розвитку районів; Зниження конкурентоспроможності на зовнішніх ринках; Залежність від кон'юнктури зовнішніх ринків ключових компаній області; Низькі темпи реформ традиційних ланок економіки (машинобудівна, вугільна); Ускладнюється доступ до ресурсів через відсутність ефективного законодавства; Неефективна реалізація процедури санації та банкрутства; Система захисту інтелектуальної власності працює неефективно</p>

Для повноцінного SWOT-аналізу Дніпропетровської області та Межівської селищної територіальної громади зокрема, недостатньо вивчити сильні та слабкі сторони, а також проаналізувати можливості та загрози. Для цього треба також оцінити ймовірність настання такої загрози, та який вплив вона справить на регіон та Межівську СТГ.

Виходячи з даних табл. 3.2, можна зробити SWOT-аналіз Межівської селищної територіальної громади орієнтуючись на загальний SWOT-аналіз Дніпропетровської області. Для цього слід оцінити сильні та слабкі сторони Межівської СТГ, а також виявити можливості та загрози, які можуть виникати в коротко- чи довгостроковій перспективі. Результати SWOT-аналізу представлено в табл. 3.3.

Таблиця 3.3.

### SWOT-аналіз Межівської СТГ

Сильні сторони	Слабкі сторони	Можливості	Загрози
Зручне транспортне та географічне положення	Нестача коштів у розпорядженні громади щоб виконати різні проекти	Організація екологічного туризму мальовничими місцями громади	Відтік молоді зумовлює зниження економічної активності
Родючі ґрунти та потужні аграрні підприємства	Сильна залежність від виробництва с/г продукції	Співпраця із сусідніми громадами	Близькість до лінії фронту
Розвинена соціальна інфраструктура	Низький рівень інвестиційної привабливості	Цифровізація управління громадою	Залежність урожайності від зміни клімату
Розвиток альтернативної енергетики	Недостатній розвиток транспортної доступності	Залучення коштів з фондів регіонального розвитку та державних програм	Складність у залученні інвесторів
Сприяння розвитку малого та середнього бізнесу	Низька активність мешканців громади стосовно вирішенні локальних питань	Покращення якості освіти шляхом оптимізації некомплектних шкіл	Слабке покриття мобільного зв'язку в окремих селах створює ризик інформаційної ізоляції

Межівська селищна територіальна громада володіє серйозним потенціалом для розвитку альтернативної енергетики та сільського господарства. Але одночасно треба долати низку викликів та перешкод, які пов'язані з загальною економічною ситуацією в країні, екологічною стабільністю, політичними рішеннями державних та місцевих органів влади, а впливом бойових дій на розвиток громади. Також важливо диверсифікувати економіку, боротися з демографічною кризою та оновлювати інфраструктуру. Для ефективного розвитку Межівської СТГ важливо підтримувати та розвивати місцевий бізнес, активно залучати інвестиції та застосовувати сучасні технології.

### **3.4. Проблеми та перспективи розвитку Межівської селищної ТГ при розробці комплексного плану території**

Одним з головних інструментів, який забезпечує сталий розвиток громад є просторове планування. Розвинені держави ним користуються для розробки стратегій на довготривалий період. Ці стратегії направлені на гармонізацію екологічних, соціальних та економічних потреб, котрі часто можуть суперечити одна одній, адже, наприклад, екологізація виробництва часто шкодить підвищенню економічних показників.

В ході децентралізації влади в нашій державі все більший акцент робиться на просторовий розвиток громад та можливість перевестися їм на самоокупність. Положення просторового планування ґрунтується на створенні сприятливого довкілля, тобто гарних умов життя мешканців громади та залучення інвестицій для подальшого розвитку ТГ. Досягнути сталого розвитку територій за допомогою створення Комплексного плану територій можливо як за допомогою класичних ієрархічних структур управління, так і з використанням нових територіально-інституційних форм багаторівневого прийняття управлінських рішень.

Територіальна громада має бути зацікавленою у раціональному використанні земель під забудову, і щоб ця забудова здійснювалася відповідно містобудівній та землевпорядній документації. Серед основних проблем розвитку територіальних громад варто виділити наступні: немає достатньої кількості картографічних даних та відсутня актуальна картографічна основа і планувальні інструменти, які були б прив'язані до масштабу територіальних громад; складність у внесенні даних з комплексного плану до Держгеокадастру та містобудівного кадастру; недостатня кількість кваліфікованих кадрів в галузі архітектури та містобудування, які могли б пропонувати комплексні рішення щодо розвитку громад та формувати потужну міждисциплінарну команду фахівців, котрі розробляли б комплексний план території з урахуванням побажань представників громади та всіх інших зацікавлених осіб; відсутність або застарілість генеральних планів чи детальних планів територій; незавершеність передачі земель до складу територіальних громад та наявність слабких громад, які згодом можуть поглинути більш потужні [49, с. 273-274].

Додатковим ризиком є відсутність комплексного підходу стосовно розробки стратегічних документів органами місцевого самоврядування. Часто проектні рішення та цілі просторового розвитку територіальних громад, які передбачені комплексними планами та стратегіями розвитку територіальних громад, не узгоджуються між собою та не відображаються в проектах та програмах місцевого розвитку і лишаються декларативними. Через цю неузгодженість панує відсутність системного підходу у розвитку громад.

Також Комплексні плани територій мають незадовільний рівень інформаційного забезпечення. Ці проблеми створюють потребу в інвентаризації земель. Також немає чітких розроблених методологічних та методичних підходів стосовно розробки проектів комплексного плану просторового розвитку громад в частині землевпорядних робіт. Ці факти свідчать про те, що необхідно на національному рівні приймати рішення з метою нормативного забезпечення землевпорядних робіт.

Додатково під час дії воєнного стану з'явилися нові проблеми, серед яких додаткові обмеження на територіях, які постраждали від бойових дій, і вони потребуватимуть регулювання в майбутньому. Ці заходи необхідні з метою уникнення непублічного управління та стримування ймовірних корупційних ризиків [49, с. 274-275].

Крім проблем розвитку територіальних громад слід розглянути і їх перспективи. Беручи до уваги закордонний досвід, можна помітити, що в світі планування територіальних громад спрямоване на балансування між розвитком інфраструктури та збереженням природних ресурсів, створенням комфортних умов для роботи та життя, а також для стимулювання розвитку економіки. Наприклад, в скандинавських країнах планування територій засноване на дотриманні цілей сталого розвитку. Їхні громади при розробці комплексних планів території орієнтуються на енергоефективність та екологічність, створюючи житлові зони таким чином, щоб вони максимально гармонічно інтегрувалися з природними ландшафтами [27, С. 52].

Проблеми розвитку Межівської територіальної громади пов'язані з багатьма чинниками:

- демографічні проблеми: старіння населення, відтік молоді та низький рівень народжуваності;
- виклики екологічного характеру: деградація ґрунтів та забрудненість навколишнього середовища;
- недостатній розвиток інфраструктури: необхідно проводити модернізацію соціальних об'єктів, транспортних мереж та інженерних комунікацій;
- невпорядкованість у сфері землекористування: труднощі із розподілом земель сільськогосподарського, рекреаційного та промислового призначення;
- брак коштів: розробка комплексних планів території та розвиток громади потребує значних фінансових вливань;
- застарілість нормативних документів.

Ще крім зазначених проблем варто відмітити те, що Межівська громада знаходиться близько біля зони бойових дій і має багато пошкоджених об'єктів на своїй території, які потребують відновлення. Загалом на території громади пошкоджено десятки будинків ракетними обстрілами. Зокрема постраждали жителі селища Межова, а також Іванівського, Райпільського, Демушинського та Преображенського округів.

Для того щоб подолати ці негативні наслідки варто зробити комплексне відновлення об'єктів критичної інфраструктури та постраждалих будинків. На ці потреби необхідні значні фінансові вливання. Проте кошти для відновлення готові виділити різні міжнародні організації.

Перспективи розвитку Межівської громади полягають у:

- впровадженні цифрових геоінформаційних систем для якісного обліку земельних ресурсів та ефективного управління територією;
- використанні історичних пам'яток та природно-кліматичних можливостей територій для залучення туристів та створення умов для ведення малого бізнесу в цій ніші;
- впровадженні екологічних ініціатив, які направлені на раціональне використання природних ресурсів, охорону навколишнього середовища та розвиток зеленої енергетики;
- розвитку житлової забудови з метою створення сучасних кварталів з необхідною соціальною та критичною інфраструктурою;
- впровадженні інфраструктурної модернізації, яка полягатиме у покращенні стану ливнівок (систем зливової каналізації), дорожньої мережі, систем водопостачання та електромереж;
- розроблений комплексний план території (який вже є) сприятиме залученню інвестицій, які знадобляться для повоєнного відновлення.

Як бачимо, Межівська селищна територіальна громада має як проблемні галузі так і широкі перспективи для розвитку. Основними показниками сталого розвитку громади стануть впровадження екологічних програм, модернізація інфраструктурних об'єктів, залучення інвестицій та раціональне

планування територій. Для того щоб всі плани втілити в життя, потрібно налагодити взаємодію бізнесу, громадськості та місцевої влади.

### **Висновки до розділу 3**

1. Розглянуто розвиток територіально-просторового планування на основі комплексного плану території Межівської СТГ та виявлено, що для створення комплексного плану території потрібно технічне завдання та отримати картографічну основу.

2. Розглянуто основні етапи розробки Комплексного плану території Межівської СТГ та виявлено, що для його розробки керівництво ТГ залучило кошти державної субвенції та частину з міського бюджету.

3. При проведенні SWOT-аналізу Межівської СТГ було виявлено сильні та слабкі сторони, а також можливості та загрози, які впливають на розвиток громади. З'ясовано, що такий аналіз дозволяє знайти пріоритетні напрямки розвитку території.

4. Виявлено основні проблеми та визначено перспективи розвитку Межівської громади при розробці комплексного плану території та з'ясовано, що для успішної реалізації проектів в межах територіальної громади, варто налагоджувати взаємодію бізнесу, місцевої влади та громадян.

## ВИСНОВКИ

Під час проведення дослідження були виконані поставлені завдання, а саме:

1. В ході проведення магістерського дослідження було встановлено, що просторове планування є головним інструментом для досягнення цілей сталого землекористування. Просторове планування дає можливість максимально ефективно використовувати ресурси, перешкоджати деградації земель та знижувати ризики хаотичної забудови територій завдяки комплексному плануванню. Комплексний план розвитку території є одним з нових компонентів містобудівної документації.

2. Проаналізувавши зв'язок містобудівного та земельного кадастру, з'ясовано, що містобудівний та земельний кадастр мають взаємопов'язані риси, але функції виконують різні. Проте об'єднання цих кадастрів шляхом створення Комплексного плану території, дасть можливість ще більше покращити планування земель різного цільового призначення. Містобудівна документація є основою для ухвалення рішень про встановлення цільового призначення земель та зонування території. Комплексні плани території стали новими елементами містобудівної документації в 2020 році після децентралізації влади, де було ухвалено рішення про створення територіальних громад.

3. Під час визначення основних проблем громад у сфері просторового планування, встановлено, що основними проблемами громад є: нестача кваліфікованих кадрів; відсутність достатнього фінансування для розробки комплексних планів території; недостатня інтеграція даних різних кадастрових систем; відсутність достатнього моніторингу, який би регулював фінансування та цільове використання коштів для створення комплексних планів.

4. При оцінці ефективності впровадження комплексного плану розвитку територіальних громад, встановлено, що запровадження

комплексного плану території є важливим інструментом для забезпечення сталого землекористування, розвитку інфраструктури та залучення інвестицій. На прикладі комплексного плану території Межівської СТГ з'ясовано, що Комплексний план розвитку території дозволяє більше ефективно розміщувати об'єкти, проводити заходи для збереження природних ресурсів та узгоджувати інтереси громади з бізнесом та органами обласного самоврядування. Для того щоб оцінити ефективність комплексного плану території, а також сильні і слабкі сторони громади, а також можливості і загрози для неї, проводиться SWOT-аналіз території.

Комплексний план території є містобудівною документацією на місцевому рівні. Його розробка дає такі можливості для розвитку територіальних громад:

- дає можливість оцінити потенціал території та проблеми;
- допомагає уникнути конфліктів між різними формами землекористування;
- забезпечує баланс між сталим економічним розвитком громади та збереженням довкілля.

Отже, дослідження та розробка комплексного плану території на основі містобудівної документації є важливим завданням. Реалізація комплексного плану дасть можливість сформувати стійкий, соціально-орієнтований простір, який покликаний забезпечити високий розвиток економіки громади та забезпечити високий рівень життя населення громади.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова КМУ від 07.05.2022 р. № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text> (дата звернення 30.03.2025).
2. Конвенція про охорону архітектурної спадщини Європи. № 994\_226 від 20.09.2006. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_226#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_226#Text) (дата звернення 21.03.2025).
3. Конвенція про охорону всесвітньої культурної і природної спадщини. № 995\_089 від 04.10.1998. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_089#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_089#Text) (дата звернення 21.03.2025).
4. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022 р. № 2247–IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (дата звернення 30.03.2025).
5. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель: Закон України 09.06.2022 р. № 711-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20> (дата звернення 30.03.2025).
6. Про генеральну схему планування територій України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text> (дата звернення 30.03.2025).
7. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text> (дата звернення 30.03.2025).
8. Про програму: Інтегроване просторове планування для об'єднаних територіальних громад. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hromada.canactions.com/pro-prohamu/> (дата звернення 31.03.2025).

9. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text> (дата звернення 21.03.2025).
10. Про Водний кодекс: Закон України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр#Text> (дата звернення 01.04.2025).
11. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text> (дата звернення 01.04.2025).
12. Про планування і забудову територій: Закон України від 20.04.2000 № 1699-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14#Text> (дата звернення 21.03.2025).
13. Про культурну спадщину: Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення 01.04.2025).
14. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 30.03.2025).
15. Про землеустрій: Закон України від 15.11.2024 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 29.03.2025).
16. ДБН Б.1.1-13:2021. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях [Чинний від 01.10.2022]. Вид. офіц. Київ: Міністерство розвитку громад та територій України, 2022. 38 с.
17. ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні [Чинний від 01.10.2022]. Вид офіц. Київ: Мінрегіон України, 2022. 77 с.
18. Про Земельний кодекс України: Закон України від 07.02.2025 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 29.03.2025).

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 21.03.2025).
20. Про місцеве самоврядування: Закон України від 05.03.2025 № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення 30.03.2025).
21. Datsenko, L., Titova, S., Dubnytska, M. (2024). *Conceptual approaches to the complex of restoration of the affected territories as a result of military actions in Ukraine. Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circumiectus.* 23 (3), 3-13. <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/190126>.
22. Datsenko, L., Titova, S., Dubnytska, M., Kustovska, O. (2024). *The issue of sustainable land use in Ukraine taking into account the consequences of the war. Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circumiectus.* 23 (2), 25-38. <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/185974>.
23. Datsenko, L., Titova, S., Dubnytska, M., C. (2025). *Advantages of comprehensive renovation of territorial communities in Ukraine in the context of spatial planning. Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circumiectus.* 24 (1), 15-30. <https://doi.org/10.15576/ASP.FC/200728>.
24. Аблеєва І. Ю., Пляцук Л. Д. SWOT-аналіз соціо-економіко-екологічних систем: навч. посіб. Суми: Сумський державний університет, 2022. 229 с.
25. Васильченко Г., Парасюк І., Єременко Н. Планування розвитку територіальних громад. Навчальний посібник для посадових осіб місцевого самоврядування: ТОВ «ПІДПРИЄМСТВО «ВІ ЕН ЕЙ» Київ, 2015. 256 с.
26. Галузеві кадастри: навч. Посіб. / колектив авторів за ред. Т.В. Мовчан. Одеса: ОДАУ, 2019. 188 с.
27. Голуб Г. С., Погребський Т. Г. Просторове планування розвитку територіальних громад: конспект лекцій. Луцьк: ПП Іванюк В. П., 2024. 83 с.
28. Гопцій О.Б., Масленнікова В.В., Черевко І.В. До питання планування території сільських населених пунктів, розроблення генеральних

планів та іншої містобудівної документації. Економіка і суспільство. 2018. Вип. 19 (2018). С. 844-852. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2018-19-128>.

29. Костишин О. О., Смолярчук М. В., Стойко Н. Є. Основи просторового та містобудівного планування: навч. посібн. Львів, 2022 Ч. I. 139 с.

30. Криштоп Т., Рись Р., Кошелюк Л. Посібник з питань просторового планування для уповноважених органів містобудування та архітектури об'єднаних територіальних громад. 119 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://decentralization.ua/uploads/library/file/347/1.pdf>. (дата звернення 30.03.2025).

31. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. *Економічний вісник. Економіка регіонів*. 2016. № 4. С. 105-112.

32. Лісова Т. В. Використання земель у сфері містобудування: особливості правового регулювання. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: Право*. 2025. Вип. 87: ч. 2 (2025). С. 221-225. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.87.2.33>.

33. Михайловська О. В. Управління земельними ресурсами: від екологічної безпеки до співпраці з громадськістю для сталого розвитку. *Актуальні проблеми у сфері публічного управління. Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2023. Вип. 37 (2023). С. 137-143. <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2023.37.26>.

34. Михальова М. Ю., Петраковська О. С. Трансформація понять і завдань функціонального зонування території. *Технічні науки та технології*. 2024. № 3 (37) (2024). С. 208-216. [https://doi.org/10.25140/2411-5363-2024-3\(37\)-208-216](https://doi.org/10.25140/2411-5363-2024-3(37)-208-216).

35. Мороз А. М. Містобудівна документація: законодавчі вимоги в контексті проблеми масового житлового будівництва та дефіциту будівництва соціальної інфраструктури. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2019. № 3. С. 96-101.

36. Петраковська І. В. Управління земельними ресурсами: квал. роб. на здобуття освітнього ступеня «Магістр»: 281. Миколаїв, 2023. 84 с.
37. Програма комплексного відновлення території Межівської селищної територіальної громади на 2023-2027 роки. Межова, 2024. 209 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <file:///C:/Users/Администратор/Pictures/8c830c8f-afbf-4b65-8485-8adf3130f477.pdf> (дата звернення 30.03.2025).
38. Розробка комплексних планів. Посібник для громад: USAID. Київ, 2022. 88 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://decentralization.ua/uploads/library/file/817/Посібник\\_для\\_громад.pdf](https://decentralization.ua/uploads/library/file/817/Посібник_для_громад.pdf) (дата звернення 30.03.2025).
39. Селезньова Г. Ю. Вдосконалення системи управління земельними ресурсами: квал. роб. на здобуття освітнього ступеня «Магістр»: 193. Миколаїв, 2023. 94 с.
40. Степанюк А., Кюнцлі Р. Просторове планування територій як новий вид містобудівної діяльності. Проблеми та перспективи. *Архітектурний вісник КНУБА. Теорія та історія архітектура*. 2021. № 22-23 (2021). С. 95-101. <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2021.22-23.95-101>.
41. Стратегічне дослідження регіонів України за допомогою SWOT-аналізу : кол. моногр. / за ред. О. Л. Тоцької. – Луцьк : Східноєвроп. нац. ун-т ім. Лесі Українки, 2013. – 180 с.
42. Територіально-просторове планування: базові засади теорії, методології, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Т.М. Прядка; Н.А. Третяк, [за заг. Ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 142 с.
43. Толмачова А. В. Державний земельний кадастр: конспект лекцій. Одеса: ОДЕКУ, 2023. 138 с.
44. Удовиченко В. В., Пасько В. Ф. Територіальне планування: навч. посіб. Київ: видавець Бихун В. Ю., 2024. 120 с.

45. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.М. Курильців, Т.М. Прядка, Н.А. Третяк; [за заг. Ред. А.М. Третяка]. – Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. – 227 с.

46. Хар М. І. Проблеми державного управління у сфері містобудівної діяльності в Україні та напрямки їх вирішення. *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування. Механізми публічного управління.* 2023. Том 34 (73) № 2 (2023). С. 91-95. <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2023.2/15>.

47. Цілі сталого розвитку. 17 цілей сталого розвитку: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://globalcompact.org.ua/tsili-stijkogo-rozvytku/> (дата звернення 21.03.2025).

48. Чувпило В. В., Шевчук С. М., Гапон С. В., Нагорна С. В., Куришко Р. В. Кадастрові системи та землеустрій у містобудівному проектуванні: оптимізація землекористування та міського планування. *Містобудування та територіальне планування.* 2023. (2023). С. 407-423. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.202384.407-423>.

49. Шаповал Д. В. Правові проблеми та перспективи просторового планування використання земель у межах територіальних громад. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету. Серія: ПРАВО.* 2024. Вип. 84 ч. 2 (2024). С. 272-277. <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.2.37>.

50. Шинкаренко С. Л., Ніколаєва М. І. Особливості планування територій та систем розселення: від минулого до сучасного. *Вісник ОНУ. Серія: Географічні та геологічні науки.* 2022. Т. 27, Вип. 2 (41) (2022). С. 147-155. [https://doi.org/10.18524/2303-9914.2022.2\(41\).268756](https://doi.org/10.18524/2303-9914.2022.2(41).268756).

51. Штерндок Е. С. Управління земельними ресурсами : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій / Е. С. Штерндок ; Харків. Нац. ун-т міськ. Госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – 122 с.

52. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів: USAID. Київ, 2022. 140 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

[https://decentralization.ua/uploads/library/file/818/Посібник\\_для\\_професіоналів.pdf](https://decentralization.ua/uploads/library/file/818/Посібник_для_професіоналів.pdf) (дата звернення 30.03.2025).

53. Ярошенко І. В., Семигуліна І. Б. Інноваційні підходи до розвитку «розумних» міст: нормативно-правова база в Україні та європейський досвід. *Регіональна економіка. Проблеми економіки*. 2021. № 2 (48) (2021). С. 95-102. <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2021-2-95-102>.