

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису
УДК 332.54 : 332.2 : 911.375

**ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ
МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ
(НА ПРИКЛАДІ М. БІЛА ЦЕРКВА КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма – «Геодезія та землеустрій»

Випускна кваліфікаційна робота бакалавра
студента четвертого курсу
Бондаренка Дмитра Миколайовича

Науковий керівник –
кандидат географічних наук, доцент
Полякова Наталія Олександрівна

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри № _____ від « _____ » _____ 2023 року

Київ – 2023

«Еколого-економічний механізм землекористування міських територій (на прикладі м. Біла Церква Київської області)»

РЕФЕРАТ

Розглянуті аспекти землекористування в міських ландшафтах спрямовані на створення сприятливого життєвого середовища для людей та ефективного використання природних ресурсів. Це також сприяє розвитку внутрішніх функціонально-планувальних зв'язків міста. Встановлено, що ця важлива проблема, яка поєднує соціальну, економічну та екологічну складові територіального розвитку міста, може бути вирішена шляхом забезпечення балансу між необхідним економічним зростанням і збереженням земельних ресурсів.

Сучасний стан містобудівного процесу в Україні перебуває на переломному етапі у зв'язку з трансформацією землекористування в міських ландшафтах. Така ситуація вимагає змін у методах аналізу, оцінки та прогнозування ефективності використання земельних ресурсів. Особлива увага зосереджена на перспективних аспектах планування землекористування в містах.

Окремої уваги потребує зміна моделі територіального управління землекористуванням та поглиблення стратегії трансформації правових відносин щодо землі. Проаналізовано функції урбанізованого землекористування та визначено їх спрямованість на регулювання екологічної, соціальної та економічної сфери життєдіяльності.

Ключові слова: урболандшафт, міська територія, земельні ресурси, землекористування, функції міського землекористування.

ЗМІСТ

	Стор.
ВСТУП.....	4
Розділ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ.....	6
1.1. Особливості розвитку землекористування міст	6
1.2. Шляхи вдосконалення земельних відносин у населених пунктах.....	14
1.3. Еколого-економічний механізм функціонування землекористування.....	21
Висновки до 1 розділу.....	27
Розділ 2. УМОВИ ТА МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ.....	28
2.1. Землі міст та ефективність їх використання.....	28
2.2. Комплексна оцінка параметрів землекористування міста Біла Церква.....	32
2.3 Дослідження еколого-економічного механізму м. Біла Церква.....	49
Висновки до 2 розділу.....	52
Розділ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА.....	53
Висновки до 3 розділу.....	58
ВИСНОВКИ.....	60
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ.....	63

ВСТУП

Актуальність теми дослідження полягає в необхідності пошуку шляхів забезпечення гармонійного співіснування організаційних, екологічних та економічних аспектів у системі землекористування, оскільки сучасні відносини між ними характеризуються швидкими змінами та непередбачуваністю.

Для досягнення адекватної оцінки земельних ресурсів міст та побудови належного еколого-економічного механізму міського землекористування використовуються економічні інструменти, що ґрунтуються на екологічних, правових та організаційних принципах управління.

Еколого-економічний механізм землекористування є важливою підсистемою механізму раціонального землекористування, оскільки спрямований на ефективне використання землі відповідно до її економічної цінності, а також на охорону земель від деградації. Раціональне землекористування, що базується на економічній оцінці земельних ресурсів, також сприяє збільшенню надходжень до бюджету через сплату податків та орендної плати за користування землею, а також при купівлі-продажу об'єктів комунальної власності.

Серед науковців ведуться дискусії щодо розвитку системи управління землекористуванням у міських урболандшафтах: Назарко А.Т. [14], Новаковської І.О., Ільющенко Є.І. [15–19], Нудельман В.І., Плешканівської М.І., Хвесик М.А., Петраківської О.С. [20, 23–29], Третяк А.М. [34, 35, 26].

Об'єкт дослідження – процесу створення системи управління міським землекористуванням на останньому етапі земельної реформи в контексті децентралізації влади.

Предмет дослідження – комплекс теоретичних, методологічних, науково-методичних, організаційних принципів та практичних механізмів, спрямованих на розвиток міського землекористування і його екологізацію.

Метою роботи є узагальнення теоретичних засад землекористування урболандшафтів в системі управління земельними ресурсами в умовах соціально-економічного та земельного реформування.

Для досягнення поставленої мети виникла потреба у вирішенні наступних завдань:

- розкрити теоретичні аспекти землекористування міських територій;
- охарактеризувати еколого-економічний механізм функціонування землекористування;
- провести комплексну оцінку параметрів землекористування міста Біла Церква;
- дослідити організаційно-еколого-економічні механізми охорони земель міста.

Для вирішення поставлених у кваліфікаційній роботі завдань використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів дослідження: системного аналізу; абстрактно-логічний; метод аналогій і порівнянь; комплексного аналізу; фактологічного аналізу; економіко-статистичні методи.

У процесі дослідження використано широку інформаційну базу, що включає наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених з питань економіки землекористування, містобудування, земельного та екологічного права. Також були використані законодавчі та нормативні акти, містобудівна та статистична документація органів виконавчої влади, наукові та проектні матеріали містобудівних та землевпорядних організацій.

Практичне значення одержаних результатів кваліфікаційної роботи можуть бути використані з метою удосконалення державної політики у сфері земельних відносин, системи управління землекористуванням, організації розроблення містобудівної та землевпорядної документації і її методичного забезпечення.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 65 сторінки. У роботі міститься 1 таблиця, 3 рисунка, список використаних джерел включає 37 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

1.1. Особливості розвитку землекористування міст

У сучасних умовах стрімкого зростання урбанізованих територій гостро постає питання раціонального землекористування. Ця проблема зачіпає природничо-наукові, соціально-економічні та екологічні аспекти землекористування в населених пунктах. Надзвичайно гостро стоять проблеми охорони земельних ресурсів та удосконалення системи управління ними, які знайшли відображення в наукових дослідженнях Безпалько Р.І., Ступеня М.Г., Третяка А.М. [2, 32, 34-35]. Саме ці питання визначають необхідність пошуку оптимального поєднання раціонального землекористування та охорони земель і вбачають у цьому сутність ефективного землекористування. Наукове обґрунтування завдання управління системою землекористування має включати формування мети, визначення обмежень і навантажень, які виражають екологічні, економічні, соціальні та інші передумови використання земельно-ресурсного потенціалу, сталого розвитку землекористування в Україні [3-5, 30].

Термін "стале землекористування" визначений у Розділі I Закону України "Про землеустрій". Цей термін означає довгострокове використання земельної ділянки без зміни її цільового призначення, погіршення її якості та забезпечення оптимальних екологічних і соціально-економічних функцій територій. Це поняття підкреслює важливість збереження якості землі та забезпечення її сталого використання[31].

Міський ландшафт - це комплекс природно-територіальних елементів, що включає різні рівні ієрархічної структури, починаючи від ландшафту і закінчуючи фацією. Цей комплекс перебуває під безпосереднім впливом міських агломерацій, міст, селищ і сіл у минулому, теперішньому і майбутньому.

Місто є складною, багатоструктурною і територіальною системою, що характеризується відкритістю, енергетичною взаємодією, геохімічною

аккумуляцією та управлінською складовою [13]. Воно складається з трьох основних підсистем: природної, інженерно-технічної та демографічно-населеної.

Урбанізована територія принципово відрізняється від природних екосистем, які складаються з багатьох взаємозалежних компонентів. Виходячи з наведеного вище визначення, міська агломерація розглядається як єдина урбогеосистема з усталеною просторово-часовою інфраструктурою, сформованою економіко-географічними, інженерно-будівельними, архітектурними, демографічними чинниками та різноманітними взаємозв'язками з навколишнім економічним простором і природним середовищем.

Міські ландшафти, які займають близько 2,5% території України, характеризуються багатофункціональним використанням земельних ресурсів. Земельні ресурси відіграють ключову роль у розвитку землекористування цих міських територій, будучи природно-територіальним базисом, об'єктом землекористування та природним ресурсом. Вони займають унікальне місце в системі господарської діяльності людей і суспільства в цілому. На міських земельних ресурсах зосереджено понад дві третини населення і значна частка виробничого, наукового, соціального та культурного потенціалу.

На думку дослідників Хвесика М.А. та Голяна В.А. [8], міські земельні ресурси є надзвичайно стійкими до втрати інвестиційної привабливості та конкурентоспроможності, є одним з найбільш ліквідних активів на ринку нерухомості. Вони є основою для організації підприємницької діяльності.

Проте в сучасних міських агломераціях спостерігається розрив у трансформації землекористування в міських ландшафтах, який виникає внаслідок змін у земельній та екологічній політиці міст.

Основними причинами є наступні:

- 1) Необхідність проведення всебічного аналізу системи землеустрою міських агломерацій та зміни в структурі землекористування виникає у зв'язку з

впровадженням в Україні різних форм власності на землю та інші природні ресурси.

2) Впровадження децентралізації бюджетного планування вимагає нового набору інформаційних та аналітичних інструментів для відстеження оподаткування використання земель та інших природних ресурсів.

Проблеми, пов'язані з розвитком сучасних міст, значною мірою виникають через відсутність науково обґрунтованої та раціональної земельної політики. Ситуація є неузгодженою: з одного боку, центральні райони стикаються з нестачею вільних земельних ділянок для розвитку міської інфраструктури, а з іншого боку, більшість міських земель використовується неефективно. [3, 8, 11].

Сьогоднішня стратегія землекористування в урболандшафтах спрямована на поєднання пріоритетних напрямків управління розвитком міського землекористування (див. рис. 1.1).

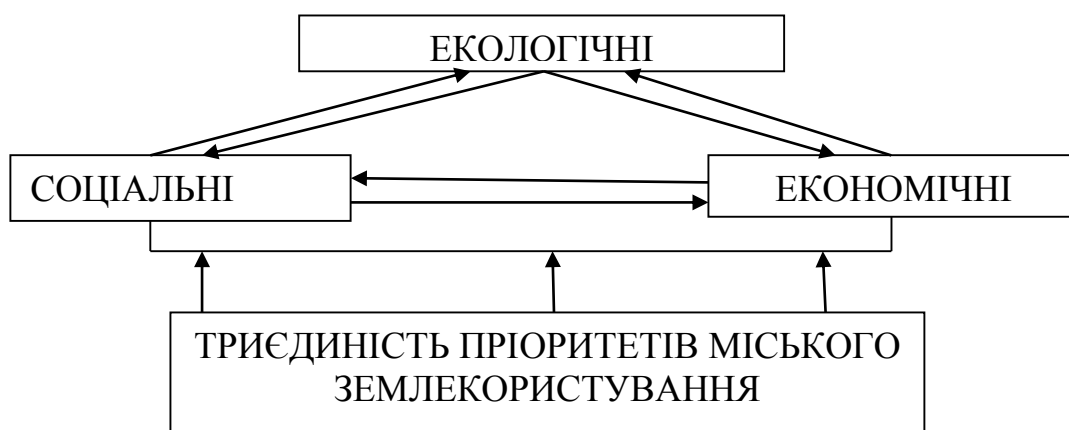


Рис.1.1 Взаємодія компонентів міського землекористування, яка ґрунтується на принципах синергетики.

Таким чином, сучасний шлях розвитку міського землекористування передбачає інтеграцію екологічних, соціальних та економічних пріоритетів з метою забезпечення екологічної відповідальності.

З підвищенням ролі місцевого самоврядування в умовах децентралізації управління землекористуванням необхідно розвивати механізми економічної та правової екологічної відповідальності. Це є логічним продовженням зусиль, спрямованих на створення безпечного життєвого середовища для громадян та підвищення інвестиційної привабливості, з акцентом на еколого-економічне регулювання. Ефективність економічного механізму землекористування в міських ландшафтах безпосередньо залежить від підвищення рівня соціально-екологічної та еколого-економічної відповідальності в управлінні міським землекористуванням.

Наукове обґрунтування планування розвитку міського землекористування відіграє ключову роль у забезпеченні ефективності землекористування. Тому цілком обґрунтованим є виділення основних напрямів державної земельної та екологічної політики у сфері управління міським землекористуванням, які мають велике значення [3, 5, 8].

- Розробка та вдосконалення методології та критеріїв для оцінки ефективності використання земель у міських територіях.
- Покращення науково-організаційних принципів для раціонального проектування та вибору екологічно оптимальних варіантів будівництва міських структур.
- Впровадження критеріїв для оцінки рельєфно-стабілізуючих умов, що сприятимуть оптимізації впливу антропогенного навантаження на міські урбанізовані території.
- Розвиток ринку нерухомості та іпотечного кредитування, з урахуванням встановлення оптимального балансу між конкурсними та безконкурсними формами надання земельних ділянок, відповідно до інвестиційних завдань регіонального розвитку.
- Необхідно переглянути модель територіального управління земле- та природокористуванням в межах міських агломерацій, звертаючи увагу на задоволення державних і муніципальних потреб у землі, а також на специфіку різних категорій земель.

- Необхідно поглибити стратегію трансформації правових відносин на землю та інші природні ресурси з урахуванням особливостей управління міським землекористуванням, розвитку міського господарства та соціальних факторів.
- Функції міст (міських агломерацій) мають важливе значення для стабілізації використання урболандшафтів, охоплюють соціально-еколого-економічну сферу життя і спрямовують регулювання процесу розвитку територіального простору.
- Управління містобудуванням, архітектурою та землекористуванням має на меті реалізацію державної політики у цих галузях у містах.
- Управління координує діяльність суб'єктів містобудування з питань комплексного розвитку і забудови міста, поліпшення його архітектурного вигляду.
- Управління організовує розробку генерального плану міста, планів зонування території, детальних планів території, проектів окремих об'єктів містобудування, а також проектів землеустрою, пов'язаних із встановленням та зміною меж населених пунктів.

Функції урбанізованого землекористування орієнтовані на регулювання соціальних, екологічних та економічних аспектів життя (рис. 1.2):

ЕКОНОМІЧНА	СОЦІАЛЬНА	ЕКОЛОГІЧНА
регулювання розвитку інфраструктури різних територіально-виробничих комплексів міської забудови	забезпечення належного рівня життя населення різних територіальних одиниць (мікрорайонів, районів міста)	задоволення потреби населення у найбільш сприятливих умовах життя

Рис. 1.2. Функції землекористування міських територій

1) економічна – регулювання розвитку інфраструктури різних територіально-виробничих комплексів міської забудови. Ця функція урбанізованого землекористування розкривається шляхом стійкої підтримки

2) соціальна – функція урбанізованого землекористування полягає у забезпеченні належного рівня життя населення в різних територіальних одиницях, таких як райони або мікрорайони міста. Ця функція реалізується через створення та використання комплексу об'єктів суспільної інфраструктури та життєдіяльності населення, таких як дитячі садки, лікарні, будинки культури, навчальні заклади та інші. Ці об'єкти створюють умови для формування фізично та інтелектуально розвиненого, суспільно-активного громадянина.

3) екологічна – функція урбанізованого землекористування відповідає населенням, надаючи сприятливі умови для життя. Ця функція реалізується шляхом розвитку екологічної інфраструктури, яка включає зелені зони, парки, сквери та інші природні елементи. Ці компоненти створюють природні середовища, які сприяють збереженню біорізноманіття, очищенню повітря,

покращенню якості води та забезпечують місця для відпочинку та рекреації населення.

Враховуючи соціально-економічні та екологічні функції урбанізованого землекористування, можна визначити ключові напрямки практичної діяльності у сфері управління міським землекористуванням:

1. Регулювання земельних відносин у містобудівній сфері, що відображені та схвалені в містобудівній документації та планах земельного господарства.

2. Підготовка пропозицій для програм соціально-економічного розвитку міста та вирішення спорів, пов'язаних з питаннями містобудування та землекористування, відповідно до законодавства.

3. Розробка та впровадження земельно-господарського устрою міста, включаючи цільові містобудівні програми, місцеві програми землеустрою, плани будівництва житлово-цивільних об'єктів комунальної власності, санаторно-курортні заклади та культові споруди, що належать зареєстрованим конфесіям.

4. Оцінка та узгодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для різних типів землекористування.

5. Впровадження прогресивних науково-технічних рішень та планів організації використання земель, спрямованих на поліпшення якості життя, соціально-побутового та комунального обслуговування населення.

6. Регулювання земельних відносин з метою забезпечення прав громадян та юридичних осіб на землю, раціонального використання та охорони земель.

7. Аналіз розвитку міської інфраструктури згідно з принципами просторово-територіальної організації міста, використовуючи статистичні звіти містобудівної документації та геодезичні дані.

8. Інформування населення про плани розвитку міста, розміщення важливих об'єктів містобудівництва, організація громадських обговорень та слухань щодо детальних планів територій та зонування територій.

9. Формування, ведення та оновлення містобудівного кадастру, включаючи обробку, зберігання та оновлення кадастрової інформації, а також надання кадастрової інформації.

10. Розробка проектних рішень щодо передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до Земельного кодексу України.

11. Розгляд питань, пов'язаних із підготовкою проектних рішень щодо передачі або найму земельних ділянок комунальної власності відповідно до земельного законодавства.

12. Здійснення державного нагляду (контролю) у сфері міського землекористування відповідно до законодавства та прийняття відповідних заходів у разі порушення земельного законодавства.

13. Вирішення питань, пов'язаних із земельними відносинами, таких як відведення та оформлення земельних ділянок в оренду, передача земельних ділянок у власність, викуп земельних ділянок, припинення користування земельними ділянками, вилучення земельних ділянок для суспільних потреб.

14. Розгляд проектів рішень комісією міської ради з питань землекористування, містобудування та благоустрою, а також розгляд звернень громадян та юридичних осіб згідно з регламентом міської ради.

15. Розгляд пропозицій відповідних органів, громадських організацій та громадян щодо раціонального використання та охорони земель у місті на засіданнях міської ради.

1.2. Шляхи вдосконалення земельних відносин у населених пунктах

Проблемою є те, що розподіл та перерозподіл землі в різних галузях народного господарства здійснювався без належного еколого-економічного та соціального обґрунтування. Це вимагає пошуку способів поліпшення земельних відносин в Україні, що базуються на формі власності на землю та розвитку комплексної економіки, яка сприятиме ефективному використанню землі [1, 3, 9].

Цінність земельних ділянок житлової забудови полягає в їхньому потенціалі для отримання додаткового доходу. Цей дохід, насамперед, пов'язаний з перевагою розташування у зручному місці, що забезпечує доступ до ринків ресурсів та розподільчих мереж, а також з наявністю розвиненої інфраструктури. Плата за землю враховує можливість отримання цього прибутку. Вона повинна відповідати сумі грошей, яка, будучи розміщеною в банку, забезпечила б таку ж суму прибутку від відсотків, сплачених за депозитом, тим самим зменшивши навантаження на продуктивність праці працівників.

У населених пунктах земля розглядається не лише як ресурс для виробництва, як це характерно для сільськогосподарського сектору, а й як основний простір для життя. Він включає в себе як підземний, так і наземний простір.

Право власності на землю в населених пунктах тісно пов'язане з інтересами територіальної громади, держави та інших власників землі. Вона має враховувати відповідні напрямки соціально-економічного розвитку міста. Це зумовлює багатофункціональне використання кожного земельного об'єкта та можливість його різнопланового використання різними суб'єктами на різних етапах, які можуть збігатися або не збігатися в часі.

У населених пунктах право власності на землю завжди знаходиться у прямій залежності від необхідності розміщення певних видів діяльності у конкретних місцях. Це пов'язано з тим, що досягнення найбільш ефективного та

оптимального використання землі часто вимагає ресурсів та інфраструктури, які перевищують особисті можливості окремого власника.

З одного боку, землевласник майже завжди користується об'єктами інфраструктури, які знаходяться за межами його земельної ділянки і побудовані містом або іншими власниками. З іншого боку, діяльність конкретного землевласника також впливає на використання землі іншими землевласниками в населеному пункті.

У населених пунктах землекористування пов'язане з різними формами власності, такими як приватна, комунальна та державна. Це призводить до наявності різних форм власності на землю в цих населених пунктах. [9, 11, 12, 14].

З методологічної точки зору, основними напрямками формування земельних відносин у населених пунктах можна визначити наступне:

1. Поєднання інтересів приватної, громадської та державної власності.
2. Прозоре управління використанням і розподілом земель, відкритість процесів.
3. Гарантія прав на земельну ділянку.
4. Обмеження прав щодо використання земельних ділянок засновані на достовірних підставах.
5. Стабільність типів використання землі.
6. Можливість власника або користувача земельної ділянки визначати найбільш доцільне використання землі.

Таким чином, для встановлення нових земельних відносин у населених пунктах важливо, щоб суспільство через органи державної або місцевої влади визнало право контролювати землевласників щодо способу використання їхніх земель та можливих змін у цьому використанні, а також гарантувати права землевласників, закріплені на законодавчому рівні.

Управління земельними відносинами можна розглядати з двох протилежних напрямків: державного та індивідуального. Державний напрям спрямований на досягнення цілей, які відповідають інтересам суспільства в

цілому. Індивідуальний напрям, у свою чергу, враховує безпосередні інтереси землевласника. Цей процес має ґрунтуватися на цілісній, збалансованій та науково обґрунтованій концепції розвитку земельних відносин на різних рівнях - від загальнодержавного до місцевого.

Аналіз цілей і завдань управління землекористуванням показує, що в розвитку будь-яких адміністративно-територіальних утворень пріоритетним є сталий розвиток, охорона довкілля, соціальний та економічний розвиток територій, визначений на державному рівні. Кожен рівень управління має свій масштаб об'єкта, рівень конкретизації та деталізації цілей, завдань та шляхів їх реалізації.

На загальнодержавному та регіональному рівнях приймаються стратегічні та тактичні рішення. На місцевому рівні, в умовах найбільшої кількості суб'єктів управління та правовласників, реалізуються всі заплановані заходи щодо розподілу та використання відповідних земель.

Таким чином, створення та впровадження адекватних сучасним умовам методів і механізмів сприятиме збереженню збалансованого середовища для життєдіяльності. На державному та регіональному рівнях приймаються стратегічні та тактичні рішення щодо управління землекористуванням. На місцевому рівні, де існує найбільша кількість суб'єктів управління та прав, реалізуються заплановані заходи щодо розподілу та використання відповідних земель.

Розробка та впровадження методів і механізмів управління землекористуванням, що відповідають сучасним умовам, допоможе зберегти збалансоване середовище для життєдіяльності суспільства. Крім того, це сприятиме демократизації процесу управління та забезпечить правовий захист власників та їхніх інвестицій. [9, 14].

В умовах, що склалися в Україні, необхідно глибоко переглянути земельні та майнові відносини, а також перейти до прогресивних форм господарювання. Аграрні відносини набувають значно більшої наукової сутності, глибшого змісту і призначення. У зв'язку з цим важливим є дослідження управління

земельними відносинами з точки зору органів місцевого самоврядування як стратегічно орієнтованих суспільно-політичних і соціально-економічних відносин щодо політичного, правового, економічного, соціального та організаційного забезпечення процесу трансформації сільського господарства разом з його основою - землею, на найсучасніших і прогресивних засадах розвитку земельного сектору економіки.

Сучасні земельні відносини виконують не тільки управлінську функцію, але й відіграють важливу роль у становленні держави та забезпеченні продовольчої безпеки України. Вони посідають одне з ключових місць у системі суспільно-виробничих відносин у широкому розумінні. Оскільки це має велике значення, варто звернути увагу на функціонально-структурну модель розвитку земельних відносин.

Функціонально-структурна модель розвитку земельних відносин характеризується кількома важливими особливостями. Перш за все, ця модель передбачає належне функціонування земельних відносин у політико-правовому середовищі, що сприяє їх ефективному розвитку. Крім того, вона передбачає єдність стратегії, тактики та етапів практичної реалізації, які мають бути належним чином обґрунтовані.

Модель включає такі функціональні блоки:

- 1) власне реформаційний;
- 2) макроекономічний;
- 3) забезпечувальний;
- 4) результативний;
- 5) пореформеного розвитку агроформувань, створених у процесі розвитку земельних відносин.

Практика доводить, що найкращі результати реформування досягаються тоді, коли всі ці складові тісно взаємодіють і вирішуються системно [1, 8]. Створення оптимального життєвого середовища в населених пунктах передбачає побудову збалансованої функціонально-планувальної структури. Це

складний комплексний процес, який передбачає методично впорядковане і послідовне вирішення численних завдань за допомогою певних методів.

Систематизувавши та проаналізувавши різноманітні методи управління земельними відносинами, які існують у світі, встановлено, що їх можна об'єднати в декілька груп з точки зору застосування органами місцевого самоврядування:

1. Правові методи, які базуються на законодавчих нормах та регулюють відносини між суб'єктами земельних прав, забезпечують дотримання правових норм та регуляцію земельних відносин.
2. Планувальні методи, які використовуються для створення довгострокових планів розвитку земельних територій, визначення їхнього призначення та розміщення, а також для забезпечення збалансованого розміщення різних видів земельних використань.
3. Економічні методи, що базуються на використанні економічних інструментів, таких як оподаткування, ліцензування, ринкові механізми, для стимулювання ефективного використання земельних ресурсів та регулювання ринку землі.
4. Адміністративні методи, які передбачають вжиття заходів зі сторони адміністративних органів для контролю за використанням земельних ділянок, видачі дозволів, реєстрації прав власності та інші адміністративні процедури.
5. Методи судочинства, які включають в себе вирішення спорів та конфліктів, пов'язаних з земельними правами, через судові процедури та альтернативні механізми врегулювання спорів

Вибір та використання конкретних методів управління земельними відносинами залежить від складності та особливостей прийнятих рішень. Для досягнення бажаного результату та ефективного використання методів необхідно мати належне законодавче, інформаційне, кадрове, технологічне та фінансове забезпечення.

Аналіз законодавства у галузі управління територіальним землекористуванням дав можливість структурувати його за різними напрямками та оцінити його рівень досконалості та складності. Основні напрямки законодавства включають:

1. Земельні та майнові відносини: встановлення прав та обов'язків власників, користувачів та орендарів земельних ділянок, регулювання майнових прав на землю.
2. Містобудівна, інвестиційна, землевпорядна та кадастрово-реєстраційна діяльність: визначення процедур та вимог щодо планування територій, реалізації інвестиційних проектів, організації землевпорядкування та кадастрового обліку земель.
3. Оцінка земель, плата за землю та компенсаційні витрати: встановлення механізмів та критеріїв оцінки земельної власності, визначення порядку розрахунку плати за землю, установа компенсаційних механізмів для власників земель при введенні обмежень щодо їх використання.
4. Обмеження прав власності щодо володіння, забудови та іншого використання земель: установа правил і процедур щодо встановлення обмежень на використання земельних ділянок, заборони або регулювання певних видів забудови чи діяльності на землі.

Після проведення аналізу нормативно-правової бази важливо виявляти невизначені або застарілі положення, а також несоответствие окремих норм сучасним соціально-економічним умовам. На основі цього слід розробляти пріоритетні напрями, які потребують коригування законодавчої бази. Основні напрями для такого коригування можуть включати:

1. Методологія містобудівного управління: вдосконалення методів та підходів до планування та управління розвитком міст та територій, зокрема шляхом актуалізації сучасних містобудівних концепцій та принципів.
2. Розподіл повноважень містобудівної, землевпорядної та кадастрової діяльності: уточнення та розподіл компетенцій між різними органами та

інституціями, які займаються управлінням та формуванням інформаційного забезпечення для прийняття рішень у галузі містобудування.

3. Вилучення земель для суспільних потреб та відшкодування збитків: визначення чітких процедур та механізмів вилучення земельних ділянок для реалізації суспільних потреб, а також регулювання питань пов'язаних із компенсацією збитків власникам земель.
4. Відповідальність за порушення земельного та містобудівного законодавства: усіляке зміцнення відповідальності за порушення норм земельного та містобудівного законодавства, включаючи запровадження ефективних механізмів контролю та санкцій. [1, 5].

Аналізуючи основні функції в класичній теорії управління та їх адаптацію до управління землекористуванням, можна виділити окремі етапи державного управління, що дозволяють суб'єкту управління впливати на об'єкт:

- 1) планування землекористування;
- 2) реалізація запланованих заходів;
- 3) моніторинг використання земель.

Планування землекористування включає розробку та прийняття містобудівної та землевпорядної документації з урахуванням встановлених соціальних пріоритетів, визначених у державних програмах.

Етап реалізації характеризується застосуванням адміністративного та фінансового впливу з боку суб'єкта управління на об'єкт. Особливістю цього етапу є те, що він здійснюється в умовах обмеженого досвіду, високої невизначеності в законодавстві та інформації, а також часових обмежень.

Моніторинг - це завершальний етап циклічного процесу управління, спрямований на систематичне спостереження за використанням і розвитком земель, а також відстеження та оцінку впливу змін у землекористуванні на навколишнє середовище. [8]

Ефективність інструментів управління земельними відносинами в діяльності органів місцевого самоврядування має ґрунтуватися на тому, що

найбільш доцільний вид землекористування визначатиметься не рішенням чиновників, а численними власниками та користувачами земельних ділянок.

Це, в свою чергу, сприятиме підвищенню добробуту громадян, економічному розвитку території, на якій вони проживають, та держави в цілому, підвищенню вартості земельної власності. Місцеві органи влади повинні проводити політику, спрямовану на підвищення вартості землі

Ефективне управління земельними відносинами з боку органів місцевого самоврядування має ґрунтуватися на тому, що найбільш доцільне використання землі має визначатися за участю численних власників і користувачів земельних ділянок, а не лише чиновників.

Такий підхід сприятиме підвищенню добробуту громадян, економічному розвитку території та держави в цілому, підвищенню цінності власності на землю. Місцеві органи влади повинні проводити політику, спрямовану на підвищення цінності державних, комунальних та приватних земель через розвиток благоустрою, інженерної інфраструктури, планування територій тощо.

Політика органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин має сприяти максимальному залученню вітчизняних та іноземних інвестицій у будівництво готелів, офісних приміщень, торгових центрів, об'єктів транспортної інфраструктури та інших об'єктів.

1.3. Еколого-економічний механізм функціонування землекористування

Однією з головних цілей земельної політики в сучасних умовах є підвищення ефективності використання землі та перетворення її на потужний фактор економічного розвитку. У цьому контексті ефективне управління земельними ресурсами має не лише визначати пріоритети екологічної безпеки, але й включати низку економічних інструментів.

- ринкова вартість землі;
- земельна рента;
- оподаткування землі на основі її ринкової вартості.

Серед економічних інструментів найважливішим є економічна оцінка земельних ресурсів, яка визначає їхню вартість. Вартість землі впливає на те, як вона функціонує та використовується. Висока ціна землі, особливо в центральних частинах великих міст, сприяє концентрації комерційної нерухомості в цих районах [28].

Наразі оподаткування земельних ділянок базується на нормативній оцінці і розраховується у відсотках від неї. Однак такий підхід не враховує реальну ринкову ситуацію на ринку землі, оскільки нормативна оцінка не завжди відповідає ринковій вартості. За умови більш прозорого механізму розрахунку податку та його бази, земельний податок міг би стати ефективним інструментом регулювання ринку землі та розподілу земельних ділянок, особливо в містах. Для цього необхідно використовувати ринкову вартість землі як базу для розрахунку податку, а не нормативну оцінку.

Незважаючи на те, що за законом нормативна грошова оцінка земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів повинна оновлюватися кожні п'ять-сім років, оцінка земель сільськогосподарського призначення не проводилася з 1995 року. Не розроблено і нової методики оцінки цих земель [3, 4, 28, 32].

Економічні інструменти, що базуються на екологічних, організаційних та правових засобах управління, повинні забезпечити, в першу чергу, адекватну оцінку земельних ресурсів міст, а також надати можливість побудови належного еколого-економічного механізму використання земель міст.

Структуру еколого-економічного механізму землекористування можна описати як сукупність функціональних підсистем, що сприяють гармонізації економічних, екологічних і соціальних інтересів різних суб'єктів господарювання[4, 27].

Механізм еколого-економічного землекористування можна розглядати як складову частину загального механізму раціонального використання земельних ресурсів, який має забезпечити використання землі відповідно до її економічної цінності і водночас стати суттєвим чинником захисту земель від деградації.

Крім того, раціональне землекористування, що базується на економічній оцінці земельних ресурсів, сприяє зростанню надходжень до бюджету від сплати податків та орендної плати за користування землею, а також у разі купівлі-продажу об'єктів комунальної власності.

З огляду на необхідність ефективного землекористування, містобудування, оптимізації муніципального бюджету та розробки інвестиційної політики на муніципальному рівні, використання оцінки як економічного інструменту земельної політики є обґрунтованим та ефективним [16-18].

При плануванні міського землекористування, враховуючи вказані вимоги, слід враховувати наступне:

- Забезпечення злагодженості інтересів суспільства, власників земельних ділянок і мешканців на даній території.
- Відданість пріоритету екологічним вимогам перед економічною доцільністю землекористування.
- Встановлення правового режиму земель з урахуванням різних факторів, таких як природні, економічні, соціальні і інші.
- Захист особливо цінних сільськогосподарських угідь і особливо охоронюваних територій.
- Збереження єдності земельних ділянок і пов'язаних з ними об'єктів нерухомості.
- Запобігання негативному впливу на здоров'я населення.
- ефективне та повне використання земельного й економічного потенціалу адміністративного району;
- наукову обґрунтованість, екологічну, економічну та соціальну ефективність запланованих заходів.

Міське землекористування відрізняється від інших форм землекористування через специфічні умови міського середовища.

До головних особливостей міських земель належать:

- 1) різноманіття цілей використання (поліфункціональність), малий розмір міських землекористувань;
- 2) просторова концентрація об'єктів нерухомості;
- 3) Підземний простір у міських областях має велике значення і характеризується високим ступенем забудованості і наявністю різноманітних інженерних споруд та комунікацій;
- 4) високий рівень техногенного, антропогенного впливу на землі всіх видів функціонального призначення;
- 5) високий рівень закритості природної поверхні земель більшості видів функціонального призначення;
- 6) жорстка функціональна взаємозалежність стану земельних ділянок один від одного.

У містах землекористувачі змушені діяти в жорсткому міському середовищі. Їхні наміри не повинні суперечити місцевим, загальноміським, регіональним та національним інтересам. Питання приватної власності на землю не є одним з ключових у вирішенні міських проблем, на відміну від сільської місцевості.

Функціонування сільськогосподарського землекористування має низку суттєвих відмінностей від міського землекористування. Це пов'язано насамперед з тим, що основним засобом виробництва для розвитку аграрного сектору є земля. Тому її збереження, відтворення родючості ґрунтів та екологічно безпечне використання земельно-ресурсного потенціалу становлять сутність процесу раціонального використання та охорони земель як одного з основних принципів національного землекористування [29, 32, 36, 37].

Землі сільськогосподарського призначення в містах становлять майже 30% від їх загальної площі. Цей потенціал потребує дбайливого ставлення та раціонального використання, враховуючи зміну цільового призначення частини площ. Однак індивідуальні та колективні сади, присадибні ділянки та інші землі сільськогосподарського призначення і надалі залишатимуться частиною міського середовища, слугуючи переважно рекреаційним цілям [36, 37].

Таким чином, питання їх адекватної грошової оцінки, посилення факторів економічного захисту від необґрунтованих вилучень та забруднення ґрунтів будуть актуальними і надалі.

Для вдосконалення управління землекористуванням вкрай важливо забезпечити відображення в Державному земельному кадастрі інформації про реєстрацію всіх земельних ділянок за формами власності. Наразі він містить реєстраційні дані лише про 78% площі земель приватної власності, 16% земель державної власності, 5% земель колективної власності та 1% земель комунальної власності [3, 4, 19, 10, 26].

Починаючи з 2002 року, усунення органів місцевого самоврядування від управління земельними ресурсами негативно вплинуло на такі аспекти, як ведення кадастру, перерозподіл земель та контроль за ними.

Поточна децентралізація влади допоможе відновити повсюдність місцевого самоврядування та управління землекористуванням за межами населених пунктів шляхом розширення повноважень місцевих рад [20, 34, 35].

Наразі органи місцевого самоврядування (обласні, міські, районні, сільські, селищні та міські ради) мають повноваження щодо управління землями на території відповідних територіальних громад. Зокрема, сільські, селищні та міські ради передають земельні ділянки комунальної власності у власність громадянам та юридичним особам, а також надають земельні ділянки у користування. Вони також мають право вилучати земельні ділянки з комунальної власності та викуповувати їх для суспільних потреб. Ці органи місцевого самоврядування вирішують усі питання, пов'язані з набуттям права на землю комунальної власності, особливо в населених пунктах [3].

В умовах ринкової економіки поєднуються два протиріччя:

- 1) Забезпечення раціонального використання територій та охорони земель можливе шляхом створення економічних умов і використання ринкових механізмів, без необхідності застосування адміністративних заходів.

2) виникнення потреби у втручанні держави, спрямованій на забезпечення сталого розвитку і соціальної справедливості.

Ринкова економіка передбачає перерозподіл земельних ресурсів за допомогою механізмів, зумовлених функціонуванням відкритого ринку землі та нерухомого майна. В багатьох випадках ринкові механізми є ефективними, хоча загалом ринкова система, як і будь-яка інша, має певні недоліки, пов'язані з соціальною справедливістю та забезпеченістю.

В умовах ринкової економіки проблемними є наступні питання землекористування:

- складність забезпечення земельними ресурсами суспільних потреб;
- Використання земель має нерівний розподіл, оскільки доходи різних соціальних груп населення неоднакові, що призводить до нерівності в доступі до землі;
- Монополістичне використання земель виникає внаслідок обмеженої конкуренції, що призводить до відсутності різноманітності в їх використанні;
- Коригування землекористування в умовах приватної власності є складним процесом, що відображається на безвідповідальності власників за негативні наслідки певних видів землекористування на прилеглі території.;
- Розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури також стикається з рядом складнощів. [18, 24, 37].

Висновки до 1 розділу

1. У сучасних умовах розвитку міського землекористування важливо забезпечити баланс між соціальними, економічними та екологічними пріоритетами. Пріоритети розвитку повинні базуватися на принципах екологічної відповідальності, що означає збереження та захист природних ресурсів, збалансованість використання земельних ресурсів та забезпечення добробуту і якості життя міського населення.

2. У населених пунктах необхідно забезпечити земельні відносини, що ґрунтуються на визнанні суспільством в особі органів державної або місцевої влади права контролю за землевласниками щодо характеру використання їхніх земельних ділянок, можливих змін у цьому використанні та гарантуванні встановлених законом прав землевласників.

3. Серед економічних інструментів ефективного управління земельними відносинами пріоритетним є оцінка земельних ресурсів. Хоча вона базується на нормативній грошовій оцінці земель, в її основі має лежати ринкова вартість земельних ділянок.

Розвиток інвестиційної політики потребує вдосконалення планування використання земель міст, упорядкування оцінки земель та системи захисту від необґрунтованих вилучень і забруднення ґрунтів.

РОЗДІЛ 2. УМОВИ ТА МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Землі міст та ефективність їх використання

У містах, у зв'язку з концентрацією населення та різноманітністю його діяльності, виникає потреба у розміщенні значної кількості будівель, споруд, комунікацій, у тому числі житлових, адміністративних, комунальних, промислових, інженерних та транспортних об'єктів. Це створює труднощі не тільки в управлінні та використанні міських земель, а й у системі їх обліку, оподаткування та структуризації відповідно до правових та економічних вимог.

Зміна класифікації земель у межах населеного пункту та наявність земельних ділянок з різним цільовим призначенням створюють складнощі в системі управління містом (див. рис. 3.1) та забезпеченні прав фізичних і юридичних осіб.

Зростає роль широкої участі громадськості у вирішенні питань управління землями різного цільового призначення. Це сприятиме розширенню професійної та інформаційної бази для прийняття рішень, підвищенню рівня демократії та верховенства права у сфері земельних відносин, забезпеченню більшої прозорості та відкритості діяльності органів місцевого самоврядування.

Таким чином, при аналізі стану землекористування та розробці стратегій підвищення його ефективності необхідно враховувати різницю в підходах до управління містами.

Чинне законодавство не містить визначення раціонального та ефективного землекористування, хоча раціональне землекористування вважається важливою складовою правового статусу фізичних осіб. Це пов'язано з тим, що обов'язок раціонально використовувати землю є частиною сутності права власності та права землекористування, в тому числі оренди землі [1, 6, 7, 10, 31].

Державний стандарт "Земля. Терміни та визначення" визначає раціональне використання земель як досягнення максимального результату в процесі використання земель усіма землекористувачами з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами.

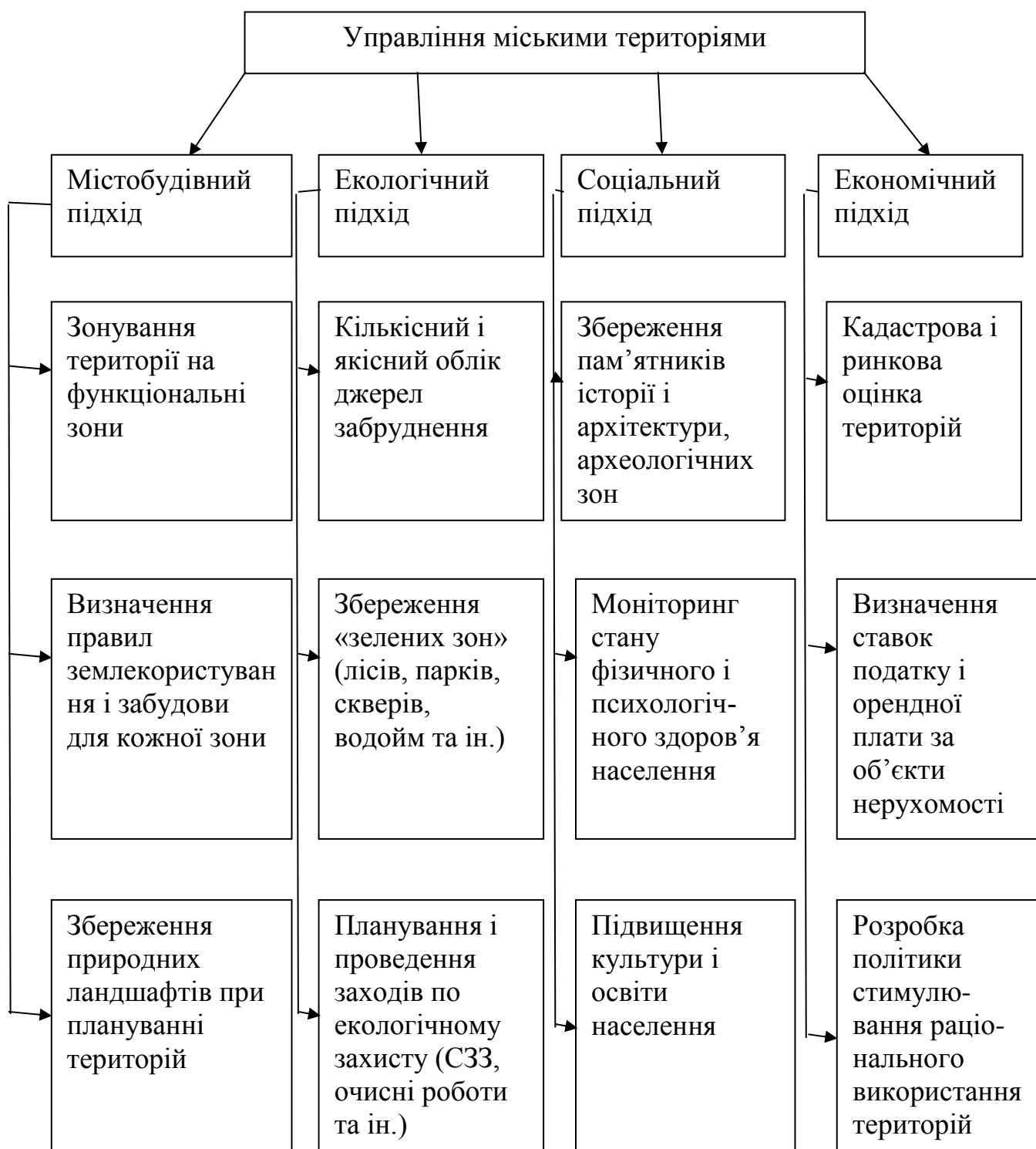


Рис. 2.1. Структурна схема управління міськими територіями

Однак максимізація ефекту від використання землі може бути застосована лише у випадках, коли земля використовується як засіб виробництва, наприклад, у сільському та лісовому господарстві. Однак у ситуаціях, коли земля є основою для розміщення населення, розвитку галузей національної економіки та інфраструктури, а також необхідна для задоволення потреб людей, у тому числі матеріальних і духовних, раціональне землекористування набуває особливого значення.

Зрозуміло, що вираз "максимальний ефект" у контексті землекористування стосується виключно економічного ефекту, що суттєво обмежує багатогранність поняття ефекту.

У сфері права існує тлумачення, що раціональне використання природних ресурсів означає уникнення зайвого використання цих ресурсів, постійне відновлення тих, що можуть бути відновлені, запобігання заподіяння шкоди іншим землекористувачам та недопущення погіршення стану довкілля.

Слід зазначити, що законодавча охорона навколишнього природного середовища певною мірою сприяє забезпеченню раціонального використання природних ресурсів [1-11].

Відомо, що при здійсненні містобудівної та іншої діяльності в містах основними цілями є поліпшення умов життя населення та досягнення певних економічних результатів, у тому числі отримання прибутку.

При оцінці ефективності містобудівної діяльності необхідно враховувати переважання соціальних наслідків та оцінювати їх з позицій суспільної корисності, зокрема, враховуючи неврахований характер об'єктів проектування. Вплив ринкової економіки призвів до зміни підходів до визначення ефективності використання земель. Тепер, окрім держави, інвесторами виступають також юридичні та фізичні особи. Ефективність використання міських земель відображає результат, отриманий від експлуатації об'єктів нерухомості залежно від їх цільової функції на одиницю займаної ними площі.

Для інвесторів ефективність використання земель визначається максимізацією прибутку та мінімізацією витрат. Однак для забезпечення

загальної ефективності містобудівної системи необхідно чітко контролювати та обмежувати функціональне використання і навантаження територій, на яких розташовані ці земельні ділянки. Таким чином, загальна ефективність використання міських земель має два аспекти, які необхідно згрупувати та збалансувати: ефективність використання міських земель як системи та ефективність інвестицій.

Необхідно, щоб планування життєвого середовища здійснювалося з урахуванням економічних, соціальних і природних аспектів і щоб цей процес був централізованим. Крім того, ефективне землекористування має бути відповідальністю всього населення, а не лише приватних забудовників.

Для обґрунтування системи ефективного землекористування необхідно враховувати наступні параметри:

- Встановлення чітких меж міської забудови і природного ландшафту.
- Рациональне планування щільності забудови, включаючи житлові території.
- Обґрунтування містоутворюючої структури, яка включає промислові об'єкти, транспортні лінії, інженерні спорудження, адміністративні установи, об'єкти охорони здоров'я тощо.
 - Захист лісів, лісопарків, зелених насаджень, водних об'єктів тощо.
 - Прийняття виважених рішень щодо історико-культурних об'єктів.
 - Покращення благоустрою територій об'єктів обслуговування, таких як магазини, театри, клуби, цирку тощо.
- Формування резервних територій, включаючи незабудовані території, спеціальні території тощо.
- Визначення дозволених видів землекористування для різних локальних територій у великих містах.
- Розмежування несумісних видів землекористування, наприклад, житлової та шкідливої промислової забудови.

- Обмеження розширення міської забудови на цінні сільськогосподарські угіддя.
- Запобігання будівництву житла на територіях, непридатних для цього через повені, землетруси, зсуви тощо.
- Встановлення мінімальних розмірів земельних ділянок і їх оцінка з ринкової перспективи.
- Сприяння розвитку альтернативних комерційних центрів для зменшення навантаження на центральні бізнесові райони великих міст і створення нових робочих місць для мешканців околиць.

2.2 Комплексна оцінка параметрів землекористування міста Біла Церква

Реальну, а не приблизну (прогнозну згідно з Концепцією формування земель комунальної власності), площу земель за різними категоріями можна точно визначити лише тоді, коли облік земельного фонду міститиме детальні дані про категорії земель.

Проведення зонування території міст за основним призначенням (категоріями земель) є необхідним перш за все для забезпечення дотримання правового режиму використання земель (таблиця 3.1).

Зонування міської території включає поділ її на окремі зони (ділянки) з характеристиками, які їм властиві:

- Встановлення меж (конкретного місця розташування);
- Врахування єдності природних, містобудівних, економічних та інших характеристик;
- Визначення цільового використання;
- Встановлення пріоритетних функцій;
- Встановлення відповідних режимів використання території та інше.

Найбільш пов'язаними з зонуванням міських земель за їх основним призначенням (категоріями земель) є наступні види зонування:

Кадастрове зонування;

Функціональне зонування;

Економіко-планувальне зонування.

Таким чином, зонування земель у містах за їх цільовим призначенням (категоріями) є надзвичайно важливим завданням для раціональної організації землекористування в міських районах та дотримання законодавчих режимів використання земель.

Таблиця 2.1

Функції міського землекористування

Вид землекористування	Вид використання землі
Селищний	Базис для розселення та життєдіяльності
Виробничо-господарський	Засіб для розміщення і функціонування виробництва
Транспортно-комунікаційний	Для пересування і перевезень
Рекреаційний	Середовище для оздоровлення та відпочинку
Природоохоронно-середовищеутворюючий	Збереження земель у природному стані або як середовище для біоти
Акваторіальний	Використання водних об'єктів
Відходоощадний	Зберігання або переробки виробничих і побутових відходів
Оборонно-правоохоронний	Розміщення об'єктів оборони та правопорядку, військових навчань тощо
Резервно-запасний	Землі запасу або резерву

Біла Церква, як і багато інших міст України, стикається з проблемами, пов'язаними з нечітким і недостатньо обґрунтованим законодавством щодо встановлення меж населених пунктів. Згідно з чинним законодавством, процедури встановлення меж сільських населених пунктів були спрощені, що призвело до затвердження проектів меж сільських та селищних рад

Білоцерківського району у 1994 році без належного врахування розвитку міста. Це призвело до фактичного визначення межі міста Біла Церква.

Така практика встановлення меж була некоректною, оскільки повноваження щодо затвердження меж міст належить Верховній Раді України, а не районним радам.

Місто є складною функціональною системою - цілісним урбаністичним організмом, де люди живуть, працюють, навчаються, відпочивають, тобто забезпечують життєдіяльність цього організму. Однак частина територій, які є важливими для життєдіяльності міста, насичені міськими інженерними мережами та маршрутами громадського транспорту, наразі знаходяться на землях районів і не мають юридичного статусу міста. Це створює деформовані та несправедливі умови для наповнення міського бюджету. На сьогодні Біла Церква майже вичерпала свої територіальні резерви для подальшого інтегрованого розвитку.

Біла Церква - центр однойменного адміністративного району, до 2020 року - місто обласного підпорядкування, розташоване на південному заході Київської області. Від столиці України, Києва, його відділяє 84 км.

Відповідно до Генеральної схеми планування території України, затвердженої 7 лютого 2002 року Законом України "Про Генеральну схему планування території України", Біла Церква входить до системи розселення Білоцерківського району, яка в свою чергу інтегрована в загальну систему розселення країни за багаторівневою схемою.

Біла Церква є центром Білоцерківського району та міжрайонної системи розселення, яка включає 10 адміністративних районів. Ці райони входять до Київської обласної та міжобласної систем розселення.

На півночі Білоцерківський район межує з Васильківським, Обухівським та Фастівським районами Київської області, на сході - з Кагарлицьким та Рокитнянським районами, на півдні - з Володарським, Ставищенським та Тарашанським районами, на заході - зі Сквирським районом Київської області.

Біла Церква є великим промисловим і транспортним вузлом, адміністративним, економічним, культурним і соціальним центром не лише свого району, а й міжрайонної системи розселення.

Площа території міста згідно завдання на проектування становить 6318,96 га.

Чисельність населення міста Біла Церква станом на 01.01.2021 року становила 208737 тисяч осіб.

Галузями промисловості, котрі в основному, формують обсяги виробництва міста, є:

- виробництво гумових та пластмасових виробів;
- постачання електроенергії, газу, пари та кондиційованого повітря;
- виробництво машин і устаткування;
- будівництво житлових і нежитлових будівель;
- виробництво харчових продуктів;
- виробництво меблів;
- виробництво інших неметалевих мінеральних продуктів;
- виробництво електророзподільної та контрольної апаратури та іншої подібної продукції.

Забезпеченість населення міста основними об'єктами соціальної інфраструктури не відповідає нормативним показникам, окрім місць у загальноосвітніх школах та підприємствах громадського харчування, м² загальної площі у магазинах.

Територіальний розвиток міста

У попередньому генплані існуюча межа (за обмірами 1963 року) охоплювала територію 3368 гектарів, а проектна на період до 2005–2010 років – 4443 га (показник, затверджений рішенням Київської обласної ради народних депутатів).

Територіальний розвиток міста здійснювався, в основному, відповідно до прийнятої в генеральному плані планувальної структури та функціонального зонування.

На сьогодні фактична територія міста становить 6318,9 га (згідно із проектом землеустрою), проте, на разі місто не має остаточно затвердженої міської межі і звітує за формою б-зем про територію в межах 3368 га. Головна причина – не відбулося погодження із суміжними сільрадами фактичного територіального розвитку. Перешкодою для розвитку міста та встановлення адекватної міської межі є недосконалість українського законодавства, що стосується затвердження меж населених пунктів.

Планувальна структура міста

Історично сформовані планувальні вісі – звивисте русло річки Рось, залізниця, та головні вулиці меридіонального і широтного напрямків – і на теперішній час здійснюють найзначніший вплив на архітектурно-планувальну організацію міських територій. Саме вони обумовлюють віднесення планувальної структури даного населеного пункту до типу розчленованих, і вони є межами сельбищно-промислових (далі по тексті також вживається «планувальних», «містобудівних») утворень – основних складових елементів сучасної територіальної структури міста.

Архітектурно-планувальна структура міста характеризується наявністю чотирьох основних таких утворень, кожне з яких наділене особливими містобудівними рисами:

«Центрального»;

«Південного» («Заріччя»);

«Північного» (колишнього «Залізничного селища», або «Завокзалля»);

«Східного», куди входить житловий масив «Роток» та Східний промвузол.

- Центральне сельбищно-промислове утворення розташоване між річкою Рось та залізницею. Згідно із попереднім генеральним планом міста Біла

Церква 1980–1984 років розробки, дане містобудівне утворення поділяється на «Центральний» та «Західний» житлові райони.

- Південне планувальне утворення («Заріччя»), розташоване на пересіченій балками та ярами правобережній території міста; на півдні, південному заході та заході межує з землями Пилипчанської сільської ради, на півдні, південному сході та сході межує з землями Шкарівської сільської ради Білоцерківського району.

- Північне планувальне утворення («Залізничне селище», або «Завокзалля») займає міські території північніше залізниці та на північному заході та півночі межує з землями Терезинської селищної ради.

Функціональне зонування територій

За основними видами функціонального використання земель можна виділити наступні укрупнені функціональні зони:

- сільбищні території;
- промислово-комунальні;
- зовнішнього транспорту;
- ландшафтно-рекреаційні території.

Сельбищна зона – зона, в якій розміщується житлова забудова, громадські центри обслуговування, парки, сквери, житлові вулиці – представлена в усіх планувальних утвореннях міста. У «Південному» та «Північному» планувальних утвореннях переважають території садибної індивідуальної житлової забудови, в «Центральному» та «Східному» планувальних утвореннях – забудова змішана, але переважає багатоквартирна.

Багатоквартирна житлова забудова, сконцентрована в планувальному районі "Центральний", представлена переважно дво-, чотири- та п'ятиповерховими житловими будинками, в тому числі 9-поверховими (переважно на вул. Я. Мудрого, бульв. Мудрого, бульварі Михайла Грушевського (1 Травня), вулиці Павличенка, в напрямку "Західного" району) та поодинокими домінантами (два чотирнадцятиповерхові житлові будинки на

вулиці Ярослава Мудрого, один п'ятнадцятиповерховий житловий будинок у провулку Ковальському).

У західній частині Центрального планувального району багатоквартирна житлова забудова представлена п'яти- та дев'ятиповерховими житловими будинками. Багатоповерхова забудова чергується з садибною, що є недоліком історично сформованої планувальної структури. Багатоквартирна забудова у планувальному районі "Східний" (житловий масив "Роток") переважно розташована вздовж вулиць: Леваневського, Східна, Митрофанова, Некрасова, Грибоедова, Героїв Крут (Комсомольська), бульвар Княгині Ольги (Комсомольського), де житлові будинки переважно дев'яти-десятиповерхові з дванадцяти-чотирнадцятиповерховими архітектурними акцентами. Садибна забудова розташована на територіях, прилеглих до залізниці та ставків Білоцерківського рибгоспу (наразі частина ставків осушена, а колишні водойми заростають водною рослинністю).

"Південний" планувальний вузол (Заріччя) представлений переважно садибною забудовою, серед якої окремими острівцями виділяються території багатоквартирної житлової забудови мікрорайонів Піщаний і Таращанський, що отримали свої назви від однойменних вулиць, до яких вони були прив'язані під час будівництва. Багатоквартирна житлова забудова мікрорайону Піщаний складається з п'яти-дев'ятиповерхових будинків, а мікрорайону Таращанський - з восьми-десятиповерхових будинків.

Загальноміський центр громадського обслуговування розташований у Центральному планувальному районі і має розгалужену лінійно-вузлову структуру, яка сформувалася в процесі розвитку міста відповідно до напрямків головних магістральних вулиць. Ядро центру сформувалося на землі, з якої почалася історія Білої Церкви.

Основні адміністративні, культурні, історичні, релігійні, освітні та комерційні об'єкти зосереджені переважно вздовж головної вулиці, яка названа на честь засновника міста Ярослава Мудрого. Тут розташовані Білоцерківська міська рада, Білоцерківська районна державна адміністрація, кінотеатр ім.

Довженка, Білоцерківський автомобільний завод (колишній "Білоцерківський сільмаш"), Білоцерківський краєзнавчий музей, великий торгово-розважальний комплекс "Гермес" тощо. На паралельній вулиці Ярослава Мудрого вулиці Героїв Небесної Сотні (Антон Гординського) розташований Київський обласний драматичний театр ім. П.К. Саксаганського, відділи та служби Білоцерківської міської ради та різних громадських організацій, спортивний комплекс з басейном ДЮСШ № 1, торгово-розважальний комплекс "Вега", меморіальний парк Слави тощо. Пам'ятки архітектури національного значення відіграють вирішальну роль у створенні архітектурної виразності центру міста: Миколаївська церква (1706 р.), Спасо-Преображенський кафедральний собор (1833-1839 рр.), Спасо-Преображенська церква (1833-1839 рр.). Церква Іоанна Предтечі (1812-1816 рр.), будівля Торгових рядів на Торговій площі (початок ХІХ ст.), ансамбль споруд Зимового палацу князів Браницьких (кінець ХVІІІ - початок ХІХ ст.), ансамбль споруд колишньої гімназії (1840-1843 рр.) (нині тут розміщений навчальний заклад національного значення - Білоцерківський національний університет аграрних наук).

Спасо-Преображенський собор, пам'ятка архітектури національного значення, збудований в архітектурному стилі класицизму на високому рівні будівельної, художньої та технічної майстерності, і є однією з головних містобудівних домінант центральної історичної частини міста. Слід зазначити, що візуальному сприйняттю цієї пам'ятки архітектури з головної вулиці міста - вулиці Ярослава Мудрого - перешкоджає 5-поверховий житловий будинок, збудований за типовим проектом у 1966 році. Прогулюючись вулицею Ярослава Мудрого, можна побачити між 5-поверховим житловим будинком і величним Спасо-Преображенським собором невелику, найстарішу цегляну будівлю, що збереглася в центральній частині міста - Миколаївську церкву, збудовану в 1706 році коштом гетьмана Івана Мазепи.

Перспективу головної вулиці центру міста замикає велична будівля пам'ятки архітектури національного значення - костелу Іоанна Хрестителя, збудованого у 1812-1816 роках на Замковій горі. Костел Івана Хрестителя є

головною доміантою всієї історичної частини міста, яка височіє над крутим берегом річки Рось, видимою здалеку вздовж річкової долини. Костел св. Івана Хрестителя надзвичайно органічно пов'язаний з навколишнім рельєфом, так званою Замковою горою, з якої він ніби виростає, і підноситься над усім, що його оточує, завдяки вдалим архітектурно-містобудівним прийомам архітектурного мистецтва давніх зодчих.

При наближенні до центру міста з боку вулиці Володарського, ліворуч від церкви Іоанна Предтечі, домінуючу роль відіграє сучасна (2013-2015 рр.) церква Георгія Побідоносця, збудована поруч з місцем археологічних розкопок фундаменту церкви Святого Великомученика Георгія Побідоносця, яка була збудована на Замковій горі на початку XII ст. і від якої, за припущенням, і походить назва міста "Біла Церква".

Головний вузол громадського центру міста частково знаходиться в межах "Центрального" та "Прибережного" історичних ареалів міста.

До архітектурно-планувальних переваг розташування загальноміського громадського центру можна віднести те, що він знаходиться в безпосередній близькості до прибережної зони річки Рось, але не має достатньої кількості впорядкованих пішохідних виходів до річки, а прибережний парк перетинають магістральні вулиці з інтенсивними транспортними потоками.

Багатофункціональний підцентр загальноміського центру обслуговування і, водночас, центр "східного" містобудівного утворення (житловий масив Роток) вдало розташований на вигині головної вулиці Леваневського, на ділянці, що прилягає до вулиці Некрасова. По обидва боки від центру розташовані однакові за розмірами квартали багатоквартирної житлової забудови, між якими знаходиться потенційна рекреаційна зона (зараз тут розташоване ставкове господарство Білоцерківського рибгоспу, яке занедбане і заросло очеретом та заболоченою рослинністю).

Селищно-промислове утворення "Східне" (до складу якого входять житловий масив "Роток" та промисловий вузол "Східний") розташоване між вулицею Київською, залізницею, державною міжнародною автомобільною

дорогою М-05 "Санкт-Петербург - Київ - Одеса" і межує з землями Терезинської сільської ради та Піщанської сільської ради на півночі, а з півдня - з землями Шкарівської сільської ради.

Головні вулиці забезпечують транспортне сполучення між житловими масивами та центрами обслуговування, місцями роботи, відпочинку та іншими населеними пунктами. Внутрішні зв'язки є недостатніми (як транспортні, так і пішохідні) - не вистачає магістральних вулиць та мостів, враховуючи фрагментарність території Россю, протокою та залізницею.

До основних магістральних вулиць належать: вулиця Київська, вулиця Ярослава Мудрого, вулиця Дружби, вулиця Ставищенська, Сквирське шосе, Олександрійський бульвар (50-річчя Перемоги), проспект Князя Володимира, вулиця Леваневського, Володарське шосе, вулиця Таращанська, вулиця Фастівська, Фастівське шосе, вулиця Павличенко, вулиця Заярська, вулиця Петра Запорожця та інші.

Мережа головних магістральних вулиць доповнюється житловими та промисловими вулицями і проїздами міста.

Сформовану структуру планування вулиць можна класифікувати як комбіновану. На території кожного з представлених містобудівних утворень є ділянки з прямокутною сіткою вулиць без жорсткої геометрії, а є ділянки з більш вільним, хвилеподібним плануванням вулиць, які переважно присутні в прибережних зонах річок, річкових долинах, ярах і балках. Аналіз показує, що природний ландшафт зі звивистими руслами річок і своєрідним рельєфом, загальні форми якого не зазнали значних змін у процесі міської забудови, відіграє основну роль у просторовій організації міських територій. Перепад висот рельєфу сягає майже 45 метрів: найвищі - на південному сході - 199 м; 189 - на північному заході; 179 - на північному сході; найнижчі - 145 м - на заплавах у південно-східній частині міста.

Формування центру Східного містобудівного утворення ще не завершене.

Містобудівні утворення "Південне" на Заріччі та "Південне" в районі Залізничного Селища не мають громадських центрів (підцентрів), сформованих

містобудівними засобами. Об'єкти обслуговування в цих районах розміщені без будь-якої містобудівної системи, вибірково серед житлової, громадської або промислової забудови.

Території навчальних та наукових закладів також віднесені до сільських територій. Наразі у Білій Церкві функціонує тридцять шість дитячих садків, двадцять чотири загальноосвітні школи, дві гімназії, колегіум та ліцей.

Крім зазначених загальноосвітніх навчальних закладів, у місті функціонує навчально-виховний комплекс, дві вечірні школи, позашкільні дитячі заклади (школи мистецтв, станція юних техніків, станція юних техніків, дитячо-юнацькі спортивні школи).

Пропозиція та попит на учнівські місця в загальноосвітніх школах збалансовані. Існує дефіцит місць у дошкільних навчальних закладах, поточна наповнюваність яких становить 130%.

Загальноосвітні школи займають загальну площу (у фактичній межі міста) близько 50,0 га, а дошкільні дитячі навчальні заклади - 36,0 га. Разом з усіма позашкільними навчальними закладами заклади освіти займають загальну площу 93,7 га.

Згідно з розрахунками на основі чинних будівельних норм для загальноосвітніх шкіл існуючої потужності площа їхніх ділянок має становити не менше 60,0 га.

Крім того, у Білій Церкві розташовано 14 вищих навчальних закладів різних рівнів акредитації: Білоцерківський національний аграрний університет, який є одним з найбільших аграрних університетів України, а також філії інших вищих навчальних закладів. Крім того, у місті є сім коледжів, технікум та п'ять професійно-технічних училищ.

Вищі та спеціальні навчальні заклади займають територію 67,0 га.

Мережа закладів культури включає п'ять будинків культури, два кінотеатри, Київський обласний музично-драматичний театр ім. П.К. Саксаганського, Білоцерківський краєзнавчий музей, музей "Олександрійський дендропарк" та інші музеї, розгалужену мережу публічних бібліотек.

Заклади культури займають територію міста близько 4,0 га (без урахування території парку "Олександрія").

У місті функціонує 20 закладів охорони здоров'я різного підпорядкування (перелік наведено у розділі пояснювальної записки "Сучасний стан господарського комплексу"), які обслуговують мешканців міста та Білоцерківського району і наразі є значно перевантаженими. Враховуючи, що Біла Церква є центром міжрайонної системи розселення, не вистачає 1866 стаціонарних ліжок. Площа території, що використовується під медичні заклади, становить 37,0 га, тоді як потреба, згідно з чинними будівельними нормами, - 40,0 га.

Промислово-комунальна зона на території Білої Церкви не є компактним суцільним утворенням. Промислові та комунальні території представлені різною мірою в кожній містобудівній одиниці. Найбільшим і найбільш компактно сформованим є промислово-комунальний район у Східному містобудівному районі.

Крім того, вздовж Сквирського шосе розташовано чотири промислово-комунальні вузли: один - між вулицями Івана Мазепи (Щорса), Сквирським шосе та Фастівською; другий - у західній частині міста в районі Гайки; третій - на північ від Сквирського шосе, вздовж вулиць Січневого прориву, Матросова; четвертий - вздовж залізниці та Сквирського шосе на південь від житлового масиву "Залізничне Селище".

Промислові та комунальні вузли також розташовані на вулицях Київській та Сухоярській (у північній частині міста); Таращанській (у південній частині міста) та Томилівській (у південно-східній частині міста).

У місті є багато промислових, комунальних та складських підприємств, які розташовані в сільській місцевості з порушенням санітарних розривів від житлових будинків.

Промисловість міста диверсифікована. Найпомітнішими галузями є нафтохімічна, а саме гумова промисловість, а також машинобудування та металообробка, на які припадає 71% від загальної кількості зайнятих.

Найбільшими нафтохімічними підприємствами міста є ПРАТ "РОСАВА", ТОВ "ІНТЕР-ГТВ", ТОВ "ВАЛСА-ГТВ", ТОВ "БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ ЗАВОД "ТРІБО". Лідером за кількістю зайнятих на промисловому підприємстві на сьогоднішній день є ПАТ "Росава" (3905 осіб).

Найбільшими машинобудівними та металообробними підприємствами є ДП "Білоцерківський завод "ЕТАЛОН", ВАТ "ТЕХМАШРЕМОНТ", ТОВ "Білоцерківський механічний завод", ПАТ "Білоцерківський завод нестандартного обладнання та оснастки". "Науково-виробнича фірма "ФЕРОКЕРАМ", ТОВ "Інструментальний завод".

У фармацевтичній галузі - ТОВ "БІОФАРМА-ІНВЕСТ" - сучасне високотехнологічне підприємство з переробки донорської крові та виготовлення лікарських засобів з компонентів донорської крові.

Досить розвиненими є легка та харчова промисловість, підприємства якої орієнтовані переважно на задоволення потреб місцевого населення, частина продукції легкої промисловості експортується.

Промисловий комплекс міста також представлений підприємствами з виробництва будівельних матеріалів, деревообробної промисловості та іншими.

У місті працює близько п'ятдесяти будівельних компаній. Серед них ТОВ "Білоцерківський домобудівельний комбінат", ТОВ "МАК", ТОВ "ЕКО-БУД", ТОВ "КОВАД-ПРОМОНТАЖ", ТОВ "АГРОБІЗНЕС-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ДІМ", ТОВ "Білоцерківське міське будівництво" та інші.

Виробничі площі займають 745 гектарів.

Промисловість міста є одним з основних містоутворюючих факторів, що впливає на чисельність населення, розміри та планувальну структуру міста, умови праці та побуту, інженерне забезпечення та транспортне сполучення - тобто є невід'ємною частиною міського організму.

Загалом промислово-комунальна зона міста охоплює понад 1000 га, але значна її частина (див. перелік нижче) не охоплюється чинною юридичною межею міста, встановленою у 1963 році, яка досі вважається офіційною межею

міста. Така ситуація з відсутністю юридично закріпленої фактичної межі міста суперечить містобудівній логіці та суспільним інтересам.

До зони зовнішнього транспорту відносяться території:

- відводу залізниці;
- залізничного вокзалу «Біла Церква»;
- залізничної станції «Роток»;
- автовокзалу, що розташований по вул. Київській (на даний час не працюючий, але має добру спеціалізовану споруду);
- діючої автостанції по вул. Куценка, 1-а (в центральній частині міста, в районі Центрального колгоспного ринку);
- автотранспортні майданчики ПП. «Диліжанс», ПП. «Кан» та інші пункти відправки пасажирів маршрутних таксі на напрямках «Біла Церква-Київ-Біла Церква», «Біла Церква-Сквира-Біла Церква», «Біла Церква-Узин-Біла Церква»;
- магістральні вулиці міста, такі як: вул. Київська, вул. Ярослава Мудрого, вул. Дружби, вул. Ставищанська, Володарське шосе, вул. Сквирське шосе, бульвар Олександрійський (50-річчя Перемоги), проспект Князя Володимира, вул. Леваневського, вул. Івана Мазепи (Щорса), вул. Привокзальна, бульв. Михайла Грушевського (1-го Травня), вул. Павліченко, вул. Заярська, вул. Таращанська, вул. Фастівська, Фастівське шосе, по яким проходять державні регіональні автодороги Р-04 (Київ – Фастів – Біла Церква – Тараща – Звенигородка), Р-17 (Біла Церква – Тетіїв – Липовець – Гуменне – М-12/) та Р-32 (Кременець – Біла Церква – Ржищів), які забезпечують зовнішні транспортні зв'язки міста з іншими регіонами держави.

Ландшафтно-рекреаційна зона міста займає площу 896 га і включає прибережні території річок Рось і Протока, парки, сквери, бульвари, зони відпочинку, садівничі товариства та інші зелені зони.

Садибна забудова також є привабливою для мешканців, що сприяє розвитку цього типу будівництва. Обсяг нової садибної забудови визначено з урахуванням потреб населення, яке бажає отримати земельну ділянку (до

Білоцерківської міської ради надійшло 1380 заяв від громадян), а також для нових мешканців у розмірі 200 га.

Будівництво нових садиб планується здійснювати на вільних територіях. Загалом запропоновано чотири майданчики та вибіркова забудова, що охоплює близько 1 560 земельних ділянок під садибну забудову з присадибними ділянками. Орієнтовний середній розмір ділянки становить 0,1 га, а середній розмір садибного будинку - приблизно 75 квадратних метрів загальної площі. Прогнозований обсяг нового садибного будівництва на прогностичний період становитиме близько 115,8 тис. кв. м загальної площі.

Території кладовищ

За інформацією, наданою розробникам генерального плану міста Управлінням житлово-комунального господарства Білоцерківської міської ради, в місті налічується вісім кладовищ, з яких 6 діючих; кладовища займають 47,34 га.

Відповідно до обмірів плану існуючого використання території в проекті генерального плану, загальна площа восьми кладовищ становить 63,0 га.

Санітарно-захисні зони кладовищ та деяких окремо розташованих підприємств поширюються на існуючі території індивідуальної садибної та багатоквартирної забудови, а також на території об'єктів громадського обслуговування.

Лісові ресурси

У межах околиць міста Біла Церква існують земельні ділянки лісогосподарського призначення, які належать ДП "Білоцерківський лісгосп" та межують з містом. Ось декілька прикладів:

1. Урочище "Товста" Білоцерківського лісництва має загальну площу 2231 гектар і відноситься до категорії рекреаційно-оздоровчих лісів. Частина цього урочища використовується як лісопарк в зеленій зоні.

2. Урочище "Томилівська дача" Томилівського лісництва має загальну площу 1854 гектари і також відноситься до категорії рекреаційно-оздоровчих лісів. Це урочище також включає лісопаркову частину в зеленій зоні.

3. Квартал 147 Томилівського лісництва має площу 35 гектарів і відноситься до категорії захисних лісів, зокрема протиерозійних лісів.

Природно-заповідний фонд міста Біла Церква представлений дендрологічним парком загальнодержавного значення "Олександрія" Національної академії наук України. Державний дендрологічний парк "Олександрія" Національної академії наук України розташований у північно-східній частині Правобережного Лісостепу, за 80 км на південь від Києва на північно-західній околиці м. Біла Церква, на висоті 80-106 м над рівнем моря. Це найбільший (понад 290 га) архітектурно спроектований ландшафтний парк в Україні.

Парк розташований на берегах річки Рось і займає площу 297 га. Урочище Голендерня, розташоване на західній околиці Білої Церкви біля річки Рось, є ботанічною пам'яткою природи місцевого значення. Основним типом ландшафту в урочищі є ліс. Загальна площа Олександрійського дендрологічного парку з урочищем "Голендерня" становить 405,8 га.

Лісопаркова зона

Для організації короткочасного відпочинку мешканців м. Біла Церква проектом пропонується створення лісопаркової зони на базі приміських лісів категорії захисності "рекреаційно-оздоровчі ліси" загальною площею 4085,0 га (урочище Товста Білоцерківського лісництва, урочище Томилівська дача Томилівського лісництва).

Основою для розрахунку нормативної площі лісопарку для міста Біла Церква є перспективна чисельність населення 219,9 тис. осіб. Виходячи з нормативного показника 75 м²/людину (лісостеп - РСН 183-76), нормативна частина становить 1649,25 га (близько 1650 га) лісових насаджень державного лісового фонду в межах лісництв Білоцерківського держлісгоспу.

З рекреаційного використання виключені об'єкти природно-заповідного фонду (ПЗФ) та непридатні для рекреації території в межах лісових масивів (кв. 147 Томилівського лісництва - 35,0 га). Таким чином, враховано 1650 га. Запропоновані території потребують ландшафтного впорядкування та

благоустрою. В їх межах організовується короткочасна рекреація з урахуванням рекреаційної ємності одночасного навантаження.

Зелені насадження загального користування

На разі зелені насадження загального користування в місті представлені рядом парків та скверів, їх загальна площа складає 279,3 га.

1. Парк ім. Т.Г. Шевченка.
2. Парк «Слави».
3. Парк «Дитячий».
4. Парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва «Олександрія».
5. Сквер «Будівельників».
6. Сквер БК Росава.
7. Сквер на Торговій площі.
8. Сквер на площі Шевченка.
9. Сквер Соборній площі.
10. Сквер на Замковій горі.
11. Сквер на площі Петра Запорожця.
12. Курган «Скорботна мати».

У генеральному плані визначена необхідна площа зелених насаджень загального користування для населення 219,9 тисяч жителів на розрахунковий етап. Відповідно «ДБН 360-92**» потреба в зелених насадженнях загального користування становить 242 га (при нормативі 11 м² на 1 людину). Генеральним планом додаткові території (223 га) намічено організувати в житлових кварталах, за рахунок благоустрою міських лісопарків, узбережжя річки Рось.

Видалення твердих побутових відходів міста здійснюється на сміттєзвалищі, яке знаходиться біля північної околиці міста. Земельна ділянка звалища займає площу 10,20 га та частково була розташована на місці кар'єру промислових суглинків.

Планувальна структура та функціональні зони міста відображають архітектурно-планувальну організацію території у сучасному етапі розвитку міста.

2.3. Дослідження еколого-економічного механізму м. Біла Церква

Місто Біла Церква розташоване в зоні помірно-континентального клімату з переважаючим південно-західним напрямком вітру. У січні середня температура становить від 5 до 9°C, а в червні досягає +17,8°C.

Влітку середня вологість повітря становить близько 71%, тоді як взимку вона підвищується до 90%. Річна кількість опадів не перевищує 562 мм.

Місто займає площу 3,4 тис. га. Забудовані території займають близько 43,7% земельного фонду, на ліси та інші лісові ресурси припадає 7,4%, а 2,7% земель використовуються під водні ресурси.

У місті Біла Церква землі сільськогосподарського призначення становлять 1555,7 га або 46,2% від загальної площі. Землі, призначені для багаторічних насаджень, становлять 902,24 га, тоді як землі для сіножатей обмежені лише 21,48 га.

Структура забудованих земель міста наступна:

- 53,3% земель призначені для житлової забудови;
- 17,2% використовуються для промисловості;
- 13,1% земель використовується для транспорту та систем зв'язку;
- 7,9% припадає на землі, використовувані для культурного відпочинку та інших цілей;
- 2,7% призначено для технічної інфраструктури;
- 5,8% використовуються для комерційних та змішаних цілей.

Земля є важливим інвестиційним ресурсом міста і є необхідною для соціально-економічного розвитку Білої Церкви.

Біла Церква - конкурентоспроможне місто з розвиненим сектором послуг, найбільшою складовою якого є торгівля. Приблизно половина економіки міста пов'язана з цим сектором. Близько 20% доходів від цього сектору економіки надходить до міського бюджету, а решта - від інших галузей.

Біла Церква має значні переваги перед іншими містами, які сприяють її конкурентоспроможності. Ці переваги включають вигідне географічне розташування, близькість до столиці та значний досвід у сфері промисловості

та торгівлі. Ці фактори сприяють розвитку міста та забезпечують його сильні економічні позиції в регіоні та країні в цілому.

Біла Церква також активно розвиває сучасні високотехнологічні галузі, які вже присутні в місті. Це сприяє розширенню потенціалу, залученню нових інвестицій та розвитку інноваційних секторів економіки.

Місто Біла Церква зазнає значного антропогенного навантаження. Проаналізувавши екологічну ситуацію в місті, можна зробити висновок, що вона залишається складною. Комплексних природоохоронних заходів протягом багатьох років не проводилося.

Територія району має ерозійно-аккумулятивний рельєф. У північній частині області переважає слабохвилястий рельєф з неглибокими річковими долинами.

Близько 18% сільськогосподарських угідь області піддаються ерозії, з яких 17% розташовані в Білоцерківському районі. Основною причиною ерозії ґрунтів є високий рівень розораності, який у Білоцерківському районі становить 94,5%.

Найпоширенішими типами ґрунтів у регіоні є чорноземи типові малогумусні (85%), лучно-чорноземні (3,5%), темно-сірі опідзолені (5%), болотні та інші (3%), супіски та суглинки (2,5%).

Значне зменшення використання органічних добрив призвело до втрати гумусу в ґрунті, що спричинило зниження родючості ґрунтів. Департамент екологічної інспекції провів планову посадку дерев на контрольних ділянках.

За останні роки було висаджено близько 30 000 кущів та 7 га газонної трави, а також проведено реставрацію та озеленення пам'яток культури, братських могил та прилеглих територій біля кладовищ. У Білоцерківському районі план озеленення передбачав висадку близько 15 000 дерев і 8 900 кущів, посів газонів на площі 3 га, ремонт 13,5 км зеленої паркової огорожі.

Велику увагу було приділено озелененню міських вулиць та придорожніх територій. Білоцерківською службою екологічного проектування було висаджено 2 000 дерев вздовж узбіч доріг та 1 690 дерев було висаджено окремо.

Масштабні заходи були також проведені для відновлення лісового господарства в колишніх колгоспних і радгоспних лісах. Держлісагентство провело обстеження лісів і лісосмуг, яке показало, що санітарний, лісопатологічний і фізіологічний стан насаджень у цих лісах незадовільний.

Протягом останніх років на цих територіях не проводилося жодних лісогосподарських заходів. Лісогосподарські підприємства також не мають необхідних фахівців та належної охорони лісових масивів, що призводить до несанкціонованих рубок дерев, особливо в захисних лісосмугах.

На деяких ділянках, таких як Піщанське, Білоцерківське, Раствавицьке та інші лісництва, лісові насадження сильно заростають самосівом, що порушує їх первісну структуру.

Для відновлення належного санітарного та господарського стану лісових насаджень рекомендується проведення вибіркового санітарного рубок.

Висновки до 2 розділу

1. Вибір методів дослідження здійснювався шляхом комплексного аналізу теоретичних засад формування та розвитку сільськогосподарського землекористування з урахуванням об'єктивних економічних процесів.

2. Для досягнення поставлених завдань використовувалися різні методи, такі як монографічний (при аналізі наукових публікацій, нормативно-правових документів, статистичних збірників та енциклопедій, що стосуються еколого-економічних аспектів оцінки земель), історичний (при розгляді соціально-економічних передумов земельної реформи), економічного аналізу, визначення відносних і середніх величин, індукції та дедукції (при аналізі факторів, що впливають на вартість землі), групування (при обробці статистичних даних про кількість та якість земель) та інші.

РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНІ ЕКОЛОГО-ЕКОНОМІЧНІ МЕХАНІЗМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ МІСТА

На території м. Біла Церква розвинені наступні небезпечні природні процеси та явища: акумулятивні, гравітаційні, заболочування, підтоплення, затоплення, просідання ґрунтів. З акумулятивними процесами в руслі річок Протока та Рось пов'язане утворення прируслових відмілин, перекатів; на заплаві – утворення гривок або нівелювання від'ємних форм рельєфу у ході накопичення заплавної алювію. Також акумулятивні процеси спостерігаються у межах балок міста, через винос порушених ерозією ґрунтових мас у днища ярів у вигляді конусів.

Гравітаційні процеси представлені зсувами, що виникають на крутих схилах м. Біла Церква через коливання базису ерозії річок, ярів, підрізки їх штучними виїмками, гідродинамічний тиск при фільтрації води у сторону схилу, штучних статичних та динамічних навантажень. Зокрема, в межах м. Біла Церква наявні 5 небезпечних ділянок зсування ґрунту: 1) вул. Глиняна, 28; 2) вул. Некрасова, 99; 3) перехрестя вул. Героїв Крут (Комсомольська) та Молодіжна (район ГБК «Стави»); 4) вул. Крутогірна, 7; 5) зсув на південній околиці міста.

Процеси підтоплення та затоплення відбуваються в межах заплавної території річок Рось та Протока. Підтоплення даних територій відбувається внаслідок танення снігового покриву навесні, а також через затяжні дощі і сильні зливи у теплу пору року. На даний момент в місті нараховані двадцять дев'ять будинків, які мають локальні підтоплення та 58 будинків, які можуть бути підтоплені при підвищенні рівня води в річках Рось та Протока при весняній повені. Загальна площа підтопленої території складає 55,8 га. Найбільш небезпечною зоною затоплення в місті Біла Церква є гирлова ділянка р. Протока протяжністю 1,7 км, від її злиття з річкою Рось до вулиці Кар'єрна. Через замулення русла утворилися значні звуження берегів та острівці, перекази з навалів побутового сміття і будівельних відходів, затори від

топляків відмерлих дерев та великих гілок. Все це створює захаращеність русла та заважає вільному протіканню води. Береги зруйновані водною ерозією, що призводить до вільного виходу води на заплаву.

В заплавах річок Протока та Рось, а також в прибережних ділянках великих балок, спостерігається явище заболочування. Це характеризується високим рівнем ґрунтових вод (від 0 до 2 м) та значною вологою на цих територіях. Болотні відклади в цих місцях зазнають значних стискаючих сил, що викликає сильне та нерівномірне опущення ґрунту. При будівництві будівель або інших споруд на таких ділянках, можуть спостерігатись осадки різної міри величини, досягаючи кількох метрів та проявляючи значну нерівномірність.

Як зазначалося раніше, палеві лесовидні суглинки в межах м. Біла Церква характеризується просідними властивостями І типу. Це означає, що дана порода починає руйнуватися після водонасичення і при одночасному прикладанні до неї навантаження від об'єкту. Будівництво споруд на даних видах ґрунтів вимагає проведення водозахисних, конструктивних та механічний заходів.

В плані охорони та екологічно безпечного використання земельних ресурсів необхідно виконувати наступне:

- врахування екологічних наслідків планованих дій при виділенні земельних ділянок;
- збереження максимально можливої площі відкритих просторів та зелених зон при нових будівництвах;
- збереження різноманітності ландшафту під час розвитку нових проектів;
- урахування аспекту візуального забруднення при розташуванні нових об'єктів та реконструкції існуючих;
- надання переваги вбудованим та підземним гаражам під час будівництва;
- відновлення та озеленення пошкоджених земель шляхом проведення ренатуралізації;

- здійснення протиерозійних агротехнічних заходів при обробці сільськогосподарських земель;
- дотримання екологічних норм щодо використання пестицидів;
- проведення моніторингу хімічного забруднення ґрунтів;
- контроль стану забруднення ґрунтів в місцях зберігання токсичних промислових відходів;
- проведення благоустрою та озеленення санітарно-захисних зон що визначаються спеціалізованими проектами;
- ліквідація стихійних звалищ відходів.

У розрізі ландшафтно-планувальних заходів необхідною умовою їх успішного впровадження є формування раціональної планувальної структури з урахуванням особливостей ландшафту, що включає:

- формування зелених насаджень спеціального призначення в межах промислових зон по захисту сформованої житлової забудови, (в плані реалізації рішень щодо впорядкування промислових територій);
- формування нових локальних місць рекреаційного використання (скверів, парків) з їх благоустроєм та ландшафтною організацією (дендрологічний склад, охорона флори і фауни);
- дотримання розмірів санітарно-захисних зон та інших планувальних обмежень при розміщенні житлової забудови, особливо на межі зон об'єктів підвищеної техногенної небезпеки;
- формування (озеленення та благоустрій) проектованої об'їзної автодороги в межах її санітарно-захисних зон (СЗЗ) – 100 м;
- проведення інженерного благоустрою та ландшафтного упорядкування територій існуючих та новостворюваних міських рекреаційних зон;
- впорядкування прибережних захисних смуг річок та водойм, протидія їх засміченню, розчищення акваторії від чагарників та водної рослинності;
- узаконення та обладнання відповідно до сучасних вимог несанкціоновані місця відпочинку населення на р. Рось в районі нового мосту

по проспекту Князя Володимира, в районі санаторію-профілакторію «Діброва» по вул. Лісовій, по вул. Томилівській; будівництво нового пляжу в Заріччі;

- формування єдиної системи контрольних-спостережних постів екологічного моніторингу, однієї із головних умов екологічної стабільності і контролю за станом міського середовища (промислова, сельбишна, рекреаційна зони).

Розробка спеціалізованої схеми щодо інвентаризації та ландшафтно-інженерного упорядкування системи зелених насаджень міста, з переліком заходів, етапів реалізації та їх вартості освоєння.

Ця робота включає такі основні складові заходи:

- виконання інвентаризації міських зелених насаджень відповідно до вимог, викладених у пункті 6.8 "правила утримання зелених насаджень міст та інших населених пунктів";

- проведення заходів щодо озеленення загальнодоступних територій та ремонту та реконструкції вуличних насаджень.- поетапна заміна тополі, що пилить (алергени) в системі прибудинкових насаджень на низькорослі декоративні дерева;

- збагачення видового різноманіття міських зелених насаджень;

- реалізація заходів щодо компенсаційного озеленення у разі видалення зелених насаджень у зв'язку з будівництвом;

- збереження ландшафтного різноманіття при новому будівництві;

- врахування фактору атмосферного та шумового забруднення середовища при плануванні робіт з висадження зелених насаджень вздовж вулично-магістральної мережі;

- збереження максимально можливої площі озелених ділянок при новому будівництві;

- виготовлення малих ландшафтних форм на території, закріплених за підприємствами, що обслуговують житловий фонд, згідно погоджених ескізних варіантів;

- проведення локальних ландшафтних перепланувань шляхом зміни видового складу зелених насаджень та влаштування малих архітектурних форм;
- заміна однорічних зелених насаджень на квітниках та клумбах багаторічними рослинами, такими як "альпійська гірка", з метою їх використання на тривалішу періоду;
- ремонт та реконструкція вуличних зелених насаджень, створення двоярусних захисних насаджень;
- озеленення земель в межах захисних прибережних смуг;
- встановлення вертикального озеленення з метою покращення естетичного вигляду в місцях, де відсутні ділянки відкритого ґрунту;
- створення багатоярусних екобар'єрних насаджень;
- проведення формувальної обрізки крон вуличних насаджень;
- проведення робіт з видалення аварійних, сухостійних зелених насаджень та таких, що досягли вікової межі.

Прийняте проектне рішення залежить від системи планувальних обмежень, що враховує: фоновий стан атмосферного повітря, наявність СЗЗ та їх благоустрій, ландшафтну структуру території з системою зелених насаджень, організацію раціональної системи транспортного руху.

Урахування даних чинників при розробці генерального плану дозволяє покращити санітарний стан міста, а також сприяє формуванню раціональної планувальної структури території міста.

До істотних недоліків і проблем архітектурно-планувальної організації території міста Біла Церква відносяться:

- відсутність чіткого функціонального зонування території міста, що призводить до нераціонального використання земель;
- між розділеними Россю, Протокою та залізницею територіями не налагоджено належним чином транспортні та пішохідні зв'язки через брак мостів та шляхопроводів;
- недостатня щільність магістральної вуличної мережі;

- проходження через центральну частину міста державних автодоріг, оскільки транзитний автотранспорт створює небезпеку для мешканців, створює додаткове навантаження на покриття вулиць, збільшує забрудненість повітря та шумове забруднення;
- недостатній розвиток рекреаційної зони, незважаючи на природні передумови до її функціонування; у місті бракує впорядкованих місць відпочинку по берегах річок та закладів відпочинку;
- недостатній розвиток туристичної інфраструктури, незважаючи на природні та історичні передумови до її розвитку;
- недостатньою є кількість важливих громадських споруд та об'єктів: лікарняних закладів, дитячих закладів, фізкультурно-спортивних комплексів, будинків побуту, об'єктів культурно-розважального характеру;
- існує потреба в реконструкції кварталів застарілого житлового фонду;
- в Білій Церкві практично відсутні вільні ділянки для комплексної нової забудови (сельбищної, промислової та іншої);
- не визначений відповідний правовий статус територій, які фактично є містом – відсутня адекватна офіційна межа міста.

Висновки до 3 розділу

1. З огляду на соціальні переваги містобудівної діяльності, оцінка ефективності використання земельних ресурсів у ринкових умовах повинна враховувати суспільну корисність, яка пов'язана з невиробничою діяльністю.

2. Загальна ефективність міського землекористування включає дві складові - ефективне використання земель міста як системи в цілому, а також інвестиційну ефективність окремих напрямків землекористування, які повинні бути збалансовані та поєднані.

3. Пріоритетність екологічної безпеки, науково обґрунтований розподіл земельних ресурсів з метою створення сприятливого навколишнього середовища та врахування екологічних, економічних та соціальних інтересів

суспільства - це основні принципи економічної, екологічної та соціальної політики розвитку міста і критерії оцінки міського землекористування.

4. Високий рівень урбанізації, надмірна концентрація певних галузей промислового виробництва та автотранспортних засобів призвели до утворення зон техногенного забруднення земель, збільшення викидів шкідливих речовин у повітря, деградації ґрунтового покриву і негативного впливу на довкілля та здоров'я людей.

ВИСНОВКИ

На основі проведеного дослідження еколого-економічного механізму землекористування міських територій на прикладі м. Біла Церква можна зробити наступні висновки.

1. В зв'язку зі зміною земельно-екологічної політики в містах та впровадженням децентралізації бюджетного планування та різних форм власності на землю в Україні, теоретичні та практичні аспекти землекористування урболандшафтами міських агломерацій знаходяться на розломному етапі.

2. При розробленні землевпорядних рішень для планомірного територіального розвитку міського землекористування, доцільно враховувати еколого-соціально-економічні тенденції, функціональний поділ земельних категорій, дані земельного кадастру та грошове оцінювання землі.

3. Збереження природних ландшафтів, створення лісопарків і зелених зон, організація водоохоронних зон і прибережних смуг водних об'єктів, охорона природно-заповідних територій, локалізація джерел забруднення ґрунту, води і повітря є важливими аспектами екологічної ефективності. Містобудівна ефективність землекористування пов'язана з функціональним зонуванням території та дотриманням стандартів, норм і правил забудови в містах.

4. Рівні екологічної, економічної, соціальної та містобудівної ефективності встановлюються відповідно до параметрів територій і напрямків управління, а на локальному рівні ефективність землекористування визначається через структурне зонування (функціональне та територіальне).

5. У зв'язку зі зростанням ролі місцевого самоврядування та децентралізації управління землекористуванням, важливим є розвиток механізму економіко-правової екологічної відповідальності. Розвиток такого механізму сприяє створенню безпечного середовища для громадян та привабливості для інвестицій з орієнтацією на еколого-економічне регулювання. Рівень соціально-екологічної та еколого-економічної

відповідальності в управлінні міським землекористуванням безпосередньо впливає на ефективність господарського механізму.

6. Еколого-економічний механізм землекористування як одна з підсистем механізму раціонального землекористування має забезпечити використання землі згідно з її економічною цінністю й одночасно стати істотним чинником охорони земель від деградації. Окрім того, раціональне землекористування, що ґрунтується на економічній оцінці земельних ресурсів, сприяє зростанню надходжень до бюджету від сплати податку й орендної плати за користування землею, а також у разі здійснення операцій купівлі – продажу об'єктів муніципальної власності.

7. Місто Біла Церква – центр однойменного адміністративного району, до 2020 року була містом обласного підпорядкування, розташоване на південному заході Київської області. Відстань до столиці України – міста Києва – становить 84 км. Місто є складною функціональною системою – цілісним містобудівним організмом, де люди мешкають, працюють, вчаться, відпочивають, тобто забезпечують життя цього організму. Проте, частина територій, що є необхідною для життєздатності міста, і які насичені міськими інженерними комунікаціями, маршрутами міського транспорту, знаходиться на сьогодні на землях району і не має правового статусу міста. Через це виникають деформовані і несправедливі умови наповнення міського бюджету. Нині у міста Біла Церква практично вичерпані територіальні резерви для подальшої комплексної забудови.

8. На території м. Біла Церква розвинені наступні небезпечні природні процеси та явища: акумулятивні, гравітаційні, заболочування, підтоплення, затоплення, просідання ґрунтів. З акумулятивними процесами в руслі річок Протока та Рось пов'язане утворення прируслових відмілин, перекатів; на заплаві – утворення гривок або нівелювання від'ємних форм рельєфу у ході накопичення заплавної алювію. Також акумулятивні процеси спостерігаються у межах балок міста, через винос порушених ерозією ґрунтових мас у днища ярів у вигляді конусів.

9. Виходячи з соціально-економічних та екологічних функцій урбанізованого землекористування, варто визначити напрямки практичної діяльності у розвитку управління міського землекористуванням:

- регулювання земельних відносин у сфері містобудівної діяльності, котра представлена та затверджена у містобудівній документації й планах земельно-господарського устрою;

- підготовка пропозицій до програм соціально-економічного розвитку міста та вирішення спорів у сфері містобудування та землекористування згідно з вимогами законодавства.

- розробка та реалізація земельно-господарського устрою міста, включаючи цільові містобудівні програми, місцеві програми з землеустрою, плани будівництва житлово-цивільних об'єктів комунальної власності, санаторно-курортних закладів і культових споруд зареєстрованих конфесій.

- розгляд та погодження проектів землеустрою для відведення земельних ділянок під різні види землекористування.

- використання прогресивних науково-технічних рішень та планувальних рішень у процесі проектування земельного використання з метою покращення якості життя, соціально-побутового та комунального обслуговування населення.

- регулювання земельних відносин для забезпечення прав на землю громадян та юридичних осіб, раціонального використання та охорони земель.

- аналіз розвитку інфраструктур міста згідно з просторово-територіальним принципом організації міської території на основі статистичних даних, містобудівної документації та геодезичних даних.

- інформування населення про плани розвитку міста, розміщення важливих об'єктів містобудування та проведення громадських обговорень та слухань щодо детальних планів

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрейцев В.І. Правовий режим землі як основного національного багатства (кожен тар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) // Законодавство України : Науково-практичні коментарі. – 2002. – № 4.
2. Безпалько Р.І. Основи землевпорядкування та землекористування / Р.І. Безпалько. – К.: Рута, 2005. – 72 с.
3. Боровий В. Роль земельно-кадастрової інвентаризації у зонуванні земель населених пунктів / В. Боровий, О. Зарицький // Землевпоряд. вісн. – 2013. – № 6. – С. 33–36.
4. Гаража О. Роль земельно-кадастрової інвентаризації у зонуванні земель населених пунктів / О. Гаража // Землевпоряд. вісн. – 2014. – № 12. – С. 43–47.
5. Дьомін М. М. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення містобудування і землекористування в Україні / М. М. Дьомін, О. С. Петраковська // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2004. – № 17. – С.85 – 96.
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768- П // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – С. 27.
7. Земельний кодекс України: Постанова ВР України N 562XII від 18 груд. 1990 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561\\$12](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561$12)
8. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика: монографія / М.А. Хвесик, В.А. Голян. – К.: НАН України, 2006. – 160 с.
9. Кулаковський Ю. П. Стратегія управління земельними ресурсами міста в умовах ринку (на прикладі м. Києва) / Ю. П. Кулаковський // Вісн. Укр. держ. ун-ту водного господарства та природокористування : зб. наук. пр. – Рівне : УДУВГП, 2004. – Вип. 2 (26), ч. 2. – С. 526 – 531.

10. Кулинич П.Ф. Земельні кодекси УРСР // Енциклопедія історії України: у 10 т. / Ред. кол.: В.А. Смолій (голова) та ін.; Інститут історії України НАН України. – К.: Наук. думка, 2005. – Т. 3: Е – Й. – 672 с.
11. Кулаковський Ю. П. Управління земельними ресурсами міста (на прикладі м. Києва): дис. на здоб. наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.00.01 «Економіка природокористування та охорони навколишнього середовища» / Ю. П. Кулаковський; НАН України, РВПС України К., 2005. – 226 с.
12. Лоїк Г. К. Використання земель населених пунктів з основами містобудування / Г. К. Лоїк, І. Г. Тарасюк, Д. І. Солярчук. – Л.: ЛДАУ, 2000. – 58 с.
13. Місто // Українська мала енциклопедія: 16 кн.: у 8 т. / Проф. Є. Онацький. – Буенос-Айрес, 1961. – Т. 4, кн. VIII: Літери Ме. – С. 1002.
14. Назарко А.Т. Міські агломерації в Україні: проблеми правової інституціоналізації // Актуальні проблеми держави і права. – 2011. – Вип. 61. – С. 144–150.
15. Новаковська І.О. Ефективність використання земель міст / І.О. Новаковська, Є.І. Ільющенко // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2014. – № 3–4. – С. 118–123.
16. Новаковська І. О. Ефективність міського землекористування: теоретико-методологічні засади та методи оцінки / І. О. Новаковська // Економіст. – 2016. – № 8. – С. 24–28.
17. Новаковська І.О. Методологічні основи запровадження платності землекористування та розвитку системи оцінки міських земель / І.О. Новаковська // Збалансоване природокористування. – 2016. – № 2. – С. 130 – 137.
18. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування: монографія / І.О. Новаковська. – К.: Просвіта, 2013. – 224 с.
19. Новаковська І.О. Трансформація сільськогосподарського землекористування: монографія/ І.О. Новаковська. – Чернівці: Прут, 2010. – 208 с.

20. Нудельман В.І., Криштоп Т.В. Підвищення ефективності використання земель територіальної громади як важливий засіб їх розвитку // Земельне право України. – 2006. – № 6. – С. 6–14.
21. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста: [монографія] / А. П. Осітнянко. К.: КНУБА, 2001. – 460 с.
22. Охрій О. П. Комплексна стратегія землекористування адміністративно-територіального утворення : автореф. дис. канд. наук держ. упр. : 25.00.04 / О. П. Охрій. – Х., 2006. – 26 с.
23. Петраковська О.С. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст / О.С. Петраковська, Ю.О. Тацій. — К.: Кий, 2015. — 504 с.
24. Петраковська О. С. Земельні відносини в містобудівній діяльності / О. С. Петраковська // Інженерна геодезія. – К. : КНУБА, 2000. – № 43. – С. 164 – 167.
25. Петраковська О. С. Надання дозволів на використання та забудову земельних ділянок – механізм регулювання землекористування в містах / О. С. Петраковська // Інженерна геодезія. – К. : КНУБА, 2005. – № 50. – С. 192 – 200.
26. Петраковська, О. С. Обмеження прав власності – механізм управління земельними ресурсами міст / О. С. Петраковська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування / О. С. Петраковська. – К. : КНУБА, 2005. – № 13. – С. 133–138.
27. Петраковська О. С. Основи методології управління земельними ресурсами міст / О. С. Петраковська // Региональные проблемы архитектуры и градостроительства. – О. : ОГАСА, 2005. – № 8. – С. 386 – 391.
28. Петраковська О. С. Формування ринку землі у містах / О. С. Петраковська // Містобудування та територіальне планування. – К. : КНУБА, 2004. – № 19. – С. 186 – 193.
29. Плешканівська М.І. Теоретичні основи функціонального використання міських територій. Дисертація д-ра. арх-ри. – К., 1998. – 312 с.

30. Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів // Земельне законодавство України. – К.: Урожай, 2002. – Кн. 2. – С. 327–335.
31. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 №858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
32. Ступень М.Г. Використання земель населених пунктів / М.Г. Ступень. – Львів: Держ. Агроун-т, 2000. – 359 с.
33. Тимофієва С.Б. До питання про ефективність землекористування в умовах сучасного міста / С. Б. Тимофієва, Ю.Г. Ільяшенко, О.О. Нечипорук // Коммунальное хозяйство городов: научн.-техн. сб. – Х., 2008. – № 82. – С. 244–248.
34. Третяк А.М. Концептуальні засади землевпорядного планування розвитку міського землекористування в умовах децентралізації / А.М. Третяк // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 1. – С. 3–13.
35. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою / А.М. Третяк. – К.: ТОВ "ЦЗРУ", 2002. – 342 с.
36. Шпик Н. Р. Особливості організації використання земель міст / Н. Р. Шпик // Вісн. ЛДАУ. Сер. Землевпорядкування і земельний кадастр. – 1999. – № 3. – С. 224 – 227.
37. Янчук В. П. Регулювання землекористування районів у містах / В. П. Янчук. – К.: Урожай, 2009. – 200 с.