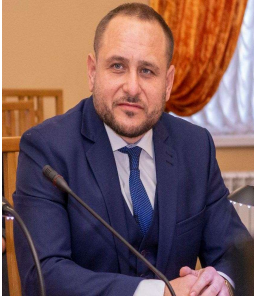


УДК 528.4:332.3
UDC 528.4:332.3

DOI:10.33744/0365-8171-2025-117.2-235-241

МІСТОБУДІВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ
URBAN PLANNING OF LAND MANAGEMENT DESIGN



Мамонов Костянтин Анатолійович, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com

<http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>



Штерндок Ернест Сергійович, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: shterndok@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0003-1107-7401>



В'яткін Роман Сергійович, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: viatkinr@gmail.com

<https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Анотація. Нормативно-правового забезпечення щодо організації розподілу та ефективного використання земель для підвищення якості життєдіяльності населення й виробництва. Для визначення практичних аспектів землепорядкування здійснюється проектування. У системі землепорядних дій здійснюються оцінні процедури щодо використання земель, де запропоновано визначати містобудівне забезпечення. Для здійснення землепорядного проектування застосовуються законодавчі акти.

Для формування повної та достовірної інформації у контексті здійснення землепорядного проектування застосовується містобудівне забезпечення, формуються оцінні процедури його визначення у системі землекористування.

Досягнута мета дослідження відносно визначення параметрів містобудівного забезпечення землепорядного проектування для територіального розвитку використання земель. На основі сформованого містобудівного забезпечення будується багаторівнева система показників оцінки рівня ефективності використання земель для здійснення землепорядного проектування.

Сформовано містобудівне забезпечення землепорядного проектування, які будується на основі систематизації нормативно-правового забезпечення, узагальнення існуючих теоретичних положень та офіційних даних Інтернет-ресурсів. Містобудівне забезпечення надає можливості

розробити кількісне підґрунтя для землевпорядного проектування, розширити коло чинників, що впливають на цей процес.

Ключові слова: землевпорядне проектування, містобудівне забезпечення, сталий розвиток, збалансоване землекористування, територіальний розвиток використання земель.

Вступ. Формування та використання земельних ресурсів є важливим напрямом функціонування регіональних інституцій, діяльності територіальних громад і спрямовано на збалансоване землекористування й сталий розвиток. Крім того, особливого значення має створення й забезпечення територіального розвитку використання земель. Процеси формування й використання земель характеризується як складний процес, що залежить від різних чинників: просторових, екологічних, інвестиційних та ін. У цьому контексті необхідно враховувати містобудівне забезпечення.

Землевпорядкування визначається як система заходів по формуванню та застосуванню нормативно-правового забезпечення щодо організації розподілу та ефективного використання земель для підвищення якості життєдіяльності населення й виробництва. Для визначення практичних аспектів землевпорядкування здійснюється проектування. У системі землевпорядних дій здійснюються оцінні процедури щодо використання земель, де запропоновано визначати містобудівне забезпечення. Для здійснення землевпорядного проектування застосовуються наступні законодавчі акти: Земельний та Господарський Кодекси; Закони України «Про охорону земель», «Про оцінку земель», «Про землеустрій», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про доступ до публічної інформації», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про державну експертизу землевпорядної документації». Для формування містобудівного забезпечення використовуються Закони України: Про регулювання містобудівної діяльності; Про основи містобудування; Про архітектурну діяльність; Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності; Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності; Про будівельні норми; Про енергетичну ефективність; Про благоустрій населених пунктів; Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва; Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю; Про технічні регламенти та оцінку відповідності; Про доступ до об'єктів будівництва, транспорту, електроенергетики з метою розвитку телекомунікаційних мереж; Про оцінку впливу на довкілля; Про енергетичну ефективність будівель; «Про державний ринковий нагляд і контроль нехарчової продукції»; «Про надання будівельної продукції на ринку»; «Про загальну безпечність нехарчової продукції»; «Про технічні регламенти та оцінку відповідності».

Для формування повної та достовірної інформації у контексті здійснення землевпорядного проектування застосовується містобудівне забезпечення, формуються оцінні процедури його визначення у системі землекористування.

Таким чином, тема дослідження є актуальною і спрямована на вирішення важливої задачі до формування й використання містобудівного забезпечення землевпорядного проектування.

Огляд існуючих теоретичних розробок. Проблемні аспекти щодо формування й функціонування системи землевпорядкування представлені у розробках [1–4].

Для забезпечення використання земель як важливого елемента землевпорядкування у контексті територіального розвитку застосовуються відповідні напрями та інструментарій [5–8].

Оцінка чинників використання земель здійснюється із застосуванням інструментів математичного моделювання [6, 9–13].

Технології та фактори здійснення землевпорядного проектування представлені у розробках [14–18].

Поряд з цим, залишаються невирішеними питання щодо формування та використання повного й якісного забезпечення землевпорядного проектування, враховуючи вплив комплексу чинників.

Метою дослідження є визначення параметрів містобудівного забезпечення землевпорядного проектування для територіального розвитку використання земель.

Виклад основного матеріалу. Запропоновані містобудівні чинники, які формуються відповідне забезпечення: зональні; рівні впровадження та реалізації принципів планувально-просторової організації забудови; встановлення червоних ліній та ліній регулювання забудови; встановлення функціонального призначення, визначення режимів та параметрів забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподілу територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами; забезпечення містобудівних умов та обмежень (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території; забезпечення потреб в підприємствах і закладах обслуговування населення; доцільності, обсягів, послідовності реконструкції забудови; забезпечення черговості та обсягів інженерної підготовки території; формування системи інженерних мереж; порядку організації транспортного і пішохідного руху; забезпечення порядку комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі; встановлення межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території); змін обсягів житлового будівництва; формування характеристик територій (ділянок) для розміщення нового житлового будівництва на вільних територіях, в межах та за межами населеного пункту, а також в районах реконструкції за ємкістю, поверховістю та щільністю забудови з виділенням територій для формування земельних ділянок для будівництва соціального та доступного житла; зведені дані про потреби в територіях під усі види будівництва; інші функціонально-планувальні чинники; питома вага території житлової забудови (садибною, малоповерховою, середньоповерховою, багатоповерховою забудови, багатофункціональною, громадсько-житловою забудови): громадські центри та основні об'єкти загальноміського і районного значення, громадсько-ділова забудова, існуючі будівлі, позначені на картографічній основі, магістральні та житлові вулиці і площі; питома вага озелених територій загального користування, озелених територій спеціального призначення (озеленені санітарно-захисні зони, прибережні захисні смуги, розсадники та квітковооранжерейні господарства); питома вага промислових, комунальних та складських територій; питома вага курортних територій; питома вага ландшафтно-рекреаційних територій; інші структурно-планувальні чинники; наявність сейсмічних зон та зон руйнування земної поверхні, зсувів, затоплення та підтоплення, тектонічних розломів та інших небезпечних природних і антропогенних процесів; наявність зон загазованості, понаднормативного шуму, електромагнітних випромінювань, радіаційного забруднення; наявність площ залягання корисних копалин; санітарно-захисних зон промислових підприємств, цвинтарів та інших комунальних об'єктів; зон обмеження забудови в районах аеропортів з умов безпеки польотів; округів і зон санітарної охорони курортів; зон санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд; захисних зон кар'єрів, відвалів, трубопроводів та інших об'єктів; водоохоронних зон та прибережних захисних смуг водойм і водотоків; територій та охоронних зон природних заповідників, пам'яток природи, архітектури, історії і культури та зони регулювання забудови, ландшафтів, які охороняються; особливо цінних продуктивних земель; наявність зонування промислових та комунальних територій за санітарною класифікацією виробництва; рівні реалізації заходів, які вимагають значного обсягу підсилення або зрізання ґрунтів, дренажування, виторфування; реалізації заходів з формування та реконструкції міських гідротехнічних споруд; здійснення заходів щодо ділянок русел річок та інших водоймищ, які підлягають регулюванню, очищенню, днозаглибленню, заключенню у труби; здійснення заходів щодо формування водоохоронних зон та прибережних захисних смуг водоймищ; здійснення заходів з рекультивації порушених територій; здійснення заходів з формування та реконструкції інженерних споруд та джерел; рівень побудови нових та реконструкції існуючих магістральних мереж водо-, тепло-, електро-, газопостачання; побудови та реконструкції зливової каналізації та очисних споруд каналізації; здійснення заходів щодо побудови та реконструкції місць випуску очищених стічних вод; забезпечення високовольтними лініями електропередачі; забезпечення основними об'єктами зв'язку; забезпечення електронними та слабкострумовими пристроями; рівнем інженерного забезпечення; історико-культурне забезпечення; будівельні чинники; рівень формування та застосування

просторового забезпечення для містобудування; рівень формування кадастрової інформації у сфері використання земель регіонів для містобудування.

На основі сформованого містобудівного забезпечення будується багаторівнева система показників оцінки рівня ефективності використання земель для здійснення землевпорядного проектування.

Висновки. Таким чином, сформовано містобудівне забезпечення землевпорядного проектування, які будується на основі систематизації нормативно-правового забезпечення, узагальнення існуючих теоретичних положень та офіційних даних Інтернет-ресурсів. Містобудівне забезпечення надає можливості розробити кількісне підґрунтя для землевпорядного проектування, розширити коло чинників, що впливають на цей процес.

Перелік посилань

1. Земельна корупція: ТОП-30 корупційних ризиків та шляхи її подолання. Стратегічний аналіз корупції. Департамент запобігання та виявлення корупції. URL: https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/03/30_antikor_land.pdf
2. Шарий Г. І., Нестеренко С. В., Москаленко Л. В. Подолання економічного підпілля земельних відносин в Україні. Агросвіт. 2021. № 9-10. С. 24–30. DOI: [10.32702/2306-6792.2021.9-10.24](https://doi.org/10.32702/2306-6792.2021.9-10.24)
3. Третяк А. М., Третяк В. М., Третяк М. А. Аналіз стану методологічної основи судової землевпорядної експертизи в Україні. Ефективна економіка. 2024. № 8. URL: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.8.17>
4. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Гунько Л. А., Третяк Н. А. Землевпорядкування в Україні: розвиток на засадах новітньої інституціонально-поведінкової теорії: монографія. Біла Церква: «ТОВ "Білоцерківдрук"», 2023. 224 с.
5. Мамонов К. А., Гой В. В., Ковальчук В. С., Мамонов В. К. Оцінка інвестиційно-інноваційних і безпекових чинників використання земель у системі територіального розвитку регіонів. Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. 2024. Випуск 116. Частина 1. С. 132–138. URL: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/116.1/132.pdf
6. Мамонов К. А., Гой В. В., Фролов В. О., Ковальчук В. С. Теоретичні підходи до визначення та оцінки територіального розвитку використання земель регіонів. Комунальне господарство міст. Серія: Інженерні науки і архітектура. 2024. Том 6. Вип. 187. С. 185–189. URL: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/6405/6326>
7. Мамонов К. А., Ковальчук В. С., Гой В. В., Мамонов В. К. Містобудівні чинники територіального розвитку використання земель регіонів. Науковий вісник будівництва. 2024. Випуск № 111. С. 154–159. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/article/view/1804/1769>
8. Мамонов К. А., Паламар А. Ю., Вяткін Р. С., Гой В. В. Просторове забезпечення використання нерухомості регіонів для розробки геоінформаційних моніторингових карт. Автомобільні дороги і дорожнє будівництво. 2024. Випуск 115. Частина 2. С. 199–206. URL: http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/115.2/199.pdf
9. Мамонов К. А., Метешкін К. О., Гой В. В., В'яткін Р. С. Математичне моделювання чинників, що впливають на функціонування складних систем територіального розвитку використання земель регіонів. Комунальне господарство міст. Серія: Інженерні науки і архітектура. 2024. Том 6. Вип. 187. С. 180–184. URL: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/6404/632>
10. Мамонов К. А., В'яткін Р. С., Штерндок Е. С., Штерндок А. В. Математичне моделювання чинників використання земель об'єктів природно-заповідного фонду регіонів. Комунальне господарство міст. Серія: Інженерні науки і архітектура. 2024. Том 1. Вип. 182. С. 132–136. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2024-1-182-132-136>
11. Мамонов К. А., Пілічева М. О., Фролов В. О., В'яткін Р. С., Войтенко О. Р. Математичне моделювання показників геопросторового розвитку територіальних громад. Український журнал

прикладної економіки та техніки. 2024. Том 9. № 3. С. 287–292. DOI: <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2024-3-50>

12. Mamonov K., Holovachov V., Horb O., Palamar A. Integrated Method for Assessing Information Support of Real Estate Cadastre at Regional Level. International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2024», Oct 2024, Volume 2024, p. 1–5. URL: <https://www.earthdoc.org/content/papers/10.3997/2214-4609.2024510086>

13. Mamonov K., Velychko V., Holovachov V., Kovalenko L. Theoretical and methodological provisions regarding the development and implementation of an integral method for assessing the level of information support of the multipurpose real estate cadastre at the regional level. Ukrainian Metrological Journal. 2023. № 2. Pp. 40–51.

14. Грещук Г. І. Інформаційне забезпечення землевпорядкування у сільському господарстві. Збалансоване природокористування. 2018. №3. С. 133–140.

15. Лазарева О. Інноваційний характер розвитку сучасного землеустрою. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2018. № 1. С. 81–87.

16. Семенчук І. М., Юзик В. А. Інформаційне забезпечення управління земельними ресурсами. АгроСвіт. 2018. №4. С. 15–19.

17. Reed M. S., Buenemann M., Atlhopheng J. Cross-scale monitoring and assessment of land degradation and sustainable land management: a methodological framework for knowledge management. Land Degrad. Develop. 2011. № 22. P. 261–271.

18. Williamson I., Enemark S., Wallace J. Sustainability and Land Administration Systems. Melbourne: Department of Geomatics, 2006. 271 p.

URBAN PLANNING OF LAND MANAGEMENT DESIGN

Mamonov Kostiantyn A., Doctor of Economic Sciences, Professor, Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv,

e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com, tel. +380992917354, <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Shterndok Ernest S., Candidate of Technical Sciences, Docent of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: shterndok@ukr.net, tel. +380934289234, <https://orcid.org/0000-0003-1107-7401>

Viatkin Roman S., Candidate of technical sciences, docent of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: viatkinr@gmail.com, tel. +380950034439, <https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Summary. Regulatory support for the organization of distribution and efficient use of land to improve the quality of life of the population and production. To determine the practical aspects of land management, design is carried out. In the land management system, evaluative procedures for the use of land are carried out, which is proposed to determine urban planning. Legislative acts are used to carry out land management.

Urban development is used to form complete and reliable information in the context of land management, and evaluative procedures for determining it in the land use system are formed.

The purpose of the study has been achieved regarding the definition of parameters of urban planning for land management design for territorial development of land use. On the basis of the formed town planning support, a multi-level system of indicators of evaluation of the level of efficiency of land use for land management design is built.

Urban planning of land management design, which is based on the systematization of regulatory support, generalization of existing theoretical provisions and official data of Internet resources. Urban planning provides an opportunity to develop a quantitative basis for land management design, to expand the range of factors that influence this process.

Keywords: land management design, urban planning, sustainable development, balanced land use, territorial development of land use.

References

1. Land corruption: TOP-30 corruption risks and ways to overcome it. Strategic analysis of corruption. Department of Corruption Prevention and Detection. https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2021/03/30_antikor_land.pdf [in Ukrainian].
2. Shari, G. I., Nesterenko, S. V., Moskalenko, L. V. (2021) Overcoming the economic underground of land relations in Ukraine. *Agrosvit*. № 9–10. P. 24–30. [10.32702/2306-6792.2021.9-10.24](https://doi.org/10.32702/2306-6792.2021.9-10.24) [in Ukrainian].
3. Tretyak, A. M., Tretyak, V. M., Tretyak, M. A. (2024) Analysis of the state of methodological basis of judicial land management expertise in Ukraine. *Effective economy*. № 8. [http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.8.17](https://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.8.17)
4. Tretyak, A. M., Tretyak, V. M., Pryadka, T. M., Gunko, L. A., Tretyak, N. A. (2023) Land management in Ukraine: development on the basis of the latest institutional-behavioral theory: monograph. Bila Tserkva: «Bilotserkivdruk» LLC, 224 p.
5. Mamonov, K. A., Goi, V. V., Kovalchuk, V. S., Mamonov, V. K. (2024) Valuation of investment-innovative and security factors of land use in the system of territorial development of regions. *Automobile roads and road construction*. Issue 116. Part 1. Pp. 132–138. http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/116.1/132.pdf [in Ukrainian].
6. Mamonov, K. A., Goi, V. V., Frolov, V. O., Kovalchuk, V. S. (2024) Theoretical approaches to determining and evaluating territorial development of land use of regions. *Municipal economy of cities. Series: Technical sciences and architecture*. Volume 6. Iss. 187. P. 185–189. <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/6405/6326> [in Ukrainian].
7. Mamonov, K. A., Kovalchuk, V. S., Goi, V. V., Mamonov, V. K. (2024) Urban planning factors of territorial development of land use of regions. *Scientific Bulletin of Construction*. Issue № 111. P. 154–159. <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/article/view/1804/1769> [in Ukrainian].
8. Mamonov, K. A., Palamar, A. Yu., Viatkin, R. S., Goi V. V. (2024) Spatial provision of use of real estate of regions for the development of geoinformation monitoring maps. *Automobile roads and road construction*. Issue 115. Part 2. P. 199–206. http://publications.ntu.edu.ua/avtodorogi_i_stroitelstvo/115.2/199.pdf [in Ukrainian].
9. Mamonov, K. A., Meteshkin, K. O., Goi, V. V., Viatkin, R. S. (2024) Mathematical modeling of factors that influence the functioning of complex systems of territorial development of land use of regions. *Municipal economy of cities. Series: Technical sciences and architecture*. Volume 6. Iss. 187. P. 180–184. <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/6404/632> [in Ukrainian].
10. Mamonov, K. A., Viatkin, R. S., Shterndok, E. S., Shterndok, A. V. (2024) Mathematical modeling of factors of land use of objects of the nature reserve fund of the regions. *Municipal economy of cities. Series: Technical sciences and architecture*. Volume 1. Iss. 182. P. 132–136. <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2024-1-182-132-136> [in Ukrainian].
11. Mamonov, K. A., Pilicheva, M. A., Frolov, V. O., Viatkin, R. S., Voitenko, O. R. (2024) Mathematical modeling of indicators of geospatial development of territorial communities. *Ukrainian Journal of Applied Economics and Technology*. Volume 9. № 3. P. 287–292. <https://doi.org/10.36887/2415-8453-2024-3-50>
12. Mamonov, K., Holovachov, V., Horb, O., Palamar, A. (2024) Integrated Method for Assessing Information Support of Real Estate Cadastre at Regional Level. *International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2024»*. Volume 2024. p. 1–5. <https://www.earthdoc.org/content/papers/10.3997/2214-4609.2024510086> [in Ukrainian].
13. Mamonov, K., Velychko, V., Holovachov, V., Kovalenko, L. (2023) Theoretical and methodological provisions regarding the development and implementation of an integral method for assessing

the level of information support of the multipurpose real estate cadastre at the regional level. Ukrainian Metrological Journal. № 2. Pp. 40–51.

14. Greshchuk, G. I. (2018) Information support of land management in agriculture. Balanced nature management. №3. P. 133–140.

15. Lazareva, O. (2018) Innovative nature of the development of modern land management. Economic Journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University. № 1. P. 81–87.

16. Semenchuk, I. M., Yuzik, V. A. (2018) Information support of land management. Agrosvit. №4. P. 15–19.

17. Reed, M. S., Buenemann, M., Atlhopheng, J. (2011) Cross-scale monitoring and assessment of land degradation and sustainable land management: a methodological framework for knowledge management. Land Degrad. Develop. № 22. P. 261–271.

18. Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J. (2006) Sustainability and Land Administration Systems. Melbourne: Department of Geomatics, 271 p.

Дата надходження до редакції 07.06.2025.