

УДК 332.3

DOI: 10.30977/BUL.2219-5548.2025.109.0.139

КОМПЛЕКСНИЙ ПЛАН ЯК ОСНОВА УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Юхно А. С., канд. екон. наук, доцент
Харківський національний автомобільно-дорожній університет

***Анотація.** Комплексний план дозволяє ефективно здійснювати управління земельними ресурсами, надає можливість землевласникам та землекористувачам самостійно змінювати цільове призначення земельних ділянок відповідно до функціонального зонування території, визначає дозволені види використання земель і встановлює обмеження забудови з урахуванням природо-користування та сталого розвитку урбанізованих територій.*

***Ключові слова:** комплексний план просторового розвитку території, землеволодіння, землекористування, функціональне зонування, обмеження.*

Вступ

Населений пункт – це одиниця адміністративно-територіальної системи України з визначеними та встановленими межами, що є місцем проживання, відпочинку та концентрації трудової діяльності.

Аналіз публікацій

Насамперед під час здійснення управління земельними ресурсами необхідно визначити та встановити межі об'єкта на плановій і картографічній основі. Межа населеного пункту – це умовна закоординована лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста або району в межах міста від інших територій.

Питання управління земельними ресурсами населених пунктів і розвитку їхніх територій досліджувалось у роботах таких науковців, як М. Г. Ступень, О. М. Лихогруд, Ю. Ф. Дехтяренко, Ю. М. Палеха. Науковці працювали над уточненням визначення поняття населених пунктів, розробляли їхні класифікації за різними критеріями, визначали функціональні зони й об'єкти, які можуть розташовуватися в межах їхніх територій, встановлювали вимоги до визначення екологічних обмежень для розміщення об'єктів, застосовували ГІС-технології у розробленні планових і картографічних матеріалів для населених пунктів, брали участь в удосконаленні методики аналізу населених пунктів, пропонували різноманітні методичні підходи щодо вдосконалення управління земельними ресурсами.

Мета й постановка завдання

Проаналізувати складність процесів управління земельними ресурсами в умовах постійних змін і взаємодії соціальних, еко-

номічних й екологічних факторів на території населеного пункту. Системний підхід дає можливість розглядати земельні ресурси як частину ширшого економічного і природного середовища, що впливає на формування стратегії управління.

Здійснити порівняльний аналіз фактичного стану облаштування території у населених пунктах і перспективного стану відповідно до прийнятих управлінських рішень.

Надати рекомендації щодо врахування певних факторів під час розроблення комплексних планів.

Виклад основного матеріалу

Формування права власності на землю та землекористування в межах населених пунктів є безперервним процесом. Право власності на землю означає окрему земельну ділянку або сукупність ділянок із визначеними правами приватної власності, встановленими межами, цільовим призначенням і функціональним використанням [1].

Землекористування, з іншого боку, означає окрему земельну ділянку або сукупність ділянок із такими визначеними правами користування, як оренда, суборенда, емфітевзис, суперфіцій, концесія тощо, із встановленими межами, цільовим призначенням і функціональним використанням [1].

Управління земельними ресурсами та контроль за формуванням права власності на землю та землекористування здійснюються органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Метою їх діяльності є прогнозування та планування використання земельних ресурсів у населених пунктах, що забезпечується за допомогою Державного земельного кадастру, кадастру населених

пунктів, землеустрою, супутникового картографування, проведення геодезичних робіт на земельних ділянках тощо.

Межі землеволодінь і землекористувань, сформовані на території населених пунктів, мають знаходитись у межах територій, визначених за населеним пунктом. Тобто не «бути» за межами відповідного села, селища, міста. Це особливо важливо для землеволодінь і землекористувань, розташованих у периферійній частині населених пунктів. У таких випадках поворотні точки меж землеволодінь і землекористувань мають співпадати з поворотними точками межі населеного пункту або перебувати на певній відстані від них. Цільове призначення та функціональне використання землеволодінь і землекористувань, а також тип їх розвитку мають відповідати функціональній зоні населеного пункту, в межах якої вони розташовані, відповідно до Схеми функціонального зонування, Генерального плану або іншої містобудівної документації.

Визначають такі напрями формування землекористувань (рис. 1):

- способом виокремлення із земель державної або комунальної форм власності за проектами землеустрою щодо їх відведення та

проектами землеустрою щодо їх відведення та з подальшим укладанням договорів оренди, емфітевзису, суперфіцію, концесії;

- укладання договорів оренди, емфітевзису, суперфіцію, концесії на земельні ділянки приватної форми власності;

- укладання договорів оренди, емфітевзису, суперфіцію, концесії на земельні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній формі власності.

Основними напрямами формування землеволодінь є такі (рис. 2):

- виокремлення земельних ділянок із земель державної та комунальної форм власності за проектами землеустрою щодо їх відведення;

- поділ землеволодіння на декілька нових;

- створення нового землеволодіння через об'єднання декількох наявних;

- безоплатна приватизація земельних ділянок у межах встановлених законодавством норм;

- набуття у власність земельної ділянки, коли нерухомість, що розташована на ній, перебуває в приватній власності набувача.



Рис. 1. Основні напрями формування землекористувань [2]



Рис. 2. Основні напрями формування землеволодінь [2]

Формування права власності на землю та землекористування в межах населених пунктів здійснюється або відповідно до Генерального плану, Схеми функціонального зонування, або відповідно до сучасної містобудівної документації – Комплексного плану просторового розвитку територіальної громади.

Комплексний план просторового розвитку (КППР) є основним містобудівним документом, який розробляється як для території населених пунктів у межах територіальної громади, так і для територій, розташованих за їхніми межами.

КППР встановлює планувальну структуру земель, визначає функціональні зони та їхні межі, фактичний стан і перспективи розвитку мережі інженерної інфраструктури, визначає землі, які потребують благоустрою, заходи з цивільного захисту населення, охорони природного середовища і збереження культурної та історичної спадщини.

Реалізації цього плану спрямована на узгодження категорій земель згідно з їхнім цільовим призначенням і функціональним використанням; сприяння пришвидшенню процесу зміни цільового призначення земельної ділянки в межах допустимих обмежень залежно від її розташування у визначеній функціональній зоні населеного пункту.

Функціональні зони, визначені та встановлені в межах території населеного пункту згідно із затвердженим комплексним планом, будуть мати перелік дозволених видів користування. Ця інформація автоматично відображатиметься під час реєстрації земельної ділянки в базі даних Державного земельного кадастру та використовуватиметься для ведення земельного та містобудівного кадастрів.

Картографічна основа КППР створюється з використанням координатної системи УСК-2000. Система висот – Балтійська. Усі об'єкти на території, що охоплюється комплексним планом, повинні мати визначені геопросторові характеристики.

КППР передбачає розвиток території об'єднаної територіальної громади.

Проектні пропозиції, розроблені в межах комплексних планів для розвитку населених пунктів, передбачаються лише для тих міст, селищ або сіл, де в майбутньому очікується збільшення чисельності населення.

КППР визначає межі зон обмежень й обтяжень щодо прав користування землею, які існують на певній території станом на сьогодні. Здійснюється аналіз поточного функціонального використання земель території,

визначаються зони для житлової, промислової і рекреаційної забудови. Наступним етапом є здійснення майбутнього аналізу і на основі прийнятих проектних рішень і прогнозованого функціонального використання земель території встановлення проектних обмежень з їхніми межами, що позначаються на планово-картографічній основі (рис. 3).

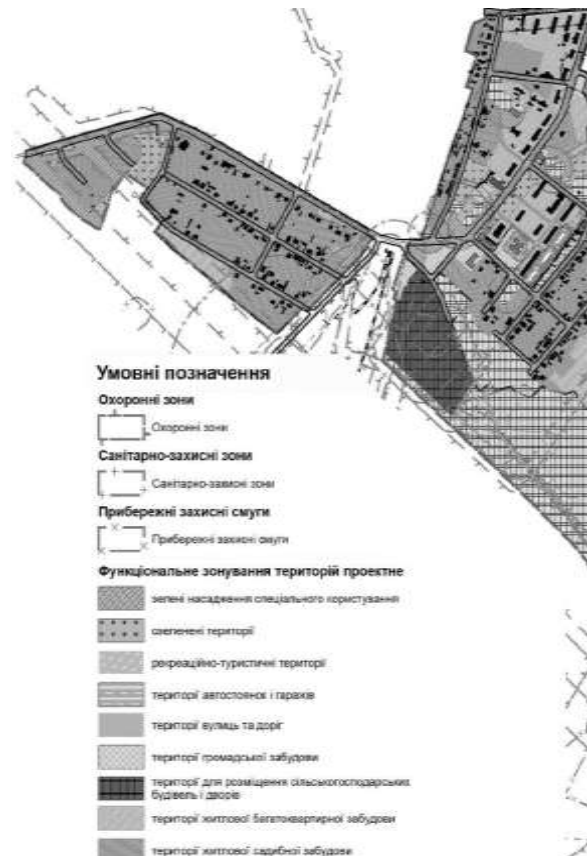


рис. 3. Фрагмент планувальних рішень у селищі Докучаєвське Харківської області [3]

Під час розроблення КППР встановлюють проектні планувальні обмеження. Наприклад, на території села Логачівка, яке належить Роганській селищній раді, розташоване кладовище, для якого радіус санітарно-захисної зони становить 300 м. На території санітарної зони навколо кладовища, відповідно до Земельного кодексу України та державних будівельних норм і правил, забороняється реконструкція старих будівель і будівництво житлових будинків. Проектне рішення передбачає закриття кладовища, що призведе до зменшення розміру зони до 100 м (рис. 4).

Під час аналізу проектних рішень враховуються проектні рішення, викладені в Генеральному плані планування території України та регіональних схемах. Наприклад, для

території селища Рогань передбачено створення міжнародного транспортного коридору Європа – Азія (рис. 5).



Рис. 4. Санітарно-захисна зона від кладовища в селі Логачівка [3]



Рис. 5. Фрагмент схеми планування Харківської області із зазначеним міжнародним транспортним коридором Європа – Азія [3]

Фрагмент схеми планування Харківської області із зазначеним міжнародним транспортним коридором Європа – Азія ілюструє ключові транспортні маршрути, що проходять вздовж регіон. Цей коридор здійснює важливу функцію для з'єднання Європи та Азії, забезпечуючи потік товарів і послуг територією України. У межах цього коридору визначаються спеціальні зони, що мають обмеження для забудови та іншого використання земель через стратегічну важливість транспортної інфраструктури. Транспортний коридор також впливає на розвиток прилег-

лих населених пунктів, оскільки необхідно забезпечити відповідність планування територій регіональним та державним схемам розвитку транспорту.

Створення міжнародного транспортного коридору Європа – Азія на території Роганської селищної ради накладає обмеження на містобудівну діяльність у цій зоні. Такі обмеження враховують потенційний вплив транспортної інфраструктури на прилеглі території та необхідність дотримання зон охорони навколишнього середовища, а також регуляторні норми з безпеки та функціонального використання земель.

Генеральний план як складова частина КППР розробляється для адміністративного центру громади та для населених пунктів, де спостерігається збільшення кількості населення, або які визнані стратегічними.

Детальні плани створюються для всіх населених пунктів територіальної громади з метою забезпечення швидкого будівництва необхідних об'єктів соціальної інфраструктури в межах територіальної громади.

Містобудівні заходи комплексного плану також сприяють охороні навколишнього середовища через раціональне функціональне зонування території, створення санітарно-захисних зон, визначення територій для природоохоронних зон і збереження екологічного балансу в природному ландшафті та урбанізованих зонах.

Під час розроблення стратегічного екологічного аналізу комплексного плану просторового розвитку територіальної громади важливо дослідити природні умови території планування, визначити основні екологічні проблеми щодо реалізації планувальних рішень комплексного плану, розглянути їхній прояв з плином часу та їх комплексний вплив.

Для контролю стану навколишнього середовища варто впровадити підходи до моніторингу екологічного стану за такими компонентами довкілля, як атмосферне повітря, водне середовище та ґрунтовий покрив. Просторовий аналіз й аналіз природних компонентів і їхнього впливу можна здійснювати за допомогою ГІС-технологій, що дозволить автоматизувати процес стратегічних екологічних досліджень і візуалізації отриманих результатів.

Висновки

Комплексний план просторового розвитку території є важливим документом, який до-

помагає встановити межі населеного пункту та визначити їх на місцевості, регулює поточний стан використання території населеного пункту та визначає його використання на майбутнє.

Відповідно до розробленого та затвердженого комплексного плану формуються нові землеволодіння та землекористування, а вже наявні підлягають регулюванню. Цей містобудівний документ керує розвитком території населеного пункту та впроваджує екологічно дружній режим використання землі.

Зміна цільового призначення земельних ділянок буде здійснюватися без розроблення землевпорядної документації з моменту внесення інформації про функціональні зони до Державного земельного кадастру з 1 січня 2025 року або після розроблення та затвердження комплексного плану просторового розвитку території.

Землекористувачі державних або комунальних земельних ділянок, що належать до житлових і громадських будівель, промислових об'єктів, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони тощо (крім земель природно-заповідного фонду), на яких розташовані їхні будівлі або споруди, зможуть безпосередньо звертатися до кадастрового реєстратора із заявою щодо зміни цільового призначення таких ділянок у межах зазначеного типу функціонального зонування території без необхідності відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

У межах комплексного плану розробляються файли у форматах GDB, XML та PDF, що містять текстову, табличну та графічну документацію.

Створення електронного документа у вигляді пакета файлів завершується накладанням кваліфікованих електронних підписів і печаток архітектора, який має відповідний сертифікат кваліфікації, і сертифікованого інженера-землевпорядника.

Комплексні плани також є оновленою базою для перерахунків показників з нормативного грошового аналізу земель.

Незважаючи на повномасштабну війну, комплексні плани просторового розвитку розробляються на територіях сільських, селищних і міських рад для регулювання формування землеволодіння та землекористування, полегшення зміни їхнього цільового призначення та інтеграції даних містобудівного та земельного кадастрів.

Література

1. Юхно А., Гопцій Д. Управління земельними ресурсами об'єднаних територіальних громад: Матеріали VIII Міжнародної науково-практичної конференції «Формування механізму зміцнення конкурентних позицій національних економічних систем у глобальному, регіональному та локальному вимірах», 01–02 червня 2022 року. С. 180–183.
2. Spatial planning in the territory of the united territorial community as a mechanism for improving the management of land resources. *Integration mechanisms of management of innovative processes in the economy: collective monograph* / Iukhno A. et al. International Science Group. Boston: Primedia eLaunch, 2023. Pp. 132–141. Available at: DOI – 10.46299/ISG.2023. MONO. ECON.3 (2023).
3. Перші результати пілотного проекту з розробки комплексних планів просторового розвитку територій Пісочинської та Роганської громад презентовано на факультеті землевпорядкування. Національний університет біоресурсів і природокористування України: [Веб-сайт]. URL: <https://nubip.edu.ua/node/104975> / (дата звернення 30.04.2025).

References

1. Iukhno, A., Hoptsiy, D. (2022). Upravlinnia zemelnymy resursamy obiednanykh terytorialnykh hromad [Land resources management united territorial communities]. Proceedings of the 8th International Scientific-Practical Conference «Formation of the mechanism of national economic systems competitive positions strengthening in global, regional and local dimensions» (Tern., 01–02 june 2022). Ternopil. Pp. 180–183 [in Ukrainian] (2022).
2. Iukhno, A., Kovalenko, L., Andrushko, R., Andrushko, O. (2023). Spatial planning in the territory of the united territorial community as a mechanism for improving the management of land resources. *Integration mechanisms of management of innovative processes in the economy: collective monograph*. International Science Group. Boston: Primedia eLaunch. Pp. 132–141. Available at: DOI 10.46299/ISG.2023.MONO.ECON.3 (2023).
3. The initial results of the pilot project on the development of comprehensive spatial development plans for the territories of the PISOCHNA and ROGANSKA communities were presented at the Faculty of Land Management., <https://nubip.edu.ua/node/104975>, last accessed 2025/04/30.

Юхно Альона Сергіївна, к. е. н., доц. каф. проектування доріг, геодезії та землеустрою, alena_iukhno@ukr.net, +380968076358,

Харківській національний автомобільно-дорожній університет, вул. Ярослава Мудрого, 25, м. Харків, 61002, Україна.

Comprehensive Plan as the Foundation for Management and Sustainable Urban Development

Abstract. Problem. Due to the ongoing military actions in Ukraine, the implementation of a critical urban planning and land management document – the Comprehensive Spatial Development Plan – has been postponed. This plan is developed for each territorial community. The Comprehensive Plan enables effective management of land resources, grants landowners and land users the right to independently change the designated use of land plots in accordance with the functional zoning of the area, determines permissible types of land use, and sets construction restrictions based on environmental considerations and the principles of sustainable development of urbanized areas. **Goal.** Analyze the complexity of land management processes in the context of constant change and the interaction of social, economic, and environmental factors within a settlement. A systems approach makes it possible to consider land resources as part of a broader economic and natural environment, which influences the development of management strategies. Conduct a comparison between the current state of land use in settlements and the projected state based on adopted management decisions. Provide recommendations for considering specific factors in the development of comprehensive planning documents. **Methodology.** The study employed methods such as the abstract-logical method (for theoretical generalizations and

formulation of conclusions), the comparative method (for comparing the actual state of land development in settlements with the projected state according to adopted management decisions), as well as other generally accepted methods and modern techniques. The theoretical basis of the study includes materials from the comprehensive development plan of the Roganska Settlement Council in the Kharkiv region, as well as other data and materials. **Originality.** The use of the dialectical method of cognition in the study allows for accounting the complexity of land resource management processes under conditions of constant change and interaction among social, economic, and environmental factors within a settlement. **Practical value.** A systems approach enables the consideration of land resources as part of a broader economic and natural environment, which influences the development of management strategies.

Keywords: Comprehensive Plan, planning of settlements, urban zoning.

Iukhno Alona, ph.D., Assoc. Prof., the Department of Highway Design, Geodesy and Land Management, ORCID: 0000-0003-1906-8286, alena_iukhno@ukr.net,

Kharkiv National Automobile and Highway University, 25, Yaroslava Mudrogo str., Kharkiv, 61002, Ukraine.
