

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ**

до проведення практичних занять та виконання самостійної роботи  
з навчальної дисципліни

**«МЕТОДИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЄКТУВАННЯ**  
**У ТЕРИТОРІАЛЬНОМУ РОЗВИТКУ**  
**ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ»**

*(для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти*  
*зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків**  
**ХНУМГ ім. О. М. Бекетова**  
**2023**

Методичні рекомендації до проведення практичних занять та виконання самостійної роботи з навчальної дисципліни «Методи землевпорядного проектування у територіальному розвитку використання земель» (для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. : К. А. Мамонов, М. О. Пілічева. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. – 27 с.

Укладачі: д-р техн. наук, проф. К. А. Мамонов,  
канд. техн. наук, доц. М. О. Пілічева

Рецензенти:

**К. О. Метешкін**, доктор технічних наук, професор, професор кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова;

**В. Д. Шипулін**, кандидат технічних наук, доцент, професор кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 05.09.2022*

## ЗМІСТ

Вступ.....	4
Практична робота № 1 Існуюча землевпорядна документація щодо територіального розвитку використання земель в Україні.....	5
Практична робота № 2 Документація щодо територіального розвитку використання земель в зарубіжних країнах.....	7
Практична робота № 3 Рекомендації щодо вдосконалення землевпорядної документації.....	8
Практична робота № 4 Удосконалення методів і технологій землевпорядного проєктування у територіальному розвитку використання земель.....	11
Практична робота № 5 Інструментарій землевпорядного проєктування при розробці комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.....	14
Практична робота № 6 Формування системи територіального розвитку використання земель.....	18
Практична робота № 7 Методи і моделі землевпорядного проєктування й територіального розвитку використання земель.....	20
Завдання до самостійної роботи.....	22
Список рекомендованих джерел.....	23

## ВСТУП

Напрями розвитку держави, регіонів, адміністративно-територіальних утворень є забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земель. Сучасний стан земельних відносин визначається різноплановими тенденціями, які характеризуються встановленням меж населених пунктів, інших просторових чинників, необґрунтованою містобудівною політикою із порушенням напрямів забудови територій. Окрім того, спостерігається зростання значущості інформаційного складника у сфері використання земель, який дозволяє своєчасно реагувати та приймати обґрунтовані рішення. У таких умовах особливого значення набуває розроблення та реалізація сучасних методів управління земельними відносинами на підставі даних землеустрою та територіального розвитку використання земель.

Метою дисципліни «Методи землевпорядного проектування у територіальному розвитку використання земель» є формування науковців вищої кваліфікації, які володіють системою знань щодо теоретико-методичного обґрунтування і практичного застосування методичних підходів, інструментів землевпорядного проектування, методів і моделей територіального розвитку використання земель для формування сучасної системи земельних відносин. Завданнями вивчення дисципліни є оволодіння теоретико-методичними підходами землевпорядного проектування у територіальному розвитку використання земель, виявлення особливостей їх застосування, освоєння технологій і практики реалізації для проведення досліджень у сфері геодезії та землеустрою.

Методичні рекомендації призначені для виконання практичних робіт та виконання самостійної роботи здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій.

**ПРАКТИЧНА РОБОТА № 1**  
**ІСНУЮЧА ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ДОКУМЕНТАЦІЯ ЩОДО**  
**ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В**  
**УКРАЇНІ**

**Теоретична частина**

Документація із землеустрою, яка визначає територіальний розвиток використання земель в Україні, розробляється у вигляді програм, схем або проєктів. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

Стаття 25 Закону України «Про землеустрій» визначає такі види документації із землеустрою, що визначають територіальний розвиток використання земель:

1) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

2) проєкти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;

3) проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;

4) містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);

5) проєкти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

6) проєкти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- 7) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- 8) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- 9) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- 10) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- 11) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- 12) робочі проекти землеустрою щодо: рекультивації порушених земель; землювання малопродуктивних угідь; захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами; покращання сільськогосподарських земель; підвищення родючості ґрунтів;
- 13) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- 14) технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;
- 15) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворюючих об'єктів культурної спадщини.

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно Законом України «Про землеустрій». Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

## **Практична частина**

Завдання 1. Систематизувати документацію із землеустрою, що визначає територіальний розвиток використання земель в Україні.

Завдання 2. Визначити склад документації із землеустрою, яка визначає територіальний розвиток використання земель в Україні.

Завдання 3. Визначити графічну частину документації із землеустрою, яка визначає територіальний розвиток використання земель в Україні.

Завдання 4. Визначити масштаб графічної частини документації із землеустрою, яка визначає територіальний розвиток використання земель в Україні.

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2**

### **ДОКУМЕНТАЦІЯ ЩОДО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ**

#### **Теоретична частина**

Для забезпечення територіального розвитку використання земель важливого значення аналіз міжнародного досвіду. У зарубіжних країнах відсутнє поняття «землеустрій». Близькими до нього в англійській мові є поняття Land Use Planning – Планування використання земель (зонування територій), Physical Planning – територіальне планування, Land Management – земельний менеджмент (реалізація державних, регіональних, муніципальних програм щодо раціонального управління землекористуванням і розвитку територій), Land Survey – межування, земельна зйомка (кадастрові роботи та картографія), Land Administration – земельне адміністрування, управління земельними ресурсами (мається на увазі ієрархія влади).

У цьому контексті забезпечуються управління земельними відносинами, враховуючи особливості володіння, використання та розвитку земель, результати їх оцінки. Отже, вирішується принцип багатофункціональності земельних відносин на всіх рівнях землеустрою.

У нормативно законодавчій базі західноєвропейських країн обов'язковим є рівноваги між правами власника і вимогами, що виражають загальний інтерес до організації простору. Ця рівновага між правами власника і вимог обліку спільних інтересів набуває особливого значення в територіальному розвитку регіонів.

Узагальнення міжнародного досвіду застосування системи земельного адміністрування свідчить про розвиток інституційних та нормативно-правових напрямів щодо захисту прав на землю, їх використання. Особливого значення має розвиток орендних відносин, особливо для розвитку міських територій.

Доведено, що орендні відносини у сфері використання земель найбільш повно відповідає інтересами зацікавлених осіб та сприяє розвитку територій, особливо у населених пунктах.

### **Практична частина**

Завдання 1. Визначити тенденції формування територіального розвитку використання земель в зарубіжних країнах.

Завдання 2. Визначити документацію, що визначає територіальний розвиток використання земель в зарубіжних країнах.

Завдання 3. Систематизувати документацію із землеустрою, що визначає територіальний розвиток використання земель в зарубіжних країнах.

Завдання 4. Визначити графічну частину документації, яка визначає територіальний розвиток використання земель в зарубіжних країнах.

Завдання 5. Визначити масштаб графічної частини документації, яка визначає територіальний розвиток використання земель в зарубіжних країнах.

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3 РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО УДОСКОНАЛЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

### **Теоретична частина**

Визначається принцип багатофункціональності земельних відносин на всіх рівнях землеустрою з використанням земельного адміністрування. Характеристика функцій земельного адміністрування наступна:

1. Функція володіння землею. Визначається процесами й інститутами, пов'язаними із забезпеченням прав на землю й інвестуванням в землю для забезпечення розподілу, обліку і безпеки. Основні напрями реалізації функції володіння землею:

- оформлення прав власності на землю;
- оформлення земельних ділянок за договорами (купівля, продаж, іпотека та лізинг);



- оформлення земельних ділянок соціальними подіями (смерть, народження, шлюб, розлучення, виключення і включення в число керуючих групи);

- формування нових земельних ділянок або власності (підрозділ і консолідація);

- визначення меж земельних ділянок.

2. Функція оцінки земель. Характеризується процесами, пов'язаними з оцінкою вартості земель та прав на власність. Застосовується індивідуальна та масова оцінки. Оцінка земель проводиться на основі принципів::

- законності, додержання законів, інших нормативно-правових актів у сфері оцінки земель;

- єдності методологічного та інформаційного простору у сфері оцінки земель;

- безперервності процесу оцінки земель;

- доступності використання даних з оцінки земель;

- рівності перед законом суб'єктів оціночної діяльності у сфері оцінки земель.

3. Використання земель. Визначається процесами й інститутами, пов'язаними з управлінням використанням землі через прийняття політики планування і правил землекористування на національному, регіональному та місцевому рівнях; забезпечення дотримання правил землекористування; менеджмент і судові розгляди конфліктів землекористування.

Управління використанням землі виконується через просторове планування. Планування використання земель населених пунктів здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території. Планування використання земель сільськогосподарського призначення є складовою землеустрою, як сукупністю соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Поширеним засобом управління використанням землі є документація із землеустрою, у тому числі проекти землеустрою щодо використання землі.

4. Розвиток земель. Визначається процесами й інститутами, пов'язаними з будівництвом нової фізичної інфраструктури; реалізації планування будівництва; придбання землі для суспільних потреб; експропріацією; зміною використанням земель через надання дозволу на планувальні роботи; будівництвом та дозволом використання землі; розподілом витрат на розвиток.

Розвиток міських територій є загальним терміном, який охоплює широкий спектр діяльності від планування нових міських територій до будівництва окремих споруд або будівель. Для конкретного проєкту розвитку процес може включати в себе ряд заходів та процедур, у тому числі придбання земельних ділянок, дозволу планування або дозволу будівництва, детального проєктування, оцінки і затвердження проєкту планування, будівельного нагляду, укладання контрактів та будівництва. У сільській місцевості центр уваги більше пов'язаний з такими галузями, як сільське господарство, лісове господарство, а також загальним захистом природного середовища.

У сучасних системах земельного адміністрування широко застосовуються геоінформаційні системи, як інструментарій формування, обробки та застосування інформації щодо територіального розвитку використання земель регіону.

Також у міжнародних практиках для забезпечення територіального розвитку використання земель регіону знижується значення системного врахування агрокліматичних і геоморфологічних особливостей земель, формування напрямів економічної оцінки земель. При цьому реалізуються напрями формування та реалізації 3D кадастру при здійсненні рівня впливу державних органів влади та залучення сільськогосподарських земель у сферу орендних відносин. Проте представлені напрями реалізуються на посередньому рівні, що визначається особливостями сучасного розвитку земельних відносин, де знижується значення державних інституцій у цій сфері при наявності складнощів щодо формування та реалізації 3D кадастру.

## **Практична частина**

Завдання 1. Виконати порівняльний аналіз тенденцій формування територіального розвитку використання земель в Україні та зарубіжних країнах.

Завдання 2. Виконати порівняльний аналіз документації, що визначає територіальний розвиток використання в Україні та зарубіжних країнах.

Завдання 3. Розробити науково-обґрунтовані рекомендації щодо удосконалення землевпорядної документації стосовно територіального розвитку використання земель з урахуванням найкращих практик зарубіжних країн.

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 4**

### **УДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ І ТЕХНОЛОГІЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЄКТУВАННЯ У ТЕРИТОРІАЛЬНОМУ РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

#### **Теоретична частина**

Сучасні процеси розвитку земельних відносин та системи землекористування об'єктивно свідчать про те, що розв'язання складних управлінських завдань неможливе без комплексного дослідження земельно-територіальних ресурсів і розроблення оптимальних стратегій управління землекористуванням на середньострокову перспективу.

Організаційною формою такого дослідження є інноваційна модель комплексної регіональної та місцевої програми, її базові ідеї, що поєднані і реалізовані за допомогою спеціальних організаційних принципів і здатні за досить короткий термін розв'язати проблеми інформаційного дефіциту та підвищити якість управлінського вибору за рахунок системного підходу до розв'язання наявних проблем.

Отже, стратегія управління системи розвитком землекористування будується з урахуванням результатів багатоаспектного аналізу стану регіону району, території територіальної громади та їхніх основних підсистем.

На першому аналітичному етапі дослідження виявляються основні характеристики об'єкта, чинники впливу та взаємодії в розвитку конкретних процесів. Потім з'ясовуються тенденції розвитку та визначаються умови, за яких він буде оптимальним.

Для ефективного управління потрібно насамперед отримати комплексну і глибоку оцінку стану використання та охорони земель конкретної території, яка підлягає землевпорядкуванню.

Пошуково-дослідницька робота з оцінювання соціально-економічного розвитку територій регіону, району або територіальної громади провадиться переважно за п'ятьма основними напрямками:

- морфологічний аналіз територій: географічне положення, екологічна та географічна регіоналізація, поселенська та економіко-інфраструктурна мережа регіону;

- аналіз виробничого потенціалу регіону: розвиток промисловості та сільського господарства, транспорту, зв'язку, торгівлі та обслуговування, державної та комунальної власності, міжгалузевих та міжгосподарських зовнішньоекономічних зв'язків;

- розроблення комп'ютерної макромоделі економіки землекористування регіону або району: зведення в систему наявних даних економічного моніторингу, створення систем балансових рівнянь на основі розрахунку коефіцієнтів кореляції для територій, що дають змогу постійно поповнювати оперативну базу даних і моделювати розвиток господарського комплексу, системи землекористування та економіки регіону;

- комплексний аналіз населення: соціально-демографічні характеристики, зайнятість, за потреби міжетнічні відносини, рівень життя, якість розвитку соціальної сфери, стан суспільної думки (оцінка, цінності та очікування населення);

- аналіз приватизаційних та інформаційних процесів: характер зв'язків державних структур управління і населення регіону, якість інформування населення про діяльність регіональних і місцевих адміністрацій, способи та ефективність поширення інформації про стан перерозподілу земель та їх використання в структурах самої адміністрації, роль преси у формуванні громадської думки щодо регіональної земельної політики та забезпечення взаємодії громадян і політичної влади.

Відповідно до загальних цілей та завдань дослідження на першому етапі потрібно отримати інформацію управлінської цінності щодо стану земельних відносин і землекористування. На основі цієї інформації розробляють оптимальну стратегію землевпорядних дій і землеустрою. З цією метою до роботи в галузі використання та охорони земель, економіки, екології тощо залучають експертів-аналітиків, здатних системно й глибоко вивчати фактичні дані про розвиток тих чи інших конкретних процесів.

Перед ними ставляться певні завдання по кожному з основних напрямів аналізу, а саме:

- оцінити фактичні дані та основні показники землекористування, які було проаналізовано;
- визначити чинники, що впливають на розвиток процесів (станів) вивчення;
- виявити тенденції розвитку землекористування, ґрунтуючись на виділенні домінантних чинників;
- розглянути зв'язок явищ вивчення з іншими соціальними та економічними процесами;
- сформулювати висновки щодо можливостей та механізму управлінського регулювання земельних відносин та землекористування.

Такий підхід до збирання і оброблення інформації дає змогу надати їй тематичного та логічно порівняльного вигляду. На практиці всі основні блоки досліджують паралельно, проте в логіці викладу для практичних цілей управління їх подають послідовно. Блоки дослідження містять результати аналізу стану господарського комплексу регіону, якості природного середовища, головних характеристик населення, побудови земельної політики, формування громадської думки.

Послідовність дій, що охоплює сукупність методів (способів, алгоритмів, програм) практичного розв'язання конкретних завдань проекту, називають методикою проектування. На відміну від методики, технологія проектування – це процес, який містить сукупність виробничих операцій за рішенням проектних завдань. Вона ґрунтується не тільки на методиці проектування, а й на конкретних діях з технічними вимірювальними й обчислювальними засобами тієї чи іншої організації робіт. Застосовують три основні технології землевпорядного проектування: традиційну, комплексну і автоматизовану.

## **Практична частина**

Завдання 1. Визначити характерні риси методів землевпорядного проектування.

Завдання 2. Визначити основні етапи технологій землевпорядного проектування: традиційної; комплексної та технології автоматизованого моделювання.

Завдання 3. Виявити переваги і недоліки методів і технологій землевпорядного проєктування у територіальному розвитку використання земель.

Завдання 4. Розробити шляхи удосконалення існуючих методів та технологій землевпорядного проєктування у територіальному розвитку використання земель.

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 5**

### **ІНСТРУМЕНТАРІЙ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЄКТУВАННЯ ПРИ РОЗРОБЦІ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ**

#### **Теоретична частина**

Формування територіальних громад здійснюється згідно Методики формування спроможних територіальних громад у такій послідовності:

- визначаються потенційні адміністративні центри спроможних територіальних громад та зон їх доступності;
- встановлюється перелік територіальних громад, що входять до складу спроможних територіальних громад;
- проводиться оцінка рівня їх спроможності.

При формуванні територіальних громад обласною державною адміністрацією розробляється із залученням представників органів місцевого самоврядування, органів самоорганізації населення та громадськості проект перспективного плану території об'єднаної громади в електронному та паперовому вигляді, який відображає межі громад, їх потенційні адміністративні центри та всі населені пункти, що входять до їх складу.

Межі території спроможної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що входять до її складу.

Для визначення межі території громади розробляється проект землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади, де зазначається опис меж території; наводиться креслення меж, складене у відповідному масштабі, з каталогом координат поворотних точок меж. Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру та

зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який видається безоплатно відповідній сільській, селищній, міській раді.

Також розробляється комплексний план просторового розвитку територій територіальних громад, який разом з генеральним планом населених пунктів і детальним планом територій являється одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні. Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», повинен включати:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами, угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Під час розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади може відбуватися формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади та внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі. При цьому до такої документації включаються:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Відомості про сформовані земельні ділянки та обмеження підлягають внесенню до містобудівного та Державного земельного кадастрів.

Комплексний план повинен містити просторові дані, метадані та інші елементи, що складають його проектні рішення, і розробляється у формі електронного документа, що відповідає вимогам базового набору геопросторових даних.

Розроблення комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади доцільно розробляти у такій послідовності:

1 етап. Сбір і систематизація вихідних даних. На цьому етапі виконується збір існуючих топографо-картографічних матеріалів, землевпорядної документації (матеріали встановлення меж території громади, матеріали землевпорядної документації, кількісного обліку та інвентаризації земель, дані про зареєстровані у Державному земельному кадастрі земельні ділянки тощо) та містобудівної документації (генеральні плани, детальні плани та плани зонування територій тощо).

За результатами проведених робіт створюється оновлення цифрова картографічна основа у вигляді набору геопросторових даних в системі УСК-2000:

- цифрова картографічна основа території громади (масштаб 1 : 10 000);
- цифрова картографічна основа населених пунктів (масштаб 1 : 2 000);
- цифрова картографічна основа територій, на яких передбачається розробка детального плану території (масштаб 1 : 500).

Також на цьому етапі передбачається формування плану існуючого використання території (масштаб 1 : 10 000) та інвентаризаційного плану, на основі яких можна виконати комплексну оцінку території територіальної громади та розробити прогноз перспективного соціально-економічного розвитку громади з урахуванням державних і регіональних інтересів, пропозицій фізичних та юридичних осіб.

2 етап. Розробка розділів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади. Даний етап включає в себе розробку проектних рішень, а саме:

- розробка історико-архітектурного опорного плану населених пунктів, внесених до списку історичних населених місць України;



- визначення функціональних зон, основних та супутник видів цільового призначення в межах цих зон;
- розробка інженерно-технічних заходів цивільного захисту;
- розробка ландшафтного плану (визначення стану компонентів довкілля і природоохоронних територій, особливостей природокористування, відповідних конфліктів та ризиків, а також цілей та заходів з розвитку і збереження компонентів довкілля);
- розробка планувальних рішень генеральних планів населених пунктів;
- розробка планувальних рішень детальних планів, на яких планується розміщення об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, визначених територіальною громадою (у тому числі формування земельних ділянок);
- формування звіту про стратегічну екологічну оцінку.

3 етап. Підготовка до затвердження комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади. До цього етапи відносяться такі роботи:

- підготовка матеріалів та участь в проведенні громадських слухань щодо врахування громадських інтересів та участь у фаховому обговоренні проекту на архітектурно-містобудівній раді;
- корегування комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади за результатами громадських обговорень та розгляду архітектурно-містобудівною радою;
- формування відомостей для внесення даних до Державного земельного та містобудівного кадастрів, оформлення текстових та графічних матеріалів, передача документації замовнику.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади підписується кваліфікованими електронними підписами відповідальних осіб, які його розробили, – архітектор, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат, та сертифікований інженер-землевпорядник.

Строк дії комплексного плану не обмежується.

## **Практична частина**

Завдання 1. Визначити етапи розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Завдання 2. Розробити методичні рекомендації щодо етапів (етапу) розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Завдання 3. Визначити процеси автоматизації при розробці комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

Завдання 4. Розробити базу геоданих комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 6**

### **ФОРМУВАННЯ СИСТЕМИ ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

#### **Теоретична частина**

Визначення територіального розвитку використання земель регіонів залежить від нормативно-правового забезпечення. На думку деяких авторів сформована система нормативно-правового забезпечення у сфері регіонального розвитку не має системного характеру. Крім того, не вирішені питання щодо формування та функціонування інституцій, розмежування їх повноважень для сталого розвитку регіонів, не розроблено систему реалізації регіональної політики в умовах сучасних трансформацій та створення нових об'єднань (об'єднаних територіальних громад).

Встановлено необхідність застосування системного підходу до його характеристик із врахуванням багатоаспектності та особливостей формування територіального розвитку й використання земель на регіональному рівні. Крім того, особлива увага фокусується на факторах, що визначають напрями та оцінку територіального розвитку використання земель регіонів. Зокрема, базуючись на нормативно-правовому забезпеченні, запропоновано сформувати групи факторів: просторові, містобудівні, інвестиційні та екологічні. Визначені групи факторів дозволяють побудувати систему показників оцінки територіального розвитку використання земель регіонів та сформувати:

1. Контури функціонування регіональної системи розвитку земельних відносин.

2. Каталізатори побудови інформаційно-аналітичного забезпечення територіального розвитку використання земель регіонів, які базуються на принципах повноти та достовірності.

3. Домінуючі напрями на вирішення проблеми підвищення ефективності використання земель для територіального розвитку регіонів.

4. Проблемні аспекти, що відбуваються у сфері земельних відносин та характеризують рівень деструкції традиційної моделі землекористування.

5. Напрями впровадження сучасних моделей використання земель для забезпечення територіального розвитку регіонів.

6. Методологічні аспекти, які дозволяють об'єднати позитивні напрями існуючих теоретико-методичних підходів і розробити комплексний інструментарій реалізації сучасних методів і моделей забезпечення територіального розвитку використання земель регіонів.

7. Науково обґрунтовані напрями територіального розвитку регіонів, що впливають із внутрішньої природи земельних відносин, їх технічного та технологічного рівнів та сформованих соціально-економічних відносин, враховуючи екологічні особливості функціонування.

### **Практична частина**

Завдання 1. Охарактеризувати систему територіального розвитку використання земель.

Завдання 2. Визначити нормативно-правове забезпечення територіального розвитку використання земель.

Завдання 3. Охарактеризувати чинники територіального розвитку використання земель (просторові, містобудівні, екологічні, інвестиційні).

## **ПРАКТИЧНА РОБОТА № 7 МЕТОДИ І МОДЕЛІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЄКТУВАННЯ Й ТЕРИТОРІАЛЬНОГО РОЗВИТКУ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

### **Теоретична частина**

Розглядаючи теоретичні підходи визначено, що для оцінки стану та особливостей використання земельних ресурсів, який враховує системність та багатоаспектність функціонування регіону за напрямками: інвестиційної привабливості; якості життя; використання людських ресурсів; формування

інфраструктури; здатність регіону підтримувати високотехнологічні галузі; взаємодія з контролюючими органами; формування інфраструктури бізнесу; взаємодія із органами державної влади.

Характеризуючи системний метод до оцінки, дослідники фокусують увагу на змінах та характеристиках його структурних елементів. Оцінка здійснюється через призму встановлених взаємозв'язків між факторами, що характеризуються: загальноекономічними ознаками; структурними; соціально-економічними; економіко-демографічними; економіко-екологічними; фінансово-економічними.

Для оцінки стану та особливостей використання земель застосовується процесний метод шляхом використання показників: мотивації застосування інструментів регіонального розвитку; формування інтересів суб'єктів регіонального розвитку; визначення конкурентних переваг суб'єктів регіонального розвитку; оцінки соціального, екологічного, економічного та інституційного ефекту; визначення цінностей і ресурсного складової регіонального розвитку; формування структури цінностей, враховуючи задачі і мету регіонального розвитку.

Положення функціонального методу характеризується наступними показниками: науково-технічний розвиток; рівень населення і розвиток соціальної сфери; структурні та інституціональні перетворення в економіці, демонополізація виробництва, розвиток підприємництва; використання природних ресурсів; використання вторинних ресурсів; фінансові показники; зовнішньоекономічна діяльність; розвиток спеціальних (вільних) зон.

Інноваційно-інвестиційний метод до оцінки стану та використання земель фокусується на напрямках формування та використання інвестицій на регіональному рівні для реалізації інноваційних проєктів у землекористуванні. При цьому враховують фактори: фізичні, соціальні, економічні, політичні.

Для оцінки земель, визначення ефективності їх використання застосовують багатокритеріальний метод, який базується на визначенні узагальнюючого еколого-економічного показника із врахуванням їх просторових, інфраструктурних, екологічних, функціональних складових.

Техніко-технологічний метод до оцінки ефективності використання земель визначається комплексом показників, які характеризують технічні та технологічні аспекти й напрями, що впливають на рівень використання земель.

Стейкхолдерний метод для оцінки використання земель, який базується на визначених напрямках і особливостях взаємодії між зацікавленими особами.

Комплексний метод базується на застосуванні комплексу взаємопов'язаних показників, що характеризують: екологічний стан (структура земельних ресурсів, структура посівних площ, темпи відновлення родючості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, вміст шкідливих речовин, ступінь зрошуваності, меліорованості, рівень витрат на вирішення екологічних питань); рівень забудови територій; рівень інвестиційної привабливості земель; економічні натуральні й вартісні; соціальні, пов'язані із рівнем виконання соціальних питань, що впливають на рівень використання земель.

Метод, що базується на результатах масової оцінки характеризується сукупністю взаємопов'язаних дій та статистичних методів для груп об'єктів та земельних ділянок на відповідну дату.

## **Практична частина**

Завдання 1. Оцінити компоненти територіального розвитку використання земель.

Завдання 2. Охарактеризувати інтегральний показник територіального розвитку використання земель.

Завдання 3. Визначити методи землевпорядного проектування для формування інформаційного забезпечення територіального розвитку використання земель.

Завдання 4. Описати процедуру моделювання чинників територіального розвитку використання земель.

## **ЗАВДАННЯ ДО САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ**

### **Завдання до самостійної роботи № 1 (змістовий модуль 1):**

1. Визначити об'єкти та суб'єкти територіального розвитку використання земель.
2. Визначити об'єкти та суб'єкти землепорядного проектування у територіальному розвитку використання земель.
3. Сформувати модель сталого землекористування при територіальному розвитку використання земель.
4. Визначити роль прогнозування і планування використання та охорони земель у територіальному розвитку використання земель.

### **Завдання до самостійної роботи № 2 (змістовий модуль 2):**

1. Визначити недоліки будь-якого виду землепорядної документації.
2. Визначити недоліки у процедурі розробки, погодження та затвердження землепорядної документації.
3. Сформувати науково-обґрунтовані рекомендації щодо удосконалення будь-якого виду землепорядної документації стосовно територіального розвитку використання земель.
4. Сформувати рекомендації щодо автоматизації процесу виконання землепорядного проектування в геоінформаційних системах.

### **Завдання до самостійної роботи № 3 (змістовий модуль 3):**

1. Визначити складові просторового, містобудівного, екологічного й інвестиційного забезпечення територіального розвитку використання земель.
2. Визначити етапи та складові моніторингу територіального розвитку використання земель.
3. Визначити переваги та недоліки математичних методів й моделей оцінки територіального розвитку використання земель.
4. Сформувати рекомендації щодо використання геоінформаційних технологій при оцінці територіального розвитку використання земель.

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Мамонов К. А. Методи землепорядного проектування у територіальному розвитку використання земель : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) [Електронний ресурс] / К. А. Мамонов, М. О. Пілічева ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електронні текстові дані.– Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. – 103 с. – Режим доступу: <https://eprints.kname.edu.ua/61836/>, вільний (дата звернення: 14.01.2023). – Назва з екрана.

2. Мамонов К. А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки : монографія / К. А. Мамонов ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 403 с.

3. Mamonov K. Methodological approach to the integral assessment of the regional lands use territorial development / K. Mamonov // *Geodesy and Cartography*. – 2019. – Vol. 45. – №. 3. – P. 110–115.

4. Третьяк А. М. Теоретичні основи землеустрою / А. М. Третьяк. – Київ : ІЗУ УААН, 2002. – 152 с.

5. Третьяк А. М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / А. М. Третьяк. – Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. – 576 с.

6. Пілічева М. О. Земельно-кадастрові роботи : навч. посіб. / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 239 с.

7. Про землеустрій [Електронний ресурс] : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення: 14.01.2023). – Назва з екрана.

8. Грещук Г. І. Розвиток системи планування сталого використання та охорони сільськогосподарських земель [Електронний ресурс] / Г. І. Грещук // *Агросвіт : наук. фах. вид.* – Електронні текстові дані. – Дніпро : ТОВ «ДСК-центр», 2018. – Вип. 24. – С. 23–29. – Режим доступу: [http://www.agrosvit.info/pdf/24\\_2018/5.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/24_2018/5.pdf), вільний (дата звернення: 14.01.2023). – Назва з екрана.

9. Ботезат О. П. Зарубіжний досвід землекористування як крок до реалізації земельної реформи в Україні [Електронний ресурс] / О. П. Ботезат // Інвестиції: практика та досвід : наук. фах. вид. – Електронні текстові дані. – Миколаїв : ТОВ «ДСК-центр», 2016. – Вип. 24. – С. 116–119. – Режим доступу: [http://www.investplan.com.ua/pdf/24\\_2016/26.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/24_2016/26.pdf), вільний (дата звернення: 14.01.2023). – Назва з екрана.

10. Шипулін В. Д. Система земельного адміністрування: основи сучасної теорії : навч. посіб. / В. Д. Шипулін ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 225 с.

11. Куприянчик І. П. Інституційний підхід до планування розвитку системи землекористувань територій територіальних громад [Електронний ресурс] / І. П. Куприянчик, Д. М. Мельник, В. А. Салюта // Інвестиції: практика та досвід : наук. фах. вид. – Електронні текстові дані. – Миколаїв : ТОВ «ДСК-центр», 2018. – Вип. 16. – С. 25–30. – Режим доступу: [http://www.investplan.com.ua/pdf/16\\_2018/7.pdf](http://www.investplan.com.ua/pdf/16_2018/7.pdf), вільний (дата звернення: 14.01.2023). – Назва з екрана.

12. Третьак А. М. Інституціональний розвиток землеустрою та землевпорядкування в Україні у період глобалізації [Електронний ресурс] / А. М. Третьак, В. М. Третьак, Л. А. Гунько // Економіка та держава : наук. фах. вид. – Електронні текстові дані. – Київ : ТОВ «Редакція журналу «Економіка та держава», 2022. – Вип. 2. – С. 19–25. – Режим доступу: [http://www.economy.in.ua/pdf/2\\_2022/6.pdf](http://www.economy.in.ua/pdf/2_2022/6.pdf), вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

13. Пілічева М. О. Сучасні тенденції у сферах геодезії, землеустрою, земельного кадастру та містобудування [Електронний ресурс] / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. – Електронні текстові дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. – Вип. 4 (164). – С. 136–143. – Серія «Технічні науки та архітектура». – Режим доступу: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/5832/5751>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

14. Земельний кодекс України : офіц. текст : станом на 19 жовтня 2022 р. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

15. Пілічева М. О. Аналіз змін технологічного процесу розробки та складових проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки



[Електронний ресурс] / М. О. Пілічева, Л. О. Маслій, І. Ю. Завада // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. – Електронні текстові дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – Вип. 6 (166). – С. 123–129. – Серія «Технічні науки та архітектура». – Режим доступу: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/5878/5796>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5 000, 1:2 000, 1:1 000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) [Електронний ресурс] : Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 9 квітня 1998 р. № 56. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

17. Про регулювання містобудівної діяльності [Електронний ресурс] : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3030-VI. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

18. Третяк А. М. Концепція державної програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2030 року [Електронний ресурс] / А. М. Третяк, В. М. Третяк, Ю. Л. Скляр, Н. О. Капінос, Н. А. Третяк // Агросвіт : наук. фах. вид. – Електронні текстові дані. – Дніпро : ТОВ «ДСК-центр», 2020. – Вип. 19–20. – С. 24–31. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: [http://www.agrosvit.info/pdf/19-20\\_2020/5.pdf](http://www.agrosvit.info/pdf/19-20_2020/5.pdf), вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

19. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування земель [Електронний ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

20. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електронний ресурс] : офіційний сайт. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

21. Про Державний земельний кадастр [Електронний ресурс] : Закон України від 07 липня 2011 р. № 3613-VI. – Електронні текстові дані. – Режим

доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо засад державної регіональної політики та політики відновлення регіонів і територій [Електронний ресурс] : Закон України від 09 липня 2022 р. № 2389-IX. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2389-20#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

23. Про добровільне об'єднання територіальних громад [Електронний ресурс] : Закон України від 05 лютого 2015 р. № 157-VIII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

24. Про охорону навколишнього природного середовища [Електронний ресурс] : Закон України від 25 червня 1991 р. № 1264-XII. – Електронні текстові дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text>, вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

25. Mamonov K. A model for assessing the regional land-use territorial development [Electronic resource] / K. Mamonov, I. Sklyar, M. Pilicheva, V. Kasyanov, E. Shyshkin // Geodesy and cartography. – Poland, 2021. – Vol. 70, no. 2. – Article no. e06. – There is an electronic version. – Regime of access: <https://journals.pan.pl/dlibra/show-content?id=121169>, free (date of the application: 15.01.2023). – Title from the screen.

26. Теоретичні основи державного земельного кадастру : навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін. ; за заг. ред. М. Г. Ступеня. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 336 с.

27. Пілічева М. О. Основні етапи розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади [Електронний ресурс] / М. О. Пілічева, С. Г. Нестеренко // Всеукраїнська науково-практична конференція: Інтеграційні процеси у галузі землеустрою та геодезії: проблеми, досягнення, перспективи : матер. конф. – Електронні текстові дані. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2021. – С. 39–42. – Режим доступу: [http://igdg.lp.edu.ua/?page\\_id=5391&lang=uk](http://igdg.lp.edu.ua/?page_id=5391&lang=uk), вільний (дата звернення: 15.01.2023). – Назва з екрана.

*Виробничо-практичне видання*

Методичні рекомендації  
до проведення практичних занять та виконання самостійної роботи  
з навчальної дисципліни

**«МЕТОДИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЄКТУВАННЯ  
У ТЕРИТОРІАЛЬНОМУ РОЗВИТКУ  
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ»**

*(для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти  
зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій)*

Укладачі: **МАМОНОВ** Костянтин Анатолійович,  
**ПІЛЧЕВА** Марина Олегівна

Відповідальний за випуск *О. Є. Поморцева*  
*За авторською редакцією*  
Комп'ютерне верстання *М. О. Пілічева*

План 2022, поз. 436М

---

Підп. до друку 23.01.2023. Формат 60 × 84/16.  
Електронне видання. Ум. друк. арк. 1,6.

Видавець і виготовлювач:  
Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.  
Електронна адреса: office@kname.edu.ua  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:  
ДК № 5328 від 11.04.2017.