



## ГЕОДЕЗІЯ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК 332.5:711

<https://doi.org/10.31713/vt4202425>

**Бухальська Т. В., к.т.н., доцент, Ніколайчук К. М., к.т.н., доцент** (Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне, t.v.bukhalska@nuwm.edu.ua k.m.nikolaichuk@nuwm.edu.ua)

### **ФОРМУВАННЯ УРБАНІЗОВАНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ НА ОСНОВІ НОРМ МІСТОБУДУВАННЯ ТА ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РЕГЛАМЕНТІВ**

У статті розглянуто особливості формування та оптимізації урбанізованого землекористування на основі стандартів планування, норм містобудування та землевпорядних регламентів. Окремо розглянуто питання формування земельних ділянок та оптимізації урбанізованого землекористування державної та комунальної власності. Визначено порядок ідентифікації та формування земельних ділянок державної та комунальної власності у межах населених пунктів. Розглянуто випадки встановлення межі та визначення площі земельної ділянки, що пропонується до передачі у державну та комунальну власність, у разі відсутності або втрати документів, що посвідчують право користування цими землями. Детально проаналізовано нормативні підходи до формування земельних ділянок відповідно до будівельних норм та правил, які діяли у різні періоди. Розглянуто особливості застосування землевпорядних регламентів при формуванні земельних ділянок.

**Ключові слова:** планування землекористування; урбанізовані території; землі державної та комунальної власності; норми містобудування; землевпорядний регламент.

**Вступ.** Сьогодні достатньо швидко розвиваються урбанізовані території, тому доцільно розглядати поняття урбанізація не лише як збільшення міст та міських жителів, а й збільшення площ урбанізованих територій. Відповідно постає актуальним питання організації територій та ефективного використання земель населених пунктів з дотриманням містобудівних вимог та земельного законодавства.

Планування територіально-просторового розвитку має здійснюватися у взаємодії з системою кадастру, оскільки пов'язане з формуванням нових земельних ділянок та нових структур землекористування. Нездатність встановити існуючу структуру землекористування та права власності часто призводить до затримок чи навіть провалів програм розвитку, особливо на урбанізованих територіях. Основою територіально-просторового планування землекористування у межах населених пунктів є генеральний план, план зонування, детальні плани території та генеральні плани забудови земельних ділянок. При плануванні розвитку населених пунктів необхідно враховувати нормативи для проєктної забудови, а також вік існуючої забудови.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання планування та розвитку урбанізованих територій висвітлені у працях таких вчених, як Вишневецький Д. С. [1], Дьомін М. М., Лоїк Г. К., Нудельман В. І., Осітнянко А. П. [2]. Петраковська О. С. у своїх роботах [3; 4] детально розглядає питання сталого розвитку урбанізованих територій та методологію управління системою землекористування великих міст. У своїх наукових працях [5] проблеми оптимізації землекористування та міського планування на основі кадастрових систем та землеустрою у містобудівному проєктуванні розкрили Чувпило В. В., Шевчук С. М., Гапон С. В., Нагорна С. В. та Куришко Р. В. У роботах Нестеренко Г. Б., Новаковського Л. Я., Шпик Н. Р. висвітлені питання щодо формування та управління землями державної та комунальної власності. Серед закордонних вчених, що виконують наукові дослідження у цьому напрямку, можна відмітити Циммерманна В., Enemark S. [6], Leslie A. Stein [7] та інші. Застосування землевпорядного регламенту як інструмент планування розвитку землекористування в Україні розглянуто у праці Дорош О. С., Буряк Р. І., Купріянич І. П. [8].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Однак у науковій літературі мало праць присвячених комплексному дослідженню формування урбанізованого землекористування з врахуванням норм містобудування та землевпорядних регламентів, особливо при наявності існуючої забудови та встановлення меж земельних ділянок державної та комунальної власності. Питання нормативно-правового забезпечення цих процесів та пошук шляхів удосконалення механізмів управління розвитком



високоурбанізованих територій залишаються недостатньо опрацьованими.

**Постановка мети та завдання дослідження.** При розвитку території населеного пункту необхідно встановлювати межі земельних ділянок у межах елементів планувальної структури з урахуванням затверджених червоних ліній, встановлених генеральним планом та на основі норм містобудування та землевпорядних регламентів. Метою дослідження є розроблення підходів до формування урбанізованого землекористування на основі стандартів планування, норм містобудування та землевпорядних регламентів та розгляд особливостей встановлення меж земельних ділянок в умовах сформованих землекористувань.

**Результати дослідження.** Організація урбанізованих територій та оптимізація землекористувань залежить від особливостей населеного пункту, його багатофункціональності, неоднорідності цінності території, а також від суперечливості взаємодій структурних елементів. У межах населених пунктів зустрічаються усі категорії цільового призначення земель, визначені Земельним кодексом, що свідчить про багатофункціональність використання урбанізованих територій. При перспективному планування розвитку урбанізованих територій необхідно враховувати можливість створення різних варіантів використання земель, що забезпечить узгодження як громадських, так і приватних інтересів.

Організація та перспективний розвиток урбанізованих територій, оптимізація землекористувань у межах населених пунктів повинна відбуватись на основі вже існуючих містобудівних та землевпорядних документацій з врахуванням норм містобудування та землевпорядних регламентів.

Як зазначається в [8], землевпорядний регламент розглядається як затверджені в установленому порядку текстові матеріали, що визначають параметри режиму землекористування та допустимі зміни цих параметрів. До основних землевпорядних регламентів при формуванні урбанізованого землекористування можна віднести граничні розміри земельної ділянки, обмеження у використанні земель та правовий режим використання земель.

При наявності історично сформованої системи землекористувань може виникнути суперечливість взаємодії структурних елементів, а наявність певних лімітів щодо використання

земель може обмежити, а іноді виключити можливість їх розташування на бажаних земельних ділянках.

Ще однією проблемою при наявності сформованої системи землекористувань є формування земельних ділянок державної та комунальної власності, визначення їх площ та меж.

Проведені нами дослідження [9], дозволили визначити порядок ідентифікації та формування земельних ділянок державної та комунальної власності у межах населених пунктів:

I. Правова ідентифікація земельних ділянок. На цьому етапі необхідно встановити власників та користувачів будівель та споруд, які розміщені на земельній ділянці. Також потрібно встановити перелік будівель, споруд та інших об'єктів нерухомого майна з розподілом за формою власності. Використовуючи дані Державного земельного кадастру сформувати перелік земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності.

II. Просторово-координатна ідентифікація земельної ділянки. Цей етап передбачає такі види робіт, а саме: проведення геодезичних робіт; встановлення меж земельної ділянки та обґрунтування площі на основі кадастрових даних; встановлення меж земельної ділянки та обґрунтування площі у разі відсутності кадастрових даних або поділу (об'єднання) земельних ділянок. При цьому встановлення меж земельної ділянки та обґрунтування площі здійснюється на основі землевпорядних та містобудівних матеріалів.

III. Встановлення планувальних та територіальних обмежень у використанні земель. Першочергово на даному етапі необхідно визначити тип обмеження, обґрунтувати розмір та визначити його площу.

На основі аналізу законодавчих та нормативно-правових документів, які є чинними у сфері використання земель населених пунктів [10; 11] було виділено певні види планувальних елементів у територіальній структурі населеного пункту. До них можна віднести громадський центр, функціональну зону, планувальні та територіальні обмеження, лінії регулювання забудови, земельні угіддя, квартал тощо. При встановленні меж земельних ділянок необхідно забезпечити її належність тільки до одного планувального елемента, а саме функціональної зони визначеної планом зонування.

Особливої уваги потребує формування урбанізованого землекористування за рахунок земель житлової та громадської забудови. Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України до



земель житлової та громадської забудови належать: «земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової та громадської забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування» [12]. Землі житлової та громадської забудови можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

Земельний кодекс України визначає регулювання використання та формування цих земель. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проєктної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Нормативними документами при формуванні та плануванні земельних ділянок житлової та громадської забудови являються будівельні норми та правила ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій [10].

У ході організації урбанізованих територій та оптимізації землекористувань, одним із основних землевпорядних регламентів, що впливають на перспективну структуру землекористування населеного пункту, є площа земельної ділянки та її граничний розмір. Розглянемо детально визначення площ земельних ділянок у межах населених пунктів та особливості регулювання їх граничних розмірів.

Проєктування меж земельних ділянок виконується на основі земельно-кадастрової документації, даних інвентаризації. При цьому можуть виникати різні проблеми щодо встановлення меж земельних ділянок посеред сформованих землекористувань. Так, наприклад, у ході встановлення межі та визначення площі земельної ділянки, що пропонується до передачі у державну та комунальну власність у межах населених пунктів, виникають ситуації, коли відсутні або втрачені документи, що посвідчують право користування цими землями.

При цьому може виникнути декілька випадків:

- площа земельної ділянки згідно з кадастровим обліком не відповідає фактичній площі використання;
- у кадастровому обліку повністю відсутні дані щодо використання земельних ділянок певними суб'єктами господарювання;
- складно чітко встановити на місцевості межу землекористування;

– складно встановити кількість та місце розташування всіх земельних ділянок, які перебували у користуванні суб'єктів господарювання.

У таких випадках під час встановлення меж земельних ділянок державної та комунальної власності у межах населених пунктів необхідно враховувати норми містобудування, а також, за наявності, детальні плани території або генеральні плани забудови земельних ділянок. У межах населених пунктів існують об'єкти різних років забудови, тому нормативні розміри земельних ділянок при формуванні території певного об'єкту відповідають тим нормам і правилам, які діяли на той час:

– Правила і норми забудови населених місць, проєктування і зведення будівель і споруд (ПиН 1929). Затверджені 20.07.1929 році;

– Правила і норми планування та забудови міст (СН 41-58). Затверджені 01.12.1958 році;

– Будівельні норми і правила. Планування і забудова (СНиП П-К. 2-62). Затверджені 07.05.1966 році;

– Норми проєктування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів (СНиП 11-60-75). Затверджені 11.09.1975 році;

– Норми проєктування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів (СНиП 2.07.01-89\*). Затверджені 13.07.1990 році.

– Планування та забудова міських та сільських поселень. ДБН 360-92\*\*. Затверджені 18.07.2001 році.

Наразі діють будівельні норми «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 [10].

З розвитком ринкових відносин та перетворення землі на товар, цінність територій у межах населених пунктів постійно зростає. Неоднорідність цінності територій населених пунктів визначається передусім тривалістю та рівнем її освоєння. Неоднорідність цінності територій ілюструє варіація цін на землю. Крім того, ціни також коливаються у межах населеного пункту, що зумовлено їхньою містобудівною цінністю [3]. Тому постає питання визначення необхідної мінімальної площі для обслуговування об'єкта нерухомості з урахуванням існуючих нормативів та доцільності відведення таких площ під певне цільове використання.

Аналіз нормативних розмірів площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами відповідно до ДБН



Б.2.2-12:2019 виявив, що з прийняттям нових норм та правил спостерігається тенденція до зменшення нормативних площ земельних ділянок для об'єктів нерухомості закладів освіти (табл. 1).

Таблиця 1

Нормативні розміри площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами для об'єктів нерухомості закладів освіти згідно ДБН Б.2.2-12:2019

Об'єкти проєктування	ДБН Б.2.2-12:2019	
	Нормативи	Примітка
<b>Дошкільні заклади освіти</b>	За місткості ЗДО загального розвитку і санаторного типу, м <sup>2</sup> на одне місце: - до 40 місць – 50 м <sup>2</sup> , але не менше 0,2 га; - більше 40 до 80 місць – 45 м <sup>2</sup> ; - більше 80 місць – 40 м <sup>2</sup> . У закладах дошкільної освіти спеціального типу – не менше 60 м <sup>2</sup> на одне місце	Площі земельних ділянок можуть бути зменшені на 20% в умовах реконструкції та щільної забудови; на 15% в разі розміщення на рельєфі із ухилом більше 20%; на 10% – для закладів дошкільної освіти загального розвитку, вбудованих і вбудовано-прибудованих до житлових будинків
<b>Професійно-технічні училища</b>	<300 уч – 75 м <sup>2</sup> 300-900 уч. – 50-60 м <sup>2</sup> 900-1600 уч. – 30-40 м <sup>2</sup>	Площі земельних ділянок можуть бути зменшені: - в умовах реконструкції на 30% – для закладів освіти гуманітарного профілю; - збільшені на 50% – для закладів сільськогосподарського профілю, які розміщуються у сільських населених пунктах. У випадку кооперування закладів і створення центрів професійної освіти розміри земельних ділянок рекомендується зменшувати залежно від місткості таких центрів, учнів (студентів): - від 1500 до 2000 – на 10%; - більше 2000 до 3000 – на 20%; - понад 3000 – на 30%
<b>Середні спеціальні навчальні заклади</b>	200-300 уч. – 70 м <sup>2</sup> 300-500 уч. – 65 м <sup>2</sup> > 500 уч. – 45 м <sup>2</sup>	За місткості школи-інтернату спеціального типу до 180 учнів – не менше 140 м <sup>2</sup> на одного учня; більше 180 уч. – 120 м <sup>2</sup>

продовження табл. 1

<b>Вищі навчальні заклади:</b>	Площа земельної ділянки, га на 1000 студентів	
<b>університети, політехнічні, технічні та с/г інститути</b>	- технічні – 4,0–7,0; - сільськогосподарські – 5,0–7,0	Площа земельної ділянки закладу вищої освіти може бути зменшена в умовах реконструкції. У разі кооперованого розміщення декількох ЗВО на одній ділянці сумарну територію земельних ділянок цих закладів рекомендується скорочувати на 20%
<b>Інститути гуманітарних і медичних (без врахування поліклінік) наук</b>	медичні, фармацевтичні – 3,0–5,0 економічні, педагогічні, культури, мистецтва, архітектури – 2,0–4,0	
	інститути підвищення кваліфікації і заочні ЗВО – відповідно до їх профілю з коефіцієнтом 0,5; спеціалізована зона – за завданням на проєктування; спортивна зона – 1–2; зона студентських гуртожитків – 1,5–3,0	
<b>Інститути фізичної культури</b>	за завданням на проєктування	

Таким чином для закладів дошкільної освіти загального розвитку і санаторного типу чинними нормами передбачено зменшення площі земельних ділянок у розмірі 20% в умовах реконструкції та щільної забудови та у розмірі 15% в умовах складного рельєфу, а у випадку вбудованих і вбудовано-прибудованих до житлових будинків – зменшення на 10%.

Для професійно-технічних училищ зменшено верхню межу нормативу площі до 50–60 м<sup>2</sup> для закладів місткістю від 300 до 900 учнів. Згідно з ДБН 360-92\*\* [13] норматив площі для цих закладів становив до 50–65 м<sup>2</sup>. Для закладів з місткістю до 300 учнів та від 900 до 1600 учнів нормативна площа залишилась не змінною 7–5 м<sup>2</sup> та 30–40 м<sup>2</sup> відповідно. При цьому параметри житлової зони навчальних і допоміжних господарств, полігонів і автотрактородромів до вказаних розмірів не входять.

Для середніх спеціальних навчальних закладів з чисельністю від 200 до 300 учнів передбачено нормативні площі 70 м<sup>2</sup>, для



закладів з чисельністю від 300 до 500 учнів – 65 м<sup>2</sup>, для закладів, чисельність учнів яких перевищує 500, така норма становить 45 м<sup>2</sup>.

Для вищих навчальних закладів нормативні площі залишилися незмінними. У результаті реконструкції цих закладів або суміжному розміщенні декількох закладів вищої освіти на одній земельній ділянці, тоді сумарну територію рекомендується зменшувати до 20%.

При аналізі нормативів площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами санаторно-курортних та оздоровчих закладів, закладів відпочинку та туризму, діючих будівельних норм «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 [10] (табл. 2), можна побачити деякі зміни.

Таблиця 2

Нормативні розміри площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами для об'єктів нерухомості санаторно-курортних та оздоровчих закладів, закладів відпочинку та туризму

Об'єкти проектування	Будівельні норми і правила. Планування і забудова СНиП П-К. 2-62. Затверджені 07.05.1966 р.	Норми проєктування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів СНиП 2.07.01-89* Затверджені 13.07.1990 р.	ДБН Б.2.2-12:2019
		ДБН 360-92** Затверджені 18.07.2001 р.	
Будинки відпочинку (пансіонати)	200 м <sup>2</sup> на 1 місце	120–130 м <sup>2</sup> на 1 місце	120 м <sup>2</sup> на 1 місце
у.т.ч. з дітьми	зменшення до 75 м <sup>2</sup>	140–150 м <sup>2</sup> на 1 місце	для сімей з дітьми до 140 м <sup>2</sup> на 1 місце
Бази відпочинку підприємств, організацій, молод. табори	200 м <sup>2</sup> на 1 місце	140–160 м <sup>2</sup> на 1 місце	140 м <sup>2</sup> на 1 місце
	зменшення до 100 м <sup>2</sup>		
Туристичні бази	100 м <sup>2</sup> на 1 місце	65–80 м <sup>2</sup> на 1 місце	65 м <sup>2</sup> на 1 місце
в.т.ч. з дітьми	зменшення до 75 м <sup>2</sup>	75–100 м <sup>2</sup> на 1 місце	для сімей з дітьми до 75 м <sup>2</sup> на 1 місце

продовження табл. 2

<b>Курортні і туристичні готелі</b>	65–75 м <sup>2</sup> на 1 місце	50–75 м <sup>2</sup> на 1 місце	з приоб'єктними блоками спецпризначення 65 м <sup>2</sup> на 1 місце
	50–75 м <sup>2</sup> на 1 місце		вищих категорій 55 м <sup>2</sup> на 1 місце
			нижчих категорій 30 м <sup>2</sup> на 1 місце
<b>Оздоровчі табори</b>			150 м <sup>2</sup> на 1 місце
<b>Позашкільні табори</b>	250 м <sup>2</sup> на 1 місце	150–200 м <sup>2</sup> на 1 місце	
<b>Притулок</b>	–	35–50 м <sup>2</sup> на 1 місце	35 м <sup>2</sup> на 1 місце

Для будинків відпочинку (пансіонатів) у різні періоди забудови були різні нормативи площі земельних ділянок. Таким чином, будівельними нормами і правилами Планування і забудова СНиП П-К. 2-62 (затверджені 07.05.1966 р.) було встановлено норматив забудови 200 м<sup>2</sup> на 1 місце. З розвитком урбанізованих територій було прийнято нові норми ДБН 360-92\*\*, згідно з якими норматив становив в межах від 120 до 130 м<sup>2</sup> на 1 місце, а згідно з чинними нормами «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019, цей норматив становить до 120 м<sup>2</sup> на 1 місце.

Для баз відпочинку підприємств та організацій, молодіжних таборів нормативи площ земельних ділянок за різні періоди змінювались від 200 м<sup>2</sup> до 140 м<sup>2</sup> на 1 місце. Для туристичних баз норматив згідно з чинними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 становить 65 м<sup>2</sup> на 1 місце. За різні періоди часу цей норматив був встановлений на рівні до 100 м<sup>2</sup> на 1 місце, а пізніше згідно з ДБН 360-92\*\* приймався в межах від 65 до 80 м<sup>2</sup> на 1 місце.

Нормативи для курортів і туристичних готелів в різні періоди залишались без змін. Для притулків цей норматив площ згідно з ДБН 360-92\*\* становив від 35 до 50 м<sup>2</sup> на 1 місце, а згідно з чинними нормами прийнятий на рівні 35 м<sup>2</sup> на 1 місце.

Розглянемо динаміку зміни нормативів забудови території спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд (комплексів) (табл. 3).



Таблиця 3

## Нормативні розміри площ для територій спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд (комплексів)

Об'єкти проектування	Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів СНиП 2.07.01-89*. Затверджені 13.07.1990 р.	ДБН 360-92** Затверджені 18.07.2001р.	ДБН Б.2.2-12:2019
			Нормативи
Територія спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд (комплексів)	0,7–0,9 га на 1 тис. люд.	0,7–0,9 на 1 тис. люд. (0,6 для великих міст)	0,7 на 1 тис. осіб (0,6 – для найбільших міст) повсякденне обслуговування – споруди, наближені до житла (фізкультурно-спортивні клуби) 0,6–0,9 м <sup>2</sup> на 1 люд. періодичне обслуговування 0,3–0,5 м <sup>2</sup> на 1 люд. Територія відкритих площинних споруд у житловому кварталі, мікрорайоні 0,05–0,07 м <sup>2</sup> на 1 люд.

Ці нормативи в різні часи залишались незмінними та визначались відповідно до чисельності населення. Згідно з діючими будівельними нормами «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 [10] визначено деяку градацію при планування відповідних територій. Нормативи встановлюються для спортивних та фізкультурно-оздоровчих споруд (комплексів), враховують відстань до житлових будинків та у випадку розташування таких споруд на відкритих територіях та в межах житлових кварталів та мікрорайону. При цьому рекомендується фізкультурно-оздоровчі споруди мережі загального користування об'єднувати із фізкультурно-спортивними об'єктами закладів загальної середньої освіти та інших закладів освіти, закладів відпочинку й культури з можливим скороченням території.

У межах громадської забудови необхідно проаналізувати площі земельних ділянок, що надаються організаціям, установам, управлінням, проектним організаціям, кредитно-фінансовим установам та підприємствами зв'язку. Нормативи, які

використовуються при планування територій для цих організацій, приведено в таблиці 4.

Таблиця 4

Нормативні розміри площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами, проектними організаціями, кредитно-фінансовими установами та підприємствами зв'язку

Об'єкти проектування	Будівельні норми і правила. Планування і забудова СНіП П-К. 2-62. Затверджені 07.05.1966 р.	Норми проектування. Планування і забудова міст, селищ і сільських населених пунктів СНіП 2.07.01-89* затверджені 13.07.1990 р.	ДБН Б.2.2-12:2019
		ДБН 360-92** затверджені 18.07.2001 р.	Нормативи
1	2	3	4
Відділення зв'язку (відділення зв'язку, вузли зв'язку, поштамти, міжміські, міські та сільські телефонні станції, станції радіо і телебачення)	1,5–2,0 га	Відділення зв'язку мікрорайону, житлового району, га, для обслуговувати населення, груп:	у міських населених пунктах: 0,5 га – на 3 операційні місця
		IV–V (до 9 тис. чол.) – 0,07–0,08 га	у сільських населених пунктах: 0,4 га – на 20 операційних місць
		III–IV (9–18 тис. чол.) – 0,09–0,1 га	
		II–III (20–25 тис. чол.) – 0,11–0,12 га	
у т.ч. для міського населення		Відділення зв'язку селища, сільських населених пунктів для обслуговування населення, груп:	
		V–VI (0,5–2 тис. чол.) – 0,3–0,35 га	
		III–IV (2–6 тис. чол.) – 0,4–0,45 га	
Відділення банків	0,1–0,2 га	га на об'єкт при:	1 операційне вікно на 2–3 тис.ос.
		0,2 – двох операційних касах (місцях); 0,5 – семи	2 операційне вікно на 1–2 тис.ос.



продовження табл. 4

<b>Відділення та філії Ощадбанку:</b>	0,1–0,2 га		
<b>у містах</b>		0,5 – три операційних місця	
<b>в сільських поселеннях</b>		0,4–20 операційних місця	
<b>Організації та установи управління, центри адміністративних послуг</b>	0,1–0,3 га	Залежно від кількості поверхів будівлі, м <sup>2</sup> на 1 співробітника:	
		44–18,5 при к-ті поверхів 3–5	44–18,5 при к-ті поверхів 3–5
		13,5–11 при к-ті поверхів 9–12	13,5–11 при к-ті поверхів 9–12
		1 0,5 – при к-ті поверхів 16 і більше	1–0,5 – при к-ті поверхів 16 і більше
		Для земельних ділянок обласних, міських, районних Рад депутатів, м <sup>2</sup> на 1 співробітника:	
		54–30 при к-ті поверхів 3–5	54–30 при к-ті поверхів 3–5
		13–12 при к-ті поверхів 9–12	13–12 при к-ті поверхів 9–12
		11 при к-ті поверхів 16 і більше	11 при к-ті поверхів 16 і більше
		Селищних і сільських рад, м <sup>2</sup> на 1 співробітника:	
		60–40 при к-ті поверхів 2–3	60–40 при к-ті поверхів 2–3
<b>Проектні організації та конструкторські бюро</b>		Залежно від кількості поверхів будівлі, м <sup>2</sup> на 1 співробітника:	
		30–15 при к-ті поверхів 2–5	
		9,5–8,5 при к-ті поверхів 9–12	
		7 при к-ті поверхів 16 і більше	

продовження табл. 4

<b>Районні (міські) народні суди</b>	0,1–0,3 га	0,15 га на об'єкт при 1 судді	0,15 га на об'єкт при 1 судді
		0,4 га на об'єкт при 5 суддів	0,4 га на об'єкт при 5 суддів
		0,3 га на об'єкт при 10 членах суду; 0,5 га при 25 членах суду	0,3 га на об'єкт при 10 членах суду; 0,5 га при 25 членах суду

На основі чинних будівельних норм «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 [10] при плануванні землекористувань для відділень зв'язку, нормативи визначають залежно від статусу населеного пункту: міський чи сільський. При плануванні земельних ділянок для відділення банку використовують нормативи, які пов'язані з чисельністю населення. При проєктуванні землекористувань для організацій та установ управління, центрів адміністративних послуг, районних (міських) народних судів ці нормативи залишаються незмінними та використовуються на рівні нормативів ДБН 360-92\*\* [13].

Інтенсивний розвиток урбанізованих територій призводить до необхідності поєднання багатьох функцій на обмеженій території населених пунктів. Таким чином, при встановленні меж і визначенні площ земельних ділянок на основі норм містобудування, необхідно оцінити доцільність відведення земель у межах визначених нормативів. Площі земельних ділянок під об'єктами повинні задовольняти потреби для обслуговування будівель та споруд, що на них розташовані та відповідати чинним нормативам та будівельним нормам. На нашу думку, внаслідок зменшення норм для певних видів землекористувань чинними будівельними нормами ДБН Б.2.2-12:2019 порівняно з попередніми нормами проєктування ДБН 360-92\*\* та нормами проєктування 1989 року (табл. 1–4), постає питання допустимого зменшення існуючих нормативів площ земельних ділянок залежно від містобудівної цінності території.

Відповідно до будівельних норм та правил, які діяли у різні періоди (табл. 1–4), нормативні розміри площ земельних ділянок під установами, організаціями та підприємствами можуть зменшуватись від 10% до 50% в умовах реконструкції, а у деяких випадках і до 60%. Згідно чинних будівельних норм ДБН Б.2.2-12:2019 максимальне



зменшення норми площі земельної ділянки під певним об'єктом складає 30%.

**Висновки.** На нашу думку, при визначенні площі земельної ділянки за сучасних умов необхідно враховувати її місце розташування. Зазвичай у центрі населених пунктів сформувалась більш щільна забудова з добре розвинутою інфраструктурою, яка з виникненням різних форм власності на землю та розвитку ринкових відносин піддається ще більшому роздробленню. На периферійних ділянках населених пунктів формуються більш крупні землекористування, менш облаштовані території. Відповідно містобудівна цінність території у різних частинах населеного пункту буде відрізнятися. Тому запропоновано при формуванні земельних ділянок у межах населених пунктів враховувати місце розташування ділянки та зменшувати нормативну площу, що була визначена нормами містобудування, які діяли на той час, або генеральним планом забудови земельної ділянки відповідно до містобудівної цінності території. Особливо таке регулювання буде доцільно для великих та крупних міст з фіксованою адміністративно-територіальною межею, де спостерігається перенасичення населення та недостатньо території для задоволення усіх потреб громади.

1. Вишневський Д. С. Територіально-просторова організація: світовий досвід та тренди. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2021. Вип. 77. С. 73–86.
2. Осітнянко А. П. *Планування розвитку міста* : монографія. Київ : КНУБА, 2005. 386 с.
3. Петраковська О. С., Тацій Ю. О. Управління земельними ресурсами. *Сталий розвиток урбанізованих територій*. TEMPUS IV, Донецьк : УНИТЕХ, 2012. Том 5. 485 с.
4. Петраковська О. С. Стале землекористування – індикатор сталого розвитку населених пунктів. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2008. Вип. 29. С. 250–255.
5. Чувпило В. В., Шевчук С. М., Гапон С. В., Нагорна С. В., Куришко Р. В. Кадастрові системи та землеустрій у містобудівному проєктуванні: оптимізація землекористування та міського планування. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2023. Вип. 84. С. 407–423.
6. Enemark S. *Integrated Land-Use Management for Sustainable Development*. FIG. 2007. URL: [http://www.fig.net/pub/monthly\\_articles/april\\_2007/april\\_2007\\_enemark.html](http://www.fig.net/pub/monthly_articles/april_2007/april_2007_enemark.html). (дата звернення: 10.11.2024).
7. *Comparative urban land use planning. Best practice*. Leslie A. Stein. Sydney University Press, 2017. 412 p.
8. Дорош О. С., Буряк Р. І., Купріянич І. П. Землевпорядний регламент як інструмент

планування розвитку землекористування в Україні. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. Київ : НУБІП, 2017. Вип. 2. С. 20–27. **9.** Бухальська Т. В., Ніколайчук К. М. Організаційно-правові засади формування урбанізованого землекористування з врахуванням містобудівної цінності території. *Актуальні проблеми природоохоронного законодавства* : зб. тез учасників всеукр. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Рівне. 8 червня 2023 р.). Рівне : НУВГП, 2023. С. 12–15. **10.** ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. [Чинний від 2019-04-26]. Вид. офіц. Київ, 2019. 185 с. **11.** ДБН Б.1.1-14:2021. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні. **12.** Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27. **13.** ДБН 360-92\*\* Планування та забудова міських та сільських поселень. URL: <http://dbn.at.ua/load/1-1-0-175>. (дата звернення: 10.11.2024).

## REFERENCES:

1. Vyshnevskiy D. S. Terytorialno-prostorova orhanizatsiia: svitovy dosvid ta trendy. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. Kyiv : KNUBA, 2021. Vyp. 77. S. 73–86.
2. Ositnianko A. P. Planuvannia rozvytku mista : monohrafiia. Kyiv : KNUBA, 2005. 386 s.
3. Petrakovska O. S., Tatsii Yu. O. Upravlinnia zemelnymy resursamy. *Stalyi rozvytok urbanizovanykh terytorii*. TEMPUS IV, Donetsk : UNYTEKh, 2012. Tom 5. 485 s.
4. Petrakovska O. S. Stale zemlekorystuvannia – indykator staloho rozvytku naselenykh punktiv. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. Kyiv : KNUBA, 2008. Vyp. 29. S. 250–255.
5. Chuvpylo V. V. Shevchuk S. M., Hapon S. V., Nahorna S. V., Kuryshko R. V. Kadastrovi systemy ta zemleustrii u mistobudivnomu proektuvanni: optymizatsiia zemlekorystuvannia ta miskoho planuvannia. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. Kyiv : KNUBA, 2023. Vyp. 84. S. 407–423.
6. Enemark S. Integrated Land-Use Management for Sustainable Development. FIG. 2007. URL: [http://www.fig.net/pub/monthly\\_articles/april\\_2007/april\\_2007\\_enemark.html](http://www.fig.net/pub/monthly_articles/april_2007/april_2007_enemark.html). (data zvernennia: 10.11.2024).
7. Comparative urban land use planning. Best practice. Leslie A. Stein. Sydney University Press, 2017. 412 p.
8. Dorosh O. S., Buriak R. I., Kupriianchuk I. P. Zemlevporiadnyi rehlament yak instrument planuvannia rozvytku zemlekorystuvannia v Ukraini. *Zemleustrii, kadastr i monitorynh zemel*. Kyiv : NUBIP, 2017. Vyp. 2. S. 20–27.
9. Bukhalska T. V., Nikolaichuk K. M. Orhanizatsiino-pravovi zasady formuvannia urbanizovanoho zemlekorystuvannia z vrakhuvanniam mistobudivnoi tsinnosti terytorii. *Aktualni problemy pryrodookhoronnoho zakonodavstva* : zb. tez uchasykiv vseukr. nauk.-prakt. internet-konf. (m. Rivne. 8 chervnia 2023 r.). Rivne : NUVHP, 2023. S. 12–15.
10. DBN B.2.2-12:2019. Planuvannia ta zabudova terytorii. [Chynnyi vid



2019-04-26]. Vyd. ofits. Kyiv, 2019. 185 s. **11.** DBN B.1.1-14:2021. Sklad ta zmist mistobudivnoi dokumentatsii na mistsevomu rivni. **12.** Zemelnyi kodeks Ukrainy : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy*. 2002. № 3–4. St. 27. **13.** DBN 360-92\*\* Planuvannia ta zabudova miskykh ta silskykh poselen. URL: <http://dbn.at.ua/load/1-1-0-175>. (data zvernennia: 10.11.2024).

---

**Bukhalska T. V., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor, Nikolaichuk K. M., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor** (National University of Water and Environmental Engineering, Rivne)

### **FORMATION OF URBAN LAND USE BASED ON URBAN PLANNING STANDARDS AND LAND MANAGEMENT REGULATIONS**

**The article examines the features of forming and optimizing urban land use based on planning standards, urban planning norms and land management regulations. In the presence of a historically established land-use system, conflicts between structural elements may arise and certain restrictions on use land can limit or even exclude the possibility of placing desired objects on specific plots.**

**During the development of a settlement's territory, it is essential to delineate land parcel boundaries within the planning structure elements, considering the approved red lines established by the master plan and based on urban planning standards and land management regulations.**

**An analysis of legislative and regulatory documents in force in the field of land use within settlements allows for identifying specific types of planning elements within a settlement's territorial structure. These include public centers, functional zones, planning and territorial restrictions, building regulation lines, land plots, blocks and more. When defining land parcel boundaries, it is critical to ensure that each plot belongs exclusively to one planning element, specifically the functional zone designated in the zoning plan.**

**The article separately addresses the formation of land parcels and the optimization of urban land use for state and municipal ownership. The procedures for identifying and forming state and**

**municipal land parcels within settlements are outlined. Cases involving the establishment of boundaries and determination of the area of a land parcel proposed for transfer to state or municipal ownership, especially in the absence or loss of documents certifying land-use rights, are also discussed.**

**The peculiarities of applying land management regulations in the formation of land parcels are examined. In the process of organizing urban territories and optimizing land use, one of the key land management regulations influencing the prospective land-use structure of a settlement is the area and maximum size of a land parcel.**

**The article provides a detailed analysis of regulatory approaches to land parcel formation according to building norms and rules in effect during different periods. Based on the research findings, it is proposed that when forming land parcels within settlements, consideration should be given to the location of the parcel and a reduction in the normative area established by urban planning standards or the master plan, based on the urban planning value of the territory.**

***Keywords:* land-use planning; urban territories; state and municipal land; urban planning norms; land management regulation.**