

РАціонаЛЬНЕ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ І ОХОРОНА ПРИРОДИ

УДК 332.37

DOI: <https://doi.org/10.25128/2519-4577.25.2.14>

Петро СУХИЙ, Юлія СЕНДЗІК

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ У МІСТІ ЧЕРНІВЦІ

У статті розкрито теоретико-методологічні засади управління землекористуванням у міських поселеннях. На прикладі міста Чернівці досліджено основні види землекористування залежно від функціонального призначення. Зазначено чинники, що впливають на структуру та динаміку міського землекористування. Виявлено низку структурних, організаційних, просторових та нормативних проблем, які обмежують управління землекористуванням у місті Чернівці.

Ключові слова: міське землекористування, демографічне навантаження, містобудівна документація, землеустрій, земельні ресурси, антропогенне ландшафтознавство, екологічний стан території.

Abstract:

Petro SUKHYJ, Yuliia SENDZIK. CURRENT STATUS AND WAYS TO IMPROVE LAND USE MANAGEMENT IN THE CITY OF CHERNIVTSI

The article reveals the theoretical and methodological foundations of land use management in urban settlements. On the example of the city of Chernivtsi, the main types of land use depending on the functional purpose are studied. The factors influencing the structure and dynamics of urban land use are indicated. A number of structural, organizational, spatial and regulatory problems that limit land use management in the city of Chernivtsi are identified.

Among the main factors affecting the structure and dynamics of urban land use are: demographic pressure (population growth, migration processes); economic conditions (land prices, attractiveness for business); transport and logistical accessibility; ecological condition of the territories; regulatory framework and management capacity of the authorities.

Land use in Chernivtsi has a mosaic character, which was formed historically as a result of a combination of Austro-Hungarian and Romanian urban planning traditions, Soviet industrial development, and modern (often spontaneous) developments. The spatial structure is not strictly zoned, but the city can be divided into four main functional zones: residential, industrial, recreational, and transport. Their organization, efficiency of use and interaction are the key object of study within the framework of urban land use management. Residential land use covers about 45% of the city's territory, which is the largest share among other types. Industrial land use is concentrated mainly in the Sadhirs'kyi district. The total area is about 12% of the city's territory. Recreational land covers about 15% of the city territory, but it is unevenly distributed.

The organizational model of land management in Chernivtsi is not complete. Within the city council, there are several structures that are responsible for the distribution, inventory, approval of documentation, and supervision of construction. However, the interaction between these units is highly administrative and rarely based on digital integration or shared access to information resources. Data from the land cadastre, zoning plans, property registers, and urban planning documentation are mostly kept separately, which leads to duplication of functions, delays in decisions, and contradictions in determining the intended purpose of a particular plot.

Analyzing the functional parts of land use in more detail, it can be noted that the most problematic is the residential zone. It is characterized by excessive building density, especially within the central part of the city and Soviet-era neighborhoods. At the same time, there are often no clearly defined boundaries of the adjacent territories, which creates conflicts between residents and developers. There is a critical shortage of infrastructure in new residential areas, such as schools, kindergartens, and parking lots. This reduces the quality of life of residents and puts pressure on social facilities in other neighborhoods. The population density in some neighborhoods is almost twice as high as the norms.

Industrial zones in Chernivtsi, on the other hand, are characterized by underutilization. A significant number of enterprises have either ceased operations or are operating in a reduced mode, which leads to the idleness of large areas. Some of these lands remain unused for years, generating no added value for the city. At the same time, this area has the potential for revitalization - it can be transformed into mixed-use areas, logistics hubs, industrial parks, or even residential and commercial complexes. However, the lack of a clear vision of development, up-to-date zoning, and legal support for such transformations hinders any changes.

Recreational areas, although they play a critical role in shaping a healthy urban environment, remain unevenly distributed across the city. The central part has access to public gardens and parks, while peripheral areas often lack public green spaces. In the newly built neighborhoods, the amount of green space per capita is several times lower than the standard. Some green areas have an unclear legal status, which creates risks of development or squatting. Coastal areas that could become public recreation areas are often used as illegal landfills or occupied by illegal structures.

Keywords: urban land use, demographic load, urban planning documentation, land management, land resources, anthropogenic landscape science, ecological state of the territory.

Постановка науково-практичної проблеми, актуальність і новизна дослідження. Управління міськими землекористуваннями сьогодні є однією з найскладніших і водночас найбільш пріоритетних сфер у системі місцевого самоврядування. Міста, зокрема обласні центри, продовжують активно розвиватися, модернізувати свою інфраструктуру, розширювати межі забудови. При цьому питання раціонального та збалансованого використання земельних ресурсів є досить актуальним в умовах сьогодення. Місто Чернівці як історичне, культурне і адміністративне ядро Північної Буковини стикаються з усіма характерними для сучасних міст викликами: ущільненою забудовою, зростанням інвестиційної привабливості, розширенням транспортної мережі, протистоянням між збереженням історичної спадщини й потребою в новому житлі та комерційних об'єктах.

Земельні ресурси міста — це не просто фізичний простір, це першочергово ресурс, який формується роками соціального, економічного й адміністративного розвитку. Від того, як він використовується, залежить якість життя міських жителів, екологічна ситуація, ефективність роботи інфраструктурних об'єктів, а також привабливість міста як для інвесторів, так і для туристів. Управління землекористуванням має охоплювати не лише технічне чи кадастрове регулювання, а й стратегічне мислення: що, де і для кого ми будемо; які зони потребують охорони, а які можуть бути переосмислені.

На прикладі Чернівців можна простежити цілу низку проблем, які є типовими для багатьох міст України. Це і фрагментарність просторового планування, і недосконалість містобудівної документації, і конфлікти між забудовниками та громадою, і нераціональне використання земель у центральній частині міста. Разом із тим у місті поступово з'являються, для удосконалення землекористування інструменти нового зразка — геоінформаційні системи, відкриті кадастрові карти, електронні сервіси міськради, які відкривають нові можливості для прозорого управління.

Аналіз останніх публікацій за тематикою дослідження. Земельний фонд у міських поселеннях є багатофункціональним ресурсом який за умов розвитку різних форм власності на землю характеризується мобільністю та обмеженістю і як просторовий базис урбанізованого розвитку потребує особливих форм управління, охорони та дбайливого використання через надмірне антропогенне навантаження. Вивчення проблем міського землекористування в різних

аспектах та проявах, виступає предметом дослідження фізико- та економіко-гео-графів, економістів та науковців у сфері геодезії, картографії, архітектури та землеустрою.

Теоретичною основою дослідження є наукові розробки Ю.М. Білоконя (2003), О.І. Шаблія, О.Г. Топчієва (2014), Г.І. Денисика (2015), І.О. Новаковської (2016), Л.М. Перовича (2025), В.О. Джамана (2007, 2008), Д.С. Мальчикової (2014) та інших.

Управління землекористуванням та планування територій використовує розробки різних галузей і сфер суспільної діяльності з-поміж яких комплексні географічні дослідження, землеустрій та кадастр, регіоналістика, містобудування і районне планування, урбаністика та ландшафтна інфраструктура. Зважаючи на міждисциплінарний характер дослідження необхідно звернути увагу на наукові розробки Г.І. Денисика (2015) одного із фундаторів антропогенного ландшафтознавства, О.І. Шаблія який удосконалив вчення про опорний каркас території та виділив загальнодержавні осі підвищеної концентрації населення та господарсько-економічної діяльності.

Досить цікавими є дослідження з гео-планування територій О.Г. Топчієва та Д.С. Мальчикової (2014) на регіональному з різною стратегією соціально-економічного розвитку; Ю.М. Палехи розробника методології проведення містобудівного аналізу при розробці схем планування територій. Проблеми вдосконалення функціонально-територіальної структури, соціально-економічні проблеми м. Чернівці розглядаються у працях В.О. Джамана та П.В. Колядницького (2007, 2008).

Науковці Чернівецького національного університету П.О. Сухий та І.І. Костащук (2023) досліджували питання основ планування та просторового розташування населених пунктів, територіального планування структури сучасного міста та функціональної організації міських територій та планування приміських зон великих міст.

Зважаючи на міждисциплінарність тематики дослідження варто також виокремити монографічну працю д.е.н. І.О. Новаковської [15] «Управління міським землекористуванням» в якій розглянуто концептуальні засади земель міст, економічний, екологічний та соціальний стан і прогнози розвитку міського землекористування, організаційно-економічні механізми удосконалення землекористування міст в контексті децентралізації влади.

З-поміж науковців які працюють в галузі знань «Архітектура та містобудування» заслуговує на увагу, дотично до тематики дослід-

ження монографія О.А. Лагоднюка та П.Г. Черняги [13] де розкрито методичні основи формування прибудинкових територій безпосередньо у житлових зонах з використанням геоінформаційних технологій.

З-поміж новітніх публікацій за дослідженою тематикою необхідно зазначити праці вітчизняних науковців: Безлюбченко О. та Апатенко Т. (2023) які займалися пошуком шляхів використання міських територій та удосконалення землекористування урбанізованих зон; Смирнова В.М. та Смирнова С.М. – розглядали наукові аспекти землекористування міських територій; Макеевої Л.М., Мокерової Н.В. (2023) – територіальне планування землекористування; дисертаційне дослідження Кісєв А.А. (2021) оптимізація структури землекористування міста Харків. Використання земель у сфері містобудування та особливості їх правового регулювання розглядаються у статті Лісової Т.В. (2025).

Заслужують на увагу зарубіжні публікації з-поміж яких: «Land use changes in Klaipeda, Kaunas and Vilnius (Lithuania) functional urban areas» Paulo Pereira (2025), Muhammad Salem (2025) «Managing the urban-rural transition: A review of approaches and policies for peri-urban land use».

Виклад основного матеріалу. Розгляд теоретичних і методологічних основ є важливим етапом у дослідженні будь-якої управлінської проблеми, зокрема у сфері міського землекористування. Саме тут формується розуміння ключових понять, аналізуються підходи, що застосовуються в сучасній практиці, а також оцінюється ступінь наукової розробленості теми. Міське землекористування — це багатовимірне явище, що охоплює правові, економічні, соціальні й екологічні аспекти, а тому його управління потребує опори на комплексні теоретичні засади.

Міське землекористування – це одна з ключових підсистем управління просторовим розвитком, що передбачає розподіл, використання та охорону земель у межах населених пунктів з урахуванням їх соціального, економічного й екологічного значення. Його сутність полягає в організації взаємодії між суб'єктами, які мають право володіння або користування землею, і державними або муніципальними органами, що здійснюють контроль за цим ресурсом. Як об'єкт управління, міське землекористування охоплює всі території в межах міста – від приватної забудови до громадських просторів і природоохоронних зон [15].

Термін «міське землекористування» варто розглядати не лише як юридичну або тех-

нічну категорію, а як динамічний процес, що реагує на соціальні запити, стратегічні цілі міста та зовнішні виклики, зокрема кліматичні зміни або зростання чисельності населення. Саме тому управління землекористуванням передбачає не лише розподіл функцій між зонами, але й адаптацію цих функцій до актуальних потреб.

Упродовж останніх десятиліть в Україні й у світі відбулися суттєві зміни у підходах до планування й використання міських земель. У другій половині ХХ століття домінував індустріально-орієнтований підхід із жорстким зонуванням (житлові, промислові, рекреаційні території). Натомість сьогодні просторове планування тяжіє до комплексного підходу, що враховує змішаність функцій, мобільність, сталий розвиток і підзвітність влади. Зокрема, впровадження інструментів стратегічного планування, генпланів і цифрових кадастрів дало змогу точніше визначати пріоритети використання земель.

У рамках міського простору виділяють кілька основних видів землекористування. Залежно від функціонального призначення, до них належать: житлове землекористування, громадське та комерційне землекористування, промислове землекористування, рекреаційне та природоохоронне, транспортне землекористування, спеціальне землекористування.

Окремо виділяють резервні землі та території, які не використовуються або мають невизначений статус. У межах міст такі ділянки часто стають об'єктами спекуляцій, стихійного використання або незаконної забудови. Сьогодні класифікацію видів міського землекористування доцільно переглянути з огляду на появу нових типів територій – таких як міські історико-культурні ареали, буферні зони, тимчасові креативні простори, багатофункціональні зони, де поєднуються житло, комерція, культура й логістика. Також дедалі актуальнішим стає розмежування за інтенсивністю використання (щільність забудови, кількість функцій на одиницю площі) та за стратегічним потенціалом (території стабільного розвитку та території, що потребують трансформації).

Серед основних факторів, що впливають на структуру та динаміку міського землекористування, можна виділити:

- демографічне навантаження (зростання чисельності населення, міграційні процеси);
- економічні умови (ціни на землю, привабливість для бізнесу);
- транспортнологічна доступність;
- екологічний стан територій;
- нормативно-правова база та управлінська спроможність органів влади.

У сучасних містах ефективність використання земель усе більше залежить від можливості інтегрувати цифрові інструменти планування, візуалізації даних і участі громадськості у прийнятті рішень. Саме тому дослідження видів міського землекористування має не лише науковий інтерес, а й реальну практичну цінність для органів місцевого самоврядування.

Місто Чернівці є адміністративним центром Чернівецької області й посідає важливе місце в системі урбаністичного устрою України. Воно має вигідне географічне положення: розташоване у південно-західній частині країни, неподалік від кордонів з Румунією та Молдовою, що надає йому транскордонного значення. Чернівці є логістичним, культурним та економічним вузлом Північної Буковини, з розвиненими зв'язками із західними регіонами України та країнами ЄС.

Історично Чернівці формувалися як мультикультурне місто, яке упродовж століть перебувало під впливом Османської імперії, Австро-Угорщини, Румунії та Радянського Союзу. Саме ця багатшарова історія створила неповторний архітектурний та культурний ландшафт. У місті збережено багато історичних будівель, вулиці з австрійською бруківкою, сакральні пам'ятки, що формують ядро туристичної привабливості. Водночас це ускладнює процес землекористування, оскільки значна частина територій має статус охоронних зон, на які поширюються жорсткі містобудівні та земельні обмеження.

За даними Чернівецької міської ради, станом на 2024 рік у місті проживало близько 262 тисяч мешканців, територія міста охоплює 153 км². За цими двома показниками воно відноситься до категорії середніх міст. Адміністративно Чернівці складаються із трьох районів:

- Шевченківського – центр міста, що об'єднує історичну забудову, основні об'єкти адміністративного управління, культурну інфраструктуру та найщільніше житлове середовище;

- Першотравневого – змішаний район із житловими масивами радянського типу, промисловими підприємствами, торгівельними центрами та закладами з надання адміністративних послуг населенню. На його території розміщуються важливі об'єкти транспортної інфраструктури: залізничний вокзал та станції Чернівці-Південні, центральний автовокзал та дві автостанції, міжнародний аеропорт, Чернівецьке тролейбусне управління тощо.

- Садгірського – периферійний район, що раніше був окремим населеним пунктом (Садгора, Garten berg). Тут переважає приватна забудова, зелені зони, а також території та потен-

ціалом подальшої урбанізації, залишками промислових підприємств та наявністю одного із найбільших в Україні МТК «Калинівський ринок».

Місто виконує функції регіонального центру з міжмуніципальним впливом. Його просторовий розвиток охоплює не лише внутрішні потреби, а й є ядром Чернівецького субурбанізаційного району до складу якого входять Чернівецька міська та 11 приміських громад: Боянська, Великокучурівська, Горішньошеровецька, Волоківська, Кам'янська, Магальська, Мамаївська, Острицька, Топорівська, Чагорська, Юрковецька. Це створює додаткове навантаження на транспортну інфраструктуру, житловий фонд і земельні ресурси, особливо на периферійних ділянках.

Містобудівна структура Чернівців є доволі складною. У місті чітко простежується подання:

- історичного центру з компактною, щільною забудовою, вузькими вулицями, обмеженнями на нове будівництво;

- радянських мікрорайонів, побудованих у 1960–1980-х рр., де спостерігається зношеність інженерної інфраструктури та почасти недосконала організація простору;

- нових житлових масивів на околицях, де переважає хаотична або напіврегульована забудова, з нерозвиненою соціальною інфраструктурою (відсутністю шкільних та дошкільних закладів освіти, медичних установ, маршрутів громадського транспорту).

У місті діє Генеральний план (останнє оновлення – 2014 рік, існує проєкт 2025р.), а також розробляються окремі плани зонування територій (зонінг). Проте, як показує аналіз діяльності Департаменту містобудування та архітектури, значна частина територій досі не охоплена детальними планами, що призводить до фрагментарності в управлінні земельними ресурсами. Цей фактор є ключовим у виникненні конфліктів при виділенні земельних ділянок або погодженні забудови.

Істотною проблемою є також невідповідність кадастрових даних реальному землекористуванню. Частина ділянок використовується без належних правових підстав (з порушенням ст. 125 Земельного кодексу) [10], інші – мають юридично оформлене право, але фізично не відповідають межах у кадастрі. У 2022 році управління земельних ресурсів зафіксувало по-над 500 випадків самовільного зайняття земельних ділянок або порушення меж, що свідчить про низьку інтеграцію між містобудівною, земельною та реєстраційною системами.

Місто має розвинену систему управління – функціонують Департамент архітектури та містобудування, Управління земельних ресурсів, комунальне підприємство «Міськзем», комісії міської ради з питань просторового розвитку. Проте, згідно з висновками аудиту у 2023 році, функції між підрозділами розмежовані слабо, а електронна інтеграція відсутня. Це створює додаткові бар'єри для громадян і забудовників, особливо в частині доступу до відкритої інформації про призначення землі та наявність містобудівних обмежень.

З точки зору економічного аспекту, землекористування має безпосередній вплив на бюджет міста. За даними міської ради, у 2023 році надходження від оренди та плати за землю становили понад 120 млн грн, що є важливим джерелом поповнення бюджету розвитку. Водночас потенціал залишається нереалізованим через велику кількість земельних ділянок, які не інвентаризовані або перебувають у неформальному користуванні.

Соціальний аспект землекористування також відіграє важливу роль: нерівномірний

доступ до рекреаційних територій, нестача шкільних і дошкільних закладів у нових житлових масивах, конфлікти через точкову забудову в щільній житловій структурі — усе це створює підґрунтя для соціальної напруги та зниження рівня довіри до муніципального управління.

Землекористування в місті Чернівці має мозаїчний характер, що сформувався історично внаслідок поєднання австро-угорських та румунських містобудівних традицій, радянського індустріального розвитку та сучасних (часто спонтанних) забудов. Просторова структура не є жорстко зонованою, однак умовно територію міста можна поділити на чотири основні функціональні зони: житлову, промислову, рекреаційну та транспортну. Їхня організація, ефективність використання та взаємодія становлять ключовий об'єкт дослідження в межах управління міськими землекористуваннями. Основні показники сучасної структури землекористування в межах адміністративних районів міста подані в таблицях 1-3.

Таблиця 1

Сучасна структура землекористування території міста Чернівці

Адміністративні райони	Загальна площа (га)	Сільськогосподарські землі	Ліси та інші лісовкриті площі	Забудовані землі	Відкриті заболочені землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Землі під водоймами
Шевченківський	4149,6	1327,0	3,0	2785,0	0	0,1	34,7
Першотравневий	2396,0	417,8	0	1967,2	5,0	0	6,0
Садгірський	8670,5	3986,8	2490,7	1687,5	5,0	6,0	494,4
м.Чернівці	15216,1	5731,6	2493,7	6439,7	10,0	6,1	535,2

Таблиця 2

Використання забудованих земель міста Чернівці

Адміністративні райони	Загальна площа (га)	у тому числі								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
Шевченківський	2785,0	267,7	66,2	53,6	291,5	0,1	91,4	14,8	1142,1	857,7
Першотравневий	1967,2	175,8	310,5	86,3	186,9	1,6	296,9	18,3	429,6	455,0
Садгірський	1687,5	419,1	276,1	115,4	132,9	1,0	153,7	68,7	300,0	220,6
м.Чернівці	6439,7	862,7	652,8	255,3	311,3	2,7	541,9	101,8	1871,7	1533,3

Цифри у таблиці позначено землі:

1. Під одно- та дво- поверховою забудовою; 2. Житлова забудова три і більше поверхів; 3. Промисловості; 4. Комерційного та іншого призначення; 5. Громадського призначення; 6. Змішаного використання; 7. Транспорту та зв'язку; 8. Технічної інфраструктури; 9. Для відпочинку та інші відкриті землі.

Таблиця 3

Наявність земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення у місті Чернівці

Адміністративні райони	Землі природоохоронного призначення		Землі оздоровчого призначення		Землі рекреаційного призначення		Землі історико-культурного призначення	
	га	%	га	%	га	%	га	%
Шевченківський	201,1	7,2	-	-	7,1	21,6	31,4	32,6
Першотравневий	115,0	4,1	-	-	22,6	68,7	47,7	49,7
Садгірський	2472,0	88,7	9,5	100	3,2	9,7	17,0	17,7
м.Чернівці	2788,1	100	9,5	100	32,9	100	96,1	100

Житлова зона. Житлове землекористування охоплює близько 45% території міста, що становить найбільшу частку серед інших типів. Воно включає як багатоповерхову забудову (в центральних і радянських мікрорайонах), так і приватну садибну забудову — переважно в Садгірському та Шевченківському районах. У межах житлових територій розміщені об'єкти соціальної інфраструктури: дитячі садки, школи, поліклініки, супермаркети. Проте значна частина цих територій сформована без узгодження з детальними планами забудови, а частина нових житлових кварталів (зокрема, на вул. Руській, Боянівці, Калинівському масиві) страждає від відсутності належного благоустрою, паркінгів та транспортного сполучення.

За оцінками Департаменту містобудування, коефіцієнт щільності населення у Шевченківському районі становить понад 6 тис. осіб/км², що є перевищенням рекомендованих нормативів (ДБН Б.2.2-12:2019), особливо в районах старої забудови. Ця щільність ускладнює забезпечення комфортного середовища, викликає конфлікти щодо точкової забудови та загострює потребу в зонуванні.

Промислова зона. Промислове землекористування зосереджене переважно в Садгірському районі, в районі вулиць Хотинської, Калинівської, Енергетичної. Загальна площа — близько 12% території міста. У радянський період тут функціонували великі підприємства (машинобудування та харчової промисловості), проте значна їх частина зараз занепала, перебуває в стані реорганізації або законсервована. Це створює великі резервні території з потенціалом ревіталізації — перетворення на багатофункціональні простори: коворкінги, логістичні центри, технопарки.

Згідно з даними департаменту економіки, коефіцієнт ефективності використання промислових земель (співвідношення зайнятих виробництвом площ до загальної площі) не перевищує 0,48, що свідчить про значні втрати потенційних доходів та нерациональне використання ресурсів. Частина підприємств не використовує землю відповідно до цільового призначення, що створює порушення земельного законодавства (ст. 91 ЗКУ) [10].

Рекреаційна зона. Рекреаційні землі охоплюють близько 15% міської території, однак розміщені вони нерівномірно. Основні об'єкти: Центральний парк культури і відпочинку ім. Т.Шевченка, парк Жовтневий, ботанічний сад, озеленені території вздовж р. Прут. У межах міста наявні й «дикі» зелені насадження, що виконують екосистемну функцію, проте не мають чіткого правового статусу. У Садгірському рай-

оні — значні площі лісових угідь та прибережних зон.

Проблемою залишається низький рівень доступності до рекреаційних просторів у районах нової житлової забудови, що суперечить принципам екологічно збалансованого розвитку. За нормативами (ДБН 2.2.-12:19), на кожного мешканця має припадати щонайменше 6 м² озелених територій загального користування, тоді як у деяких мікрорайонах (наприклад, вул. Героїв Майдану, Рівненська) цей показник не перевищує 2,5 м²/особу.

Транспортна зона. Транспортне землекористування займає приблизно 10% території міста й включає вулично-дорожню мережу, залізничну інфраструктуру, автовокзали, депо, стоянки. Основними проблемами є: перевантаження магістралей, відсутність паркінгів, вузькі вулиці у центрі, недостатня інтеграція громадського транспорту з новими житловими районами. Залізнична мережа проходить через густонаселені зони, що створює фізичний бар'єр для з'єднання мікрорайонів.

Ефективність транспортного використання обмежується через відсутність сучасної моделі транспортного планування (відкриті дані, GPS-аналітика, адаптивне зонування). За результатами аудиту 2022 року, в центральній частині Чернівців понад 60% паркувальних потреб покривається нелегальними стоянками — часто на зелених зонах або тротуарах, що суперечить як нормам благоустрою, так і логіці просторового розвитку.

Таким чином, структура землекористування в місті Чернівці має характерні риси пострадянської багатофункціональної моделі з елементами фрагментації, перевантаження, нерационального використання територій. На нашу думку, одним із першочергових завдань є актуалізація зонінгу, ревіталізація неефективних промислових територій, інтеграція транспортного та житлового планування, а також розширення доступу до рекреаційних зон. Ці дії потребують комплексного підходу з використанням інструментів ГІС, публічного кадастру, екологічних стандартів та широкого залучення громади до процесу планування.

Система землекористування в місті Чернівці — це багаторівнева й функціонально складна структура, яка охоплює не лише фізичне розміщення територій, а й набір управлінських процедур, нормативних обмежень, фінансових механізмів, а також вплив людського чинника. Як і більшість українських міст, Чернівці стикаються з проблемами, що виникають унаслідок одночасного впливу історичних особливостей розвитку, фрагментарності просторового пла-

нування, нестачі координації між управлінськими підрозділами та відсутності єдиного бачення міського простору.

Організаційна модель управління землею в Чернівцях не є цілісною. У межах міської ради функціонує кілька структур, які паралельно відповідають за розподіл, інвентаризацію, погодження документації, а також за нагляд за забудовами. Проте взаємодія між цими підрозділами має виражений адміністративний характер і рідко ґрунтується на цифровій інтеграції чи спільному доступі до інформаційних ресурсів. Дані земельного кадастру, планів зонування, реєстрів власності та містобудівної документації здебільшого ведуться окремо, що спричиняє дублювання функцій, затягування рішень і суперечності у визначенні цільового призначення тієї чи іншої ділянки. У деяких випадках, за висновками міського аудиту, документи містобудівного обґрунтування та кадастрові виписки мають розбіжності у межах до 15–20 метрів, що викликає юридичні спори й створює умови для зловживань.

Висновки та перспективи використання результатів дослідження. Детальніше аналізуючи функціональні частини землекористування, можна відзначити, що найпроблемнішою є житлова зона. Вона характеризується надмірною щільністю забудови, особливо в межах центральної частини міста та мікрорайонів добудованих у другій половині XX століття. При цьому часто відсутні чітко визначені межі прибудинкових територій, що породжує конфлікти між мешканцями та забудовниками. У нових житлових масивах спостерігається критичний дефіцит інфраструктури — шкіл, садків, паркінгів. Це знижує якість життя мешканців і формує тиск на соціальні об'єкти інших районів. Щільність заселення в деяких кварталах перевищує нормативи майже вдвічі.

Промислові зони в Чернівцях, навпаки, характеризуються недовикористанням. Значна частина підприємств або припинили діяльність, або функціонують у зменшеному режимі, що призводить до простою великих територій. Частина таких земель залишається невикористаною роками, не генеруючи жодної доданої вартості для міста. Водночас ця зона має потенціал ревіталізації — її можна перетворити на території змішаного використання, створити логістичні вузли, індустріальні парки чи навіть житлово-комерційні комплекси. Проте відсутність чіткого бачення розвитку, актуального зонінгу і правової підтримки таких трансформацій гальмує будь-які зміни.

Рекреаційні зони, хоч і відіграють критично важливу роль у формуванні здорового міського середовища, залишаються нерівномірно розподіленими по місту. Центральна частина має доступ до скверів і парків, а периферійні райони часто позбавлені зелених зон загального користування. У новозбудованих мікрорайонах кількість озеленення на душу населення є в кілька разів нижчою за нормативну. Частина зелених зон має нечіткий правовий статус, що створює ризики забудови або самозахоплення. Прибережні території, які могли б стати зоною громадського відпочинку, часто використовуються як стихійні сміттєзвалища або зайняті незаконними спорудами.

У транспортній підсистемі проблема набуває характеру перевантаження та безсистемності. Відсутність єдиної транспортної концепції, а також обмежена пропускна здатність доріг у центрі міста, призводять до постійних заторів. Мережа громадського транспорту не охоплює частину нових житлових районів, що обмежує мобільність мешканців. У місті відсутні сучасні паркінги, організація дорожнього руху базується на застарілих схемах. Усе це робить транспортну інфраструктуру тісно пов'язаною з неефективністю просторового планування в цілому.

Проблеми та обмеження землекористування мають і системну основу. Вони зумовлені як управлінською інертністю, так і нестачею стратегічного бачення розвитку. Актуальна містобудівна документація охоплює не всю територію міста, багато планів застаріли або не враховують реальні соціальні й демографічні зміни. Громадські обговорення формальні, мешканці практично не залучаються до процесів планування. Паралельно існує хронічний дефіцит даних: відсутність електронного архіву, інтерактивної мапи, зручного для громадян доступу до кадастрової, планувальної, історико-культурної інформації.

Вивчаючи практику інших міст, стає зрозуміло, що за подібних умов можливо досягти якісно нових результатів лише за умови перегляду ролі управління як інтегратора, а не просто виконавця технічних функцій. У сучасному урбаністичному мисленні планування — це не лише визначення функцій ділянки, а й проєктування сценаріїв життя громади. Чернівці мають усі передумови для впровадження такого підходу, однак існуючі проблеми свідчать про потребу у комплексній реконфігурації підходів до землекористування.

Література:

1. Muhammad Salem a, Joe Ravetz, Somi Sareen, Ting Dong, Mazharul Haque, Walid Bayoumi, Naoki Tsurusaki, Gang Xu. Managing the urban-rural transition: A review of approaches and policies for peri-urban land use. Journal of Urban Management, 2025. 16 c. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2025.04.006>
2. Paulo Pereira, Luis Valenc a Pinto, Eduardo Gomesb and Miguel Inacioa. Land use changes in Klaipeda, Kaunas and Vilnius (Lithuania) functional urban areas. GEOCARTO INTERNATIONAL, 2025, VOL. 40, NO. 1, 2511156. 26 c. <https://doi.org/10.1080/10106049.2025.2511156>.
3. Безлюбченко О., Апатенко Т. Пошук шляхів інтенсифікації використання території міст / Просторовий розвиток № 4. Київ КНУБА, 2023. С. 141-151.
4. Білоконь Ю.М. Регіональне планування (теорія і практика). Київ: Логос, 2003. 246с.
5. ДБН Б.1.1.-21: 2017. Схема планування територій.
6. Денисюк Г.І. Антропогенне ландшафтознавство. Частина II. Регіональне антропогенне ландшафтознавство. Вінниця: Вінницька обласна друкарня, 2015. 392с.
7. Джаман В.О., Колядинський П.В. Соціально-економічні проблеми розвитку міського простору та шляхи їх подолання (на прикладі Чернівців): Наукові записки Тернопільського національного педагогічного університету. Серія: Географія. Тернопіль: Вид-во ТНПУ, 2008. № 11. С. 77-80.
8. Джаман В.О., Колядинський П.В. До проблеми вдосконалення функціонально-територіальної структури великого міста (на прикладі Чернівців): Наукові записки Вінницького державного педагогічного університету. Серія: Географія. Вінниця, 2007. Вип. 13. С. 188-195.
9. Довідник із землеустрою / За ред. Л.Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і допов. Київ: Аграрна наука, 2015. 492 с.
10. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
11. Клещ А.А. Оптимізація структури землекористування міста Харків: автореф. дис. канд.геогр.наук: 11.01.11, Харків, 2021. 20 с.
12. Колядинський П.В. Етапи формування сучасного міського простору Чернівців. Наук. вісник Чернівецького національного університету. Вип. 480-481: Географія. Чернівці: ЧНУ ім. Ю.Федьковича, 2010. С.112-115.
13. Лагоднюк О.А., Черняга П.Г. Організація територій житлових багатоквартирних будинків: монографія. Львів: Вид. Львівської політехніки, 2012. 176с.
14. Макеева Л.М., Мокерова Н.В. Територіальне планування землекористування. Актуальні питання біотехнологій, екології та природокористування. Харків: ДБТУ, 2023. С. 190-192.
15. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. Київ: Аграрна наука, 2016. 304 с.
16. Перович Л.М., Сай В.М., Перович І.Л., Белінська С.М., Дарчук К.В., Гуменний М.І. Теоретичні засади землеустрою: підручник. Івано-Франківськ: Нова Зоря, 2025. 412 с.
17. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» від 1 вересня 2021р. № 926.
18. Про будівельні норми: Закон України. Відомості ВР України 2010 з доповненнями 2019, 2020 та 2022р. (№2554).
19. Смирнов В.М., Смирнова С.М. Наукові аспекти землекористування міських територій. Науково-практичний журнал «Економіка та держава» № 1, 2020, Київ ТОВ «ДКС Центр», С. 102-106.
20. Сухий П.О., Косташук І.І., Білокриницький С.М., Білоус Ю.О. Територіальне проектування та районне планування: навч. посібник. Чернівці: ЧНУ, 2023. 400 с.
21. Топчієв О.Г., Мальчикова Д.С. Планування територій: навч.пос. Херсон: Грінь Д.С., 2014. 268с.

References:

1. Muhammad Salem a, Joe Ravetz, Somi Sareen, Ting Dong, Mazharul Haque, Walid Bayoumi, Naoki Tsurusaki, Gang Xu. Managing the urban-rural transition: A review of approaches and policies for peri-urban land use. Journal of Urban Management, 2025. 16 s. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2025.04.006>
2. Paulo Pereira, Luis Valenc a Pinto, Eduardo Gomesb and Miguel Inacioa. Land use changes in Klaipeda, Kaunas and Vilnius (Lithuania) functional urban areas. GEOCARTO INTERNATIONAL, 2025, VOL. 40, NO. 1, 2511156. 26 s. <https://doi.org/10.1080/10106049.2025.2511156>.
3. Bezliubchenko O., Apatenko T. Poshuk shliakhiv intensyfikatsii vykorystannia terytorii mist / Prostorovyi rozvytok № 4. Kyiv KNUBA, 2023. S. 141-151.
4. Bilokon Yu.M. Rehionalne planuvannia (teoriia i praktyka). Kyiv: Lohos, 2003. 246s.
5. DBN B.1.1.-21: 2017. Skhema planuvannia terytorii.
6. Denysyk H.I. Antropohenne landshaftoznavstvo. Chastyna II. Rehionalne antropohenne landshaftoznavstvo. Vinnytsia: Vinnytska oblasna drukarnia, 2015. 392s.
7. Dzhaman V.O., Koliadynskyi P.V. Sotsialno-ekonomichni problemy rozvytku miskoho prostoru ta shliakhy yikh podolannia (na prykladi Chernivtsiv): Naukovi zapysky Ternopil'skoho natsionalnoho pedahohichnoho universytetu. Serii: Heohrafiia. Ternopil: Vyd-vo TNPU, 2008. № 11. S. 77-80.
8. Dzhaman V.O., Koliadynskyi P.V. Do problemy vdoskonalennia funksionalno-terytorialnoi struktury velykoho mista (na prykladi Chernivtsiv): Naukovi zapysky Vinnytskoho derzhavnoho pedahohichnoho universytetu. Serii: Heohrafiia. Vinnytsia, 2007. Vyp. 13. S. 188-195.
9. Dovidnyk iz zemleustroi / Za red. L.Ia. Novakovskoho. 4-te vyd., pererob. i dopov. Kyiv: Ahrarna nauka, 2015. 492 s.
10. Zemelnyi kodeks Ukrainy. [Elektronnyi resurs]. Rezhym dostupu do resursu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
11. Klishch A.A. Optyimizatsiia struktury zemlekorystuvannia mista Kharkiv: avtoref. dys. kand.heohr.nauk: 11.01.11, Kharkiv, 2021. 20 s.
12. Koliadynskyi P.V. Etapy formuvannia suchasnoho miskoho prostoru Chernivtsiv. Nauk. visnyk Chernivetskoho natsionalnoho universytetu. Vyp. 480-481: Heohrafiia. Chernivtsi: ChNU im. Yu.Fedkovycha, 2010. S.112-115.
13. Lahodniuk O.A., Cherniaha P.H. Orhanizatsiia terytorii zhytlovykh bahatokvartirnykh budynkiv: monohrafiia. Lviv: Vyd. Lvivskoi politekhniki, 2012. 176s.

14. Makieieva L.M., Mokierova N.V. Terytorialne planuvannia zemlekorystuvannia. / Aktualni pytannia biotekhnolohii, ekolohii ta pryrodokorystuvannia. Kharkiv: DBTU, 2023. S. 190-192.
15. Novakovska I.O. Upravlinnia miskym zemlekorystuvanniam: monohrafiia. Kyiv: Ahrarna nauka, 2016. 304 s.
16. Perovych L.M., Sai V.M., Perovych I.L., Belinska S.M., Darchuk K.V., Humennyi M.I. Teoretychni zasady zemleustroi: pidruchnyk. Ivano-Frankivsk: Nova Zoria, 2025. 412 s.
17. Postanova KMU «Pro zatverdzhennia Poriadku rozroblennia, onovlennia, vnesennia zmin ta zatverdzhennia mistobudivnoi dokumentatsii» vid 1 veresnia 2021r. № 926.
18. Pro budivelni normy: Zakon Ukrainy. Vidomosti VR Ukrainy 2010 z dopovnenniamy 2019, 2020 ta 2022r. (№2554).
19. Smyrnov V.M., Smyrnova S.M. Naukovi aspekty zemlekorystuvannia miskykh terytorii // Naukovo-praktychnyi zhurnal «Ekonomika ta derzhava» № 1, 2020, Kyiv TOV «DKS Tsentr», S. 102-106.
20. Sukhyi P.O., Kostashchuk I.I., Bilokrynytskyi S.M., Bilous Yu.O. Terytorialne proektuvannia ta raionne planuvannia: navch. posibnyk. Chernivtsi: ChNU, 2023. 400 s.
21. Topchiiev O.H., Malchykova D.S. Planuvannia terytorii: navch.pos. Kherson: Hrin D.S., 2014. 268s.

Надійшла до редакції 26.05.2025р.