

комплексу) стане можливою за умов нової концепції, яку можна визначити як *раціональне використання надр*. При цьому пріоритетними напрямками економіко-екологічної стратегії розвитку мінерально-сировинного комплексу країни, згідно з сучасними уявленнями, повинні стати:

- створення ефективного економічного механізму регулювання надрокористування, спрямованого на оптимізацію використання надр, компенсацію негативного впливу розробки родовищ на довкілля, забезпечення розвитку соціальної сфери ресурсозабезпечуючих районів;

- запобігання понаднормативних втрат корисних копалин в надрах при їх видобуванні, часткове довилучення втрачених раніше запасів корисних копалин, підвищення рівня повноти використання добутої мінеральної сировини при її переробці;

- організація ефективного державного гірничого нагляду по лінії державного геологічного контролю, загального державного контролю за використанням та охороною надр у межах своєї компетенції (Міністерство екобезпеки та природних ресурсів, місцеві Ради народних депутатів, органи виконавчої влади на місцях);

- посилення відповідальності за порушення законодавства про надра у плані їх геологічного вивчення, збереження і раціонального використання.

Список використаних джерел:

1. Галецький Л. Стратегія розвитку мінеральних ресурсів України. Геолог України. К.: 2003. № 1. С. 25-30.
2. Загальнодержавна програма розвитку мінерально-сировинної бази України на період до 2030 року. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3268-17#Text>
3. Мінеральні ресурси України. Довідник. К.: Геоінформ, 2022. 325 с.
4. Надрокористування в Україні. За ред. О. Кирилюка, Г. Рудька. Чернівці: Букрек, 2019. 688 с.
5. Сивий М. Мінеральні ресурси Поділля: конструктивно-географічний аналіз і синтез. Тернопіль: Підручники і посібники, 2004. 656 с.
6. Сивий М., Паранько І., Іванов Є. Географія мінеральних ресурсів України: монографія. К.: Либідь, Простір М, 2013. 683 с.
7. Syvyj M., Mazbayev O., Volik O. et al. Methodological approaches to the study of mineral resource potential of regions. E3S Web of Conferences, 2021, 280, 11012. DOI : <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202128011012>
8. Третьяков Ю. Мінерально-сировинна база і стратегічні види мінеральної сировини світу і України. Мінеральні ресурси України. К.: 1997. № 1-2. С. 38-42.

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ШЛЯХИ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ У МІСТІ ЧЕРНІВЦІ

Петро СУХИЙ, Юлія СЕНДЗІК

Чернівецький національний університет імені Юрія Федьковича
Чернівці, Україна

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

Key words: *urban land use, demographic load, urban planning documentation, land management, land resources.*

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 містян, 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 будуємо; 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.

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 [3].

Термін "міське землекористування" варто розглядати не лише як юридичну або технічну 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 XX 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 агроосередки, 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 vs 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);
- транспортно-логічна 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 складається 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, торговельними 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 потенціалом подальшої урбанізації, залишками промислових підприємств та наявність та наявністю найбільшого 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 Чернівецької субурбанізаційного району до складу якого входять Чернівецька міська та приміські громади : 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 поєднання:

- історичного центру з компактною, щільною забудовою, вузькими вулицями, обмеженнями на нове будівництво;
- радянських мікрорайонів, побудованих у 1960–1980-х рр., де спостерігається зношення інженерної інфраструктури та недосконала організація простору;
- нових житлових масивів на околицях, де переважає хаотична або напів-регульована забудова, з нерозвиненою соціальною інфраструктурою.

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) [2], інші – мають юридично оформлене право, але фізично не відповідають межам у кадастрі. У 2022 році управління земельних ресурсів зафіксувало понад 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-угорської містобудівної традиції, 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.

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 районі. 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 Садгирському районі, в районі вулиць Хотинської, Калинівської, Енергетичної. Загальна площа – близько 12% території міста. У радянський період тут функціонували великі підприємства (машинобудування, легкої 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 нераціональне використання ресурсів. Частина підприємств не використовує землю відповідно до цільового призначення, що створює порушення земельного законодавства (ст. 91 ЗКУ) [2].

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 Пруту. У межах міста наявні й «дикі» зелені насадження, що виконують екосистемну функцію, проте не мають чіткого правового статусу. У Садгирському районі – 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 В.2.2-3:2018), 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, нераціонального 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 планування, 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.

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 радянської доби. 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 проектування сценаріїв життя громади. Чернівці мають усі передумови для впровадження такого підходу, однак існуючі проблеми свідчать про потребу у комплексній реконфігурації підходів до землекористування.

Список використаних джерел:

1. Довідник із землеустрою / За ред. Л.Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і допов. Київ: Аграрна наука, 2015. 492 с.
2. Земельний кодекс України. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
3. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням : монографія. Київ : Аграрна наука, 2016. 304 с.
4. 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.
5. Сухий П.О., Косташук І.І., Білокриницький С.М., Білоус Ю.О. Територіальне проектування та районне планування: навчальний посібник. Чернівці: ЧНУ, 2023. 400 с.