

МІСТОБУДІВНЕ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПІД ТОРГОВЕЛЬНІ ОБ'ЄКТИ В УМОВАХ ВІДНОВЛЕННЯ

ФЕДОРОВСЬКА Анна Олексіївна
студентка 1-го курсу ОС Магістр
спеціальності «Геодезія і землеустрій»

Науковий керівник
МЕДИНСЬКА Наталія Василівна
д.е.н., професор, завідувач кафедри
земельного кадастру
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
[*isachenko_n@nubip.edu.ua*](mailto:isachenko_n@nubip.edu.ua)

Деокупація територій є складним процесом, що передбачає відновлення економічної діяльності, інфраструктури та соціального життя. Одним із ключових аспектів розвитку таких регіонів є відновлення та розвиток об'єктів торгівлі. Детальне планування земельної ділянки під торгові об'єкти відіграє важливу роль у забезпеченні ефективного використання території, підвищенні інвестиційної привабливості та створенні сприятливих умов для бізнесу і мешканців.[1]

Згідно з Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» - детальний план території – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території. Детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, встановлених відповідно діючих норм та правил.

Детальний план території розробляється з метою:

- 1) забезпечення комплексності забудови території;
- 2) деталізації планувальної структури території, просторової композиції, параметрів забудови та ландшафтної організації частини території населеного пункту;
- 3) уточнення меж всіх обмежень у використанні згідно із законодавством, державними будівельними нормами, санітарно-гігієнічними нормами, спеціальною документацією;
- 4) визначення параметрів забудови ділянки;
- 5) визначення містобудівних умов та обмежень;

- б) визначення напрямів, черговості та обсягів подальшої діяльності щодо:
- попереднього проведення інженерної підготовки та інженерного забезпечення території;
 - створення транспортної інфраструктури, організації транспортного і пішохідного руху, розміщення місць паркування транспортних засобів;
 - охорони та поліпшення стану навколишнього природного середовища, забезпечення екологічної безпеки;
 - комплексного благоустрою та озеленення;
 - використання підземного простору та створення фонду захисних споруд цивільного захисту. [2]

Першим кроком у розроблені плану є аналіз земельної ділянки, що передбачає оцінку її стану після деокупації. Це включає визначення рівня руйнувань, наявності інженерних комунікацій, геодезичних і геологічних характеристик, а також правового статусу землі. Особливу увагу слід приділити транспортній доступності, що має велике значення для ефективного функціонування торгових об'єктів. [3]

На основі цього аналізу формується концепція розвитку території, яка визначає типи торгових об'єктів – супермаркети, ринки, торгові центри, магазини – та їх просторову організацію. Важливим є грамотне розташування функціональних зон, таких як торгові приміщення, склади, паркувальні місця, зелені насадження та громадські простори. Реалізація проєкту відбувається поетапно, з урахуванням заходів безпеки, зокрема щодо розмінування території та оцінки рівня будівельних ризиків.

Для успішного функціонування торгових об'єктів необхідне якісне інфраструктурне забезпечення: доступ до електромереж, водопостачання, каналізації, транспортних розв'язок. Також важливо враховувати потреби маломобільних груп населення, забезпечувати екологічну стійкість забудови та використовувати енергоефективні технології. [4]

Окрім інфраструктурного розвитку, створення торгових об'єктів має значний соціально-економічний вплив. Це сприяє появі нових робочих місць, зниженню рівня безробіття, стимулюванню малого та середнього бізнесу, а також забезпеченню населення якісними товарами та послугами. Окрім цього, активізація підприємницької діяльності сприяє наповненню місцевого бюджету податковими надходженнями.

Детальне планування земельної ділянки під об'єктами торгівлі на деокупованій території є важливим етапом відновлення економічної активності регіону. При його здійсненні необхідно враховувати особливості території, потреби населення, інфраструктурні можливості та безпекові аспекти. Комплексний підхід до планування дозволить забезпечити стале економічне зростання та розвиток регіону, що сприятиме його інтеграції у загальнонаціональну економічну систему. [5]

Список використаних джерел:

1. Зернецький Василь. Криза містобудування. Містобудування як хвороба велики міст. 2021. URL: https://lb.ua/blog/vasyl_zernetskyi/488321_kriza_mistobuduvannya_.html
2. Petr Hlaváček, Miroslav Kopáček and Lucie Horáčková. Impact of Suburbanisation on Sustainable Development of Settlements in Suburban Spaces: Smart and New Solutions. URL: <https://www.mdpi.com/2071-1050/11/24/7182>
3. Мединська Н.В., Колганова І.Г., Задорожня Н.М. Еколого-економічна оцінка використання земель населених пунктів. *Агросвіт*. 2017. №21. С. 26–29.

УДК 528.4:355.422(1-81)



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ**

**ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ
КОНФЕРЕНЦІЇ**

«GEOPOINT»

6-7 березня 2025 року

**PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL
CONFERENCE**

«GEOPOINT»

6-7 March 2025

Тези опубліковано в авторській редакції

*Автори матеріалів
НЕСУТЬ ПОВНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ*

За точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей