

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землепорядкування

УДК

ПОГОДЖЕНО **ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**
 Декан факультету Завідувач кафедри земельного
 землепорядкування, д.е.н., проф. проектування
 Т.О. Свсюков

«__» _____ 2022 р.

«__» _____ 2022 р.

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

на тему: «**Удосконалення науково-методичних засад інвентаризації
міських земель в умовах історичного ареалу (на прикладі м. Києва)**»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
 Спеціалізація виробнича

Програма підготовки – освітньо-професійна

Керівник магістерської роботи
 завідувач кафедри земельного проектування
 д.е.н., професор, чл.-кор. НААН

А.Г. Мартин

Виконав

Д.Л. Новаковський

КИЇВ – 2022

КИЇВ – 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

Кафедра земельного проектування

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
земельного кадастру

«C» 2022 року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ СТУДЕНТУ

Новаковському Дмитру Леонідовичу
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
Тема магістерської роботи «Удосконалення науково-методичних засад

інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу (на прикладі м. Києва)»

Затверджена наказом ректора від «23» жовтня 2021 р. № 1795 «С»

Термін подання студентом магістерської роботи 2022 р.

Вихідні дані до магістерської роботи – Інформаційною базою дослідження є законодавчі та нормативні акти України, офіційні дані Державної служби статистики України, Держгеокадастру України, Фонду державного майна України, Міністерства екології і природних ресурсів України, Міністерства економічного розвитку і торгівлі України, та їх регіональних управлінь, матеріали інформаційно-аналітичних бюлетенів та оглядів, монографічні дослідження вітчизняних і зарубіжних економістів, офіційні сайти Інтернет-мережі.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Організаційні аспекти охорони історико-культурної спадщини міст.
2. Науково-методичні засади використання міських земель в контексті збереження історико-культурної спадщини.
3. Практичні шляхи та пропозиції щодо збереження і використання культурної

спадщини на засадах інвентаризації міських земель.

Дата видачі завдання «23» жовтня 2021 р.

Завдання прийняв до виконання _____ Д.Л. Новаковський

Керівник магістерської роботи

завідувач кафедри земельного проектування

д.е.н., професор, чл.-кор. НААН

А.Г. Мартин

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РЕФЕРАТ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ

Магістерська робота на тему «Удосконалення науково-методичних засад інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу (на прикладі м. Києва)» складається з трьох розділів та десяти підрозділів та має: 96 сторінок, 26 таблиць, 25 рисунків, 50 використаних джерел.

Об'єктом дослідження є процес інвентаризації земель в умовах історичного

Предметом дослідження є науково-методичні засади проведення

Мета роботи: узагальнення теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації міських земель в умовах історичного

Висновок. Результатом магістерської роботи є аналіз інституціональних засад містобудівної діяльності в історичному населеному місті; вивчення зарубіжного досвіду збереження історичного ареалу міст; розгляд історичного міста Київ, як цілісний об'єкт культурної спадщини, визначення науково-методичних засад використання міських земель в контексті збереження історико-культурної спадщини надання, сформовані практичні шляхи та пропозиції щодо збереження і використання культурної спадщини на засадах інвентаризації міських земель на прикладі земель території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вулицею Івана Франка, пл.. Ботанічна, вул.. Леонтовича та бул. Тараса Шевченка у Шевченківському районі м. Києва, запропоновані пропозиції щодо удосконалення науково-методичних засад інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу. Результати рекомендується використовувати для землевпорядного проектування, у сфері управління земельними ресурсами, охорони земель, збереження культурної спадщини та історичних ареалів міст, а також курсового і дипломного проектування та в практичній діяльності фахівців-землевпорядників.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

НУБІП України

АПК - Агротромиловий комплекс;

АРК - Автономна Республіка Крим;

ВРУ - Верховна Рада України ;

НУБІП України

ВВП - Валовий внутрішній продукт;

ВДВ - Валова додана вартість;

Держгеокадастр - Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру України;

НУБІП України

ДЗК - Державний земельний кадастр;

ДПРЗВУ - Державна політика регулювання земельних відносин в Україні;

ДПРЗВ - Державна політика регулювання земельних відносин ;

ДРЗВ - Державне регулювання земельних відносин;

НУБІП України

ЄС - Європейська співдружність;

ЗКУ - Земельний кодекс України ;

ЗУ - Закон України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

НПС - Навколишнє природне середовище.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ РОБОТИ.....	2
РЕФЕРАТ.....	4
ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ МІСТ.....	
1.1. Інституціональні засади містобудівної діяльності в історичному населеному місті.....	11
1.2. Зарубіжний досвід збереження історичного ареалу міст.....	20
1.3. Історичне місто Київ, як цілісний об'єкт культурної спадщини..	25
1.4. Генеральний план міста як основа раціонального землекористування та зручного розвитку забудови міста.....	31
1.5. Обґрунтування проведення інвентаризації земель в Програмах використання та охорони земель м. Києва.....	37
РОЗДІЛ 2. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В КОНТЕКСТІ ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ.....	
2.1. Оцінювання історико-культурного потенціалу та його впливу на розвиток міста.....	40
2.2. Нормування кількісних показників стану середовища в умовах історично цінної забудови.....	41
2.3. Межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва.....	46
2.4. Поняття та порядок проведення інвентаризації земель.....	53
2.5. Технічна складова проведення інвентаризації.....	60
РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ ШЛЯХИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ НА ЗАСАДАХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ.....	
3.1. Нормативно-правова база виконання робіт з інвентаризації земель.....	65
3.2. Загальна характеристика об'єкта дослідження.....	68

3.3. Технічне завдання на розробку технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель.....	70
3.4. Пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель.....	78
3.5. Напрями удосконалення організаційно-правових засад інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу міста	79
ВИСНОВКИ.....	85
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	90
ДОДАТКИ.....	96

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

Актуальність роботи. Одним із ключових питань розвитку сучасного міста є раціональне використання географічних, економічних, екологічних його ресурсів.

Зважаючи на врахування цих чинників, модернізація міської структури має відбуватись і з збереженням історичного образу міста, його культурної традиції та національним надбанням. На сьогоднішній день нова забудова історичних місць великих мегаполісів є однією з найбільш гострих та суперечливих проблем в сучасній архітектурі та містобудуванні. Особливо це актуально є лише для мегаполісів таких як столиця нашої держави – Києва.

Охоронні заходи щодо культурної спадщини регламентуються Законом України «Про охорону культурної спадщини», але значна кількість унікальних планувальних структур історичних місць, які акумулювали потенціал багатьох історичних епох, знаходиться на межі руйнування або знищення. Саме тому особливої актуальності сьогодні набуває інтеграція історично-планувальної частини в зміст сучасного міста. Особливо важливими в цьому аспекті слід виділити наступні проблеми: в містобудівних документах відсутні чіткі характеристики масштабу забудови, що призводить до порушення традиційного характеру забудови, співмасштабності архітектурних членувань і історичної парцеляції; занадто укрупнене пам'яткоохоронне зонування територій з нечіткими, розпливчастими пам'яткоохоронними вимогами унеможливує створення єдиного ефективного режиму їх використання; невизначеність зон охорони окремих пам'яток робить ці об'єкти беззахисними перед агресивним ущільненням оточуючої забудови та багато.

Вирішення цих та інших проблем в містах, в т. ч. у м. Києві проводять інвентаризацію земель, метою якої є «встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням.» [33] Тому тема магістерського дослідження є актуальною.

Мета роботи: узагальнення теоретичних та науково-методичних положень щодо особливості проведення інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу.

Для досягнення вказаної мети були поставлені наступні завдання:

визначити сучасний стан теорії і практики містобудівної діяльності в історичному населеному місті;

вивчити зарубіжний досвід збереження історичного ареалу міст;

розглянути Історичне місто Київ, як цілісний об'єкт культурної спадщини

встановити основні чинники оцінювання історико-культурного потенціалу та його впливу на розвиток міста;

систематизувати нормування кількісних показників стану середовища в умовах історично цінної забудови;

розглянути межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва;

визначити поняття, порядок проведення та технічну складову проведення інвентаризації земель;

запропонувати практичні шляхи та пропозиції щодо збереження і використання культурної спадщини на засадах інвентаризації міських земель;

сформулювати висновок щодо особливості проведення інвентаризації земель в умовах історичного ареалу міста на прикладі земель території кадастрового кварталу 76:025 у Шевченківському районі м. Києва.

Об'єктом дослідження є процес інвентаризації земель в умовах історичного

Предметом дослідження є науково-методичні засади проведення

Методи дослідження: у роботі використано монографічний метод, методи аналізу і синтезу; порівняльний аналіз; порівняльно-правовий; логіко-семантичний; формалізація; системно-аналітичний; абстрактно-логічний, обробка літературних джерел.

Наукова новизна результатів дослідження магістерської роботи є дослідження організаційні аспекти охорони історико-культурної спадщини міст, науково-методичні засади використання міських земель в контексті збереження історико-культурної спадщини, а також реалізація практичних шляхів та надання пропозицій щодо збереження і використання культурної спадщини на засадах

НУБІП України

НУБІП України

и Основні положення магістерського дослідження доповідалися на II Міжнародній

науково-практичній конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи», 11-12 листопада 2021 року, м. Київ та на Міжнародній науково-практичній конференції «Виклики сучасного землеустрою: дигіталізація, технологічні зміни та економічні трансформації», Київ, 16-17 вересня 2021 року, м.

Київ.

Публікації:
м 1 Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Застосування ІТ-технологій з метою ефективного землекористування: матеріали Міжнародної науково-практичної

конференції «Виклики сучасного землеустрою: дигіталізація, технологічні зміни та

економічні трансформації» (Київ, 16-17 вересня 2021 р.). Київ: НУБІП України, 2021. сс. 132-135

и 2. Новаковський Д.Л. Організаційно-правові аспекти інвентаризації земель в межах історичних ареалів міста Києва: матеріали II Міжнародної науково-

практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та

перспективи» (м. Київ, 11-12 листопада 2021 р.). Київ: НУБІП України, 2021. – сс. 84-87

м 3. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Інвентаризація земель історико-культурного призначення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель

на прикладі земель території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вулицею Івана

Франка, пл. Богамічна, вул. Леонтовича та бул. Тараса Шевченка у Шевченківському районі м. Києва, запропоновані пропозиції щодо удосконалення науково-методичних

засад інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу. Результати

рекомендується використовувати для землепорядного проектування, у сфері

управління земельними ресурсами, охорони земель, збереження культурної

РОЗДІЛ 1. ОРГАНІЗАЦІЙНІ АСПЕКТИ ОХОРОНИ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ МІСТ

НУБІП України

1.1. Інституціональні засади містобудівної діяльності в історичному населеному місті

Роль землі у розвитку суспільного виробництва є визначальною для багатьох галузей економіки, а також просторовим базисом розміщення всіх галузей народного господарства і розселення населення. На землях міст, які складають лише 2,2 % загальної площі держави, зосереджено біля $\frac{3}{4}$ основних виробничих фондів країни та проживає дві третини її населення. [20]

Земля у містах є ресурсом багатофункціонального використання, який в умовах існування різних форм власності на землю, характеризується обмеженістю і як просторово-територіальний базис міського розвитку потребує особливої охорони, ощадливого використання та недопущення необґрунтованого антропогенного впливу.

Містобудівна інформаційна система має забезпечити достовірною інформацією про сучасний стан об'єктів містобудування, тенденції розвитку містобудівних об'єктів та їхніх елементів; визначення можливих варіантів перспективного розвитку об'єктів містобудування; визначення стратегії реалізації проектних рішень; моніторинг стану об'єктів містобудування для досягнення наступних цілей:

- ✓ розробка містобудівної документації, проектів розміщення об'єктів будівництва, правил і норм планування і забудови об'єктів містобудування;
- ✓ оцінки ефективності використання земель та територій для містобудівних потреб;
- ✓ охорона культурної спадщини та збереження традиційного характеру середовища населених пунктів [43]

Питанню територіального планування міст та управління міським землекористуванням присвячено багато уваги таких вчених як Ю.М. Білоконь, М.М.

Габрель, М.М. Дьомін, Д.С. Добряк, Є.С. Ключниченко, А.Ф. Мартиш, І.О. Новаковська, В.І. Нудельман, Т.Ф. Панченко, Г.Й. Фільваров, М.Г. Лихогруд, Л.М.

Перович, А.М. Третяк та багато інших.

НУБІП України

До питання охорони культурної спадщини в Україні та закордоном, а також до нормативно-правових чинників її забезпечення звертались такі українські та зарубіжні науковці, як В. Акуленко, М. Биков, Ю. Барабан, Ю. Волсцин, О. Гавриленко, В. Горбик, О. Єпіванов, С. Кот, Т. Курило, Т. Мазур, О. Малишева, Ю. Опалько, І. Пивовар, К. Поливач, В. Холодок, В. Шаповал тощо.

Відповідно до Постанови Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» - «Історичний ареал - це найбільш освоєна в минулому і добре

збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця». (рис. 1.1., 1.2.) [35]



Рис.1.1. Історичний ареал м. Дніпра



Рис.1.2. Проект меж історичного ареалу м. Львова

Норми вказаної Постанови вказують, що «збереження традиційного характеру середовища історичних ареалів, охорона і раціональне використання розташованих в їх межах нерухомих об'єктів культурної спадщини, збереження її містоформуєчої ролі є пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичних ареалів» [35]

Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану. У разі коли на території населеного місця є державний історико-культурний заповідник, його територія обов'язково включається до історичного ареалу. [35]

Сутність історичних ареалів міст визначено вказаною постановою (Рис. 1.3.)



Рис. 1.3. Сутність історичного ареалу міст [35]

В охоронних зонах, відповідно Постанови, здійснюється реставрація та реабілітація пам'яток, забезпечується охорона традиційного характеру середовища, усунення споруд і насаджень, які порушують традиційний характер середовища, відтворення втрачених цінних об'єктів. Нове будівництво можливе тільки у виняткових випадках за проектами, погодженими в порядку, визначеному законодавством, а зони охоронюваного ландшафту можуть використовуватися для

рекреації з мінімальним упорядженням і для традиційної діяльності, що не порушує ландшафт. [35]

У зонах регулювання забудови:

здійснюється реконструкція будівель споруд. Ступінь реконструкції

визначається цінністю наявних об'єктів культурної спадщини, розташуванням

зони в історичному ареалі, особливостями об'ємно-просторового устрою історичного населеного місця;

зберігаються цінні історичні розпланування і забудова, озеленення та

упорядження, виразні елементи ландшафту; закріплюється та відтворюється

значення пам'яток в архітектурно-просторовій організації історичного ареалу;

забезпечуються сприятливі умови для огляду пам'яток та історичного ареалу в цілому,

нові будівлі регламентуються за розташуванням, прийомами організації,

висотою, довжиною фасадів, масштабом, характером членувань, пластичним і кольоровим вирішенням, функціональним використанням;

реконструкція існуючих будівель і споруд регламентується відносно до їх культурної та містобудівної цінності, а також відповідно до вимог збереження

традиційного характеру середовища. [35]

Для кожного історичного ареалу визначаються режим використання та конкретні обмеження господарської діяльності на його території, які

встановлюються правилами охорони та використання історичних ареалів

населених місць. Правила охорони та використання історичних ареалів населених

місць повинні враховуватися під час розроблення місцевих містобудівних програм,

містобудівної документації. Розроблення містобудівної документації є

першочерговим для міст, що включені до Списку історичних населених місць

України, затвердженого Кабінетом Міністрів України. [35]

Для зазначених міст місцеві містобудівні програми, містобудівна

документація затверджуються відповідними радами за погодженням з Мінкультури

або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини та Мінрегіоном.

Проектом Постанови Кабінету Міністрів України пропонується де-які зини у

вказану постанову (табл. 1.1.)

Таблиця 1.1.

Порівняльна таблиця до проекту постанови Кабінету Міністрів України [25]

Зміст положення акта законодавства	Зміст відповідного положення проекту акта
<i>Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць</i>	
<p>5. Межі історичних ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць.</p>	<p>5. Межі та режими використання території історичних ареалів, обмеження господарської діяльності в історичних ареалах населених місць визначаються науково-проектною документацією з визначення меж і режимів використання території історичних ареалів за результатами комплексних наукових досліджень усієї території в адміністративних межах історичного населеного місця під час розроблення історико-архітектурних опорних планів історичних населених місць.</p>
<p>6. Історичний ареал – це найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця. Межі історичних ареалів слід проводити вздовж розпланувальних і природних рубежів, що відокремлюють історичний ареал від решти міських територій, і визначати історикоархітектурним опорним планом населеного місця. Історикоархітектурні опорні плани розробляються на основі комплексних досліджень усієї території історичного населеного місця та його найближчого оточення.</p>	<p>6. Історичний ареал – це найбільш освоєна в минулому і добре збережена частина території населеного місця, що відрізняється традиційним характером середовища і значною кількістю об'єктів культурної спадщини від інших, менш освоєних або погано збережених частин населеного місця. Межі історичних ареалів слід проводити вздовж розпланувальних і природних рубежів, що відокремлюють історичний ареал від решти міських територій.</p>
<p>8. Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та</p>	<p>8. Проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та</p>

Продовження таблиці 1.1.

капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємнопросторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану

капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємнопросторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням вимог затвердженого в установленому законом порядку історико-архітектурного опорного плану. До затвердження в установленому законодавством порядку історикоархітектурного опорного плану у складі містобудівної документації проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємнопросторових характеристик) у межах історичних ареалів населених місць розробляється з урахуванням затвердженої в установленому законом порядку науково-проектної документації з визначення меж і режимів використання території історичних ареалів або затверджених центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини меж та режимів використання території історичних ареалів.

9. У разі незатвердження історикоархітектурного опорного плану населеного місця, що внесене до Списку історичних населених місць України, проектна документація на нове будівництво, реконструкцію та капітальний ремонт (крім реконструкції та капітального ремонту квартир чи окремих приміщень, які здійснюються без зміни об'ємнопросторових характеристик) у межах історичного ареалу розробляється з урахуванням вимог історико-містобудівного обґрунтування, порядок розроблення

Виключено

якого визначається наказом
Мінкультури та Мінрегіону.

11. Частина територій історичних
ареалів, а саме території пам'яток та їх
охоронних зон, території заповідників,
охоронювані археологічні території,
належать до земель історико-
культурного призначення.

12. Визначені науково-проектною
документацією межі історичних
ареалів погоджуються відповідним
органом місцевого самоврядування та
затверджуються Мінкультури.

13. У разі коли на території населеного
місця є державний історико-
культурний заповідник, його територія
обов'язково включається до
історичного ареалу.

Виключено

12. Визначені науково-проектною
документацією межі та режими
використання території історичних ареалів,
обмеження господарської діяльності на
території історичних ареалах населених
місць затверджуються МКІП за
погодженням з органом виконавчої влади
Автономної Республіки Крим, органами
охорони культурної спадщини обласних,
Київської та Севастопольської міських
державних адміністрацій та відповідно до
висновку виконавчого органу сільської,
селищної, міської ради.

13. У разі, коли на території населеного
місця є історико-культурний заповідник
або об'єкт всесвітньої спадщини, такі
території обов'язково включаються до
історичного ареалу.

Категоріальний арсенал правового регулювання містобудівної діяльності досить широкий і, на жаль, не завжди однозначний, що у свою чергу, призводить до різного тлумачення та застосування на практиці. Поряд із цим виникають проблеми, пов'язані з відсутністю в законодавстві легального визначення терміна «забудова», який є широкоживаним у будівельній сфері, що призводить до різного тлумачення даної дефініції, неоднозначної судової практики, що породжує проблеми теоретико-прикладного осмислення питань планування території, зонування, функціонального призначення територій та здійснення будівельної діяльності безпосередньо. [12]

За дослідженням О.Квасніцької «Термін «забудова» є комплексною категорією, оскільки застосовується в галузях земельного, цивільного, господарського, адміністративного права, і особлива роль даній правовій категорії відведена містобудівним законодавством при плануванні територій та прийнятті містобудівної

документації, а саме генерального плану, плану зонування та детального плану територій. Збереження культурної спадщини повинно відбуватися через комплексне та системне застосування житлового, бюджетного, інвестиційного, господарського та містобудівного законодавства». [12]

Основні напрями містобудівної діяльності в історичному населеному місті згідно постанови Кабінету від 03.07.2006 № 909 «Про затвердження Порядку визнання населеного місця історичним» [34] представлені на рис. 1.4.

збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища;

створення сприятливих умов функціонування історичних ареалів;

гармонійне поєднання нових будівель з об'єктами культурної спадщини.

Рис. 1.4. Основні напрями містобудівної діяльності в історичному населеному місті [34]

Також містобудівна діяльність в історичних містах України регулюється Законом «Про охорону культурної спадщини»[39], та місцевими Правилами забудови та іншими законодавчими актами. Втім, при всьому розмаїтті законодавчих ініціатив і документів, відсутність чітких критеріїв в сфері охорони історичного середовища призводить до систематичних порушень і знищення цінних елементів планування, ландшафту і забудови.

Закон України «Про охорону культурної спадщини» регулює правові, організаційні, соціальні та економічні відносини у сфері охорони культурної спадщини з метою її збереження, використання об'єктів культурної спадщини у

суспільному житті, захисту традиційного характеру середовища в інтересах нинішнього і майбутніх поколінь. [39]

Практика свідчить, що сучасне законодавство не вповні забезпечує дієвий захист пам'яток і об'єктів культурної спадщини:

не визначено методик визначення територій пам'яток культурної спадщини;

► ця діяльність не унормована щодо складу і змісту документації, а відтак ця робота є окремою науково-дослідною розробкою, яка вимагає окремого фінансування і терміну, а отже не дозволяє коректно визначити межі земель історико-культурного призначення;

► не визначено охоронного статусу значних будівель; їх фіксація на історикоархітектурному опорному плані не тягне за собою набуття цієї категорією архітектурної спадщини прав і гарантій на збереження, відтак вона є найбільш уразливою категорією. Це саме стосується рядової історичної забудови;

► обмеження складу земель історико-культурного призначення територіями пам'ятками культурної спадщини і територіями заповідників, в яких згідно законодавства повинні домінувати роботи з реставрації та реабілітації, фактично виводить зі складу земель історико-культурного призначення частину території міста зі збереженою історичною забудовою, що формує основну тканину міста і позбавляє

можливості здійснювати пам'яткоохоронні заходи на середовищному рівні;

► на практиці це призводить до широкомасштабних реконструкцій історичної забудови, що нівелює самобутність цілих районів міста.

Необхідно розробити нормативну базу, яка би забезпечувала не лише пасивну охорону середовища, але й його активне збереження.

На основі комплексних досліджень усієї території історичного населеного місця та його найближчого оточення розробляються Історико-архітектурні опорні плани, метою якого, перш за все, є збереження та охорони історико-культурної спадщини, розвитку туристичного потенціалу історичного міста [35], (рис. 1.5.)



Рис. 15. Історико-архітектурний опорний план м. Києва

До реєстру національного культурного надбання включено 380 пам'яток архітектури, 23 пам'ятки археології, 25 пам'яток історії і 9 пам'яток монументального мистецтва. Велика кількість об'єктів охороняється як пам'ятки культури місцевого значення. Чимало цінних об'єктів, виявлених останнім часом, пропонується взяти під охорону.

Всього об'єктів культурної спадщини всіх зазначених категорій за даними Управління охорони пам'яток історії, культури та історичного середовища в Києві на 2000 р. нараховувалося 2148. [42]

Визначення та оцінка спадщини є основним завданням історико-архітектурного та історико-містобудівного опорного планів.

Історико-архітектурний опорний план концентрує інформацію про окремі споруди та інші об'єкти культурної спадщини, а історико-містобудівний опорний план надає інформацію про містобудівну спадщину, комплекси і територіальні утворення, зони їх композиційної активності та впливу.

1.2. Зарубіжний досвід збереження історичного ареалу міст

Вже не один рік не тільки архітектори та містопланувальники з усього світу, але й кожен, хто просто цікавиться створенням та відновленням різних форм міського життя і духу «[міської] колективності».

Зважаючи на масштабний характер швидкоплинних змін і доленосних випробувань, що відбуваються останнім часом у сучасному глобальному світі, особлива увага в контексті сучасного розвитку геополітичних процесів надається питанням збереження та реставрації не тільки нерухомих пам'яток архітектури, а й

різноманітності архітектурних образів історичних міст та їхніх неповторних містобудівних ландшафтів. [48]

Серед 163 країн світу на 5-ти континентах Список Всесвітньої спадщини UNESCO (станом на 01.07.2015 р.) нараховує понад тисячу об'єктів, які мають унікальну цінність. З них понад 802 об'єкти - в історичних місцях, 197 - природної спадщини, 32 - ансамблі історичних міст. До цього Списку входять й об'єкти культурної спадщини України. [1]

Початком науково-аналітичних досліджень з цієї теми можна вважати Міжнародний симпозиум «Всесвітня спадщина Відня - досягнення і помилки»

(«Welterbe Wien - Lust & Last»), який відбувся у Відні (Австрія) 5-6 червня 2015 року [48], де ґрунтовно й детально обговорювалися актуальні питання динаміки розвитку урбаністики та збереження історично сформованої ландшафтно-архітектурної

Західної Європи. У цьому контексті особливої уваги заслуговує дослідження практики збереження й врегулювання ансамблевої забудови в історичних містах України.

Серед 40 історично сформованого населеного пункту України, такі міста як Київ, Львів, Чернівці, Одеса, Івано-Франківськ, Ужгород, Кам'янець-Подільський, Харків, Дніпропетровськ, Донецьк, Запоріжжя та ін. зберігають ту своєрідну пам'ять поколінь, яка в сучасних умовах розвитку містобудівної політики спонукає до винайдення абсолютно нових авангардних і дієвих шляхів з творчого опрацювання їхнього культурного потенціалу з регіональними та культурно-світоглядними відмінностями. [1]

Починаючи з 2004 року у Відні неодноразово організовувалися міжнародні симпозиуми, на яких обговорювалися питання, присвячені аналізу управління містобудівною політикою в середмісті історичних міст світу та Відня як об'єктів Всесвітньої спадщини UNESCO.

Одним з таких важливих зібрань був вже згадуваний вище Міжнародний симпозиум 2013 року на тему: «Всесвітня спадщина Відня. Здобутки і помилки». Серед учасників цього поважного наукового зібрання були авторитетні дослідники архітектурної спадщини історичних міст.

Таблиця 1.2.

Аналітична таблиця з формування принципів різноманітності культурного потенціалу історичних міст зі списку Всесвітньої спадщини UNESCO [9]

Історична назва міста	Культурний потенціал	дата
Stare Miasto w Warszawie (англ.)	Варшава (Польща) — винятковий приклад майже повного відновлення історичного середовища міста	з 1980 року
Jerusalem (англ.)	Старе місто Єрусалима (Ізраїль) — священна столиця релігій	з 1981 року
Florentia (італ.)	Флоренція (Італія) — центр Флорентійської республіки	з 1982 року
Venezia (італ.)	Венеція (Італія) — місто каналів на воді	з 1987 року
Budapest (англ.)	Будапешт (Угорщина) — місто єднання місцевостей 3-х рівнів, 7 мостів через Дунай, 120 термальних джерел	з 1987 року
Bath (англ.)	Бат (Англія) — унікальний бальнеологічний центр з Античної епохи	з 1987 року
Brasilia (англ.)	Бразилія (Бразилія) — унікальне місто сучасної архітектури	з 1987 року
Sanaa (Jemen)	Сана (Ємен) — одне з перших людських поселень на планеті	з 1988 року
San Gimignano (італ.)	Сан Джиміньяно (Італія) — місто 14 кам'яних веж епохи Ренесансу	з 1990 року
Kiev (англ.)	Київ (Україна) — один з перших центрів християнства Східної Європи	з 1990 року
St. Petersburg (нім.)	Санкт-Петербург (Росія) — найпівнічніше місто планети	з 1990 року
Praha (чеськ.)	Прага (Чехія) — місто королів з незрівняним мостом через Влтаву	з 1992 року
Cesky Krumlov (чеськ.)	Чеський Крумлов (Чехія) — місто-казка, архітектурний символ Чехії	з 1995 року
Telce (чеськ.)	Тельч (Чехія) — найбільший ансамбль міської площі епохи Ренесансу	з 1995 року
Lemberg (нім.)	Львів (Україна) — сьоме місто країни за кількістю населення, де найбільше в Україні нерухомих пам'яток культурної спадщини	з 1998 року
Czornowitz (нім.)	Чернівці (Україна) — місто унікальних духовних символів культурного розмаїття і толерантності народів	з 2011 року

Основна увага була приділена здійсненню аналізу питань щодо впровадження політики нового будівництва в історичному центрі всесвітньовідомого Відня та актуальних проблем розвитку туристичної інфраструктури в інших містах світу. Найцікавішими були виступи, які стосувалися знаходження нових альтернативних шляхів культури нового будівництва, управління міськими контрастами, формування

«реставраційного емаку» з метою збереження неповторності і різноманітності культурного потенціалу всесвітньовідомих історичних міст, формуванню практики з розробки «менеджмент-планів» із врегулювання культури нового будівництва в межах буферних зон об'єктів Всесвітньої спадщини історичних міст. [1]



Рис. 1.6. Музей на набережній Бранлі в історичному центрі Парижа. Проект французького архітектора Жана Нувеля (Jean Nouvel). 2006



Рис. 1.7. Пішохідний міст та культурно-мистецький центр (з амфітеатром і баром у стилі hi-tech) «Острів Мур» посеред річки Мур у м. Грац. Проект американського архітектора й дизайнера Віто Аккончі (Vito Acconci). 2003

У країнах Західної Європи вона активно впроваджується у життя має вже свій практичний досвід. Найпередовішими представниками архітектурних шкіл з цих питань вважаються фахівці зі Швейцарії, Австрії, Німеччини та Італії. Незважаючи на те, що кожен регіон країн Європейської співдружності має свої специфічні особливості (рис. 1.6., 1.7.), відповідні структури кожної країни налагодили тісну співпрацю з представниками ідентичних відомств світу виробили певну універсальну систему містобудівної практики у таких містах.

Не меншої уваги заслуговує практика містобудівної політики у місті Зальцбург. До моменту внесення до Списку Всесвітньої спадщини UNESCO місто мало дуже хорошу юридичну базу, зокрема місцевий Закон «Про збереження культурної спадщини», який діє тут з 1967 року. Він регулює впровадження всіх будівельних проектів та містобудівної політики в межах історичних ареалів міста, зокрема - зовнішньої реклами в історичному центрі тощо.

Також законом враховані й інші аспекти регулювання не тільки всіх робіт з будівництва у деталях, але й, наприклад, питання збереження існуючого в історичному середовищі житлового фонду для запобігання перетворенню житла в

офісні приміщення. У рамках здійснення нового будівництва процес затвердження проєктів оцінюють "зовнішні" (незалежні з міжнародним авторитетом) експерти профільних комітетів у вигляді експертного висновку.

Така інтернаціональна комісія складається у Зальцбургу з 5–7 осіб з різною тривалістю повноважень, де один представник - від федерального відомства з питань

охорони об'єктів культурної спадщини; два представники - від місцевого уряду провінції; два - від міста та два-три зовнішніх (зарубіжні представники); всі вони - авторитетні архітектори-практики, мистецтвознавці, практикуючі техніки-

конструктори, аналітики, представники потужного приватного бізнесового сектора міста.

Модель налагодження менеджменту у Зальцбургу - позитивна, хоча певною мірою бюрократична (особливо важко вирішуються питання, пов'язані з розподілом відповідальності за утримання об'єктів всесвітньої спадщини UNESCO між

урядовими відомствами та місцевими). Водночас така структура отримала найвище міжнародне визнання.

Історичні ареали міста Грац майже ідентичні розмірам і загальній забудові історичного середовища Чернівців та Львова. До того ж, замок Еккенберга, розташований на околиці Граца (в рамках розширення номінації історичного цен-

тру) нещодавно отримав статус пам'ятки всесвітнього значення UNESCO (подібна ситуація має місце і в Чернівцях). У такому контексті досвід міста Граца може бути позитивним [49]. Цими питаннями опікується троє фахівців - головний архітектор, юрист та експерт.

Однак в європейській практиці є й проблеми з деякими історичними містами всесвітнього значення. Як приклад можна навести Відень. На нинішньому етапі розвитку пам'яткоохоронної справи у місті проблема полягає в нестачі вільних просторів та необхідності розширення зон озеленення. [50]

За відсутності вільних рекреаційних зон у Відні, ці проблеми вирішуються методом їхнього «винесення» на околиці міста (зараз втілюється у життя багаторічний інтернаціональний проєкт з розбудови Європейського парку поблизу озера Aspern Seepark з розвинутою за сучасними потребами інфраструктурою та новим житловим мікрорайоном). Питання аналізу та опрацювання проблем,

пов'язаних із всесвітньою спадщиною UNESCO у Відні опрацьовуються двома представниками. Однак, за потреби, кількість заліжних фахівців може збільшуватись за рахунок наявних адміністративних структур.

Чарльзтон у Південній Кароліні вирізняється своїми заявами про те, що воно – одне з «найбільш історичних» міст у Сполучених Штатах на підставі того, що там є перший історичний район у країні, заснований 1931 року.

Відтоді багато змінилося, але кожен хто уважно приглядається до збереження

історичної спадщини, зауважить, що

наголос зроблено на білій протестантській еліті, яка традиційно контролювала міський політичний порядок денний. Навіть більше,

висвітлену історію зосереджено навколо

тем тихого колоніального та довоєнного періоду (1670–1865), а особливо

Американської революції та Громадянської війни. [19]



Рис. 1.8. Відреставрована будівля старої біржі, що розташована вкінці Брод-стріт - один з найважливіших громадських об'єктів центральної частини Чарльзтона. [19]

Збереження історичної спадщини у Чарльзтоні, як і в інших містах Сполучених Штатів, почалося на початку XX ст., коли окремі громадяни почали цікавитися елітним минулим країни в діапазоні від XVIII до середини XIX ст. Заможні громадяни, такі як Генрі Форд і Джон Д. Рокфеллер, взяли за власні великі проекти - збереження Грінфілд Вилледж, Мічигану та Вільямсбургу, Вірджинії у

вказаному порядку. Окремі громадяни також створювали з цією метою організації.

Зараз тут налічується 81 будівля, внесена до списку культурних пам'яток, а також

більш як 700 будівель, які до списку не входять. У цілому район вважають

національною історичною пам'яткою завдяки його архітектурі та історії. [19]

національною історичною пам'яткою завдяки його архітектурі та історії. [19]

Історичне місто Київ, як цілісний об'єкт культурної спадщини

Київ утворився як поселення та зайняв місце столиці завдяки надзвичайно вигідному географічному положенню та зручному для проживання ландшафту. Місто

розташоване на обох берегах Дніпра в його середній течії нижче того місця, де впадають найбільші притоки – Прип'ять та Десна, де Дніпро перетворюється на багатоводну, найважливішу річку України. Довжина міста вздовж берега – понад 20 км. Площа міста 836 км². (рис.1.9., 1.10)



Рис. 1.9. Карта м. Києва



Рис. 1.10. Цент м. Києва

За функціональним призначенням територія міста поділяється на землі: житлової та громадської забудови (16,89 тис. га або 20,4 % з них 2,4 тис. га або 2,8 % відведені для будівництва але незабудовані), промислові, наукововиробничі та комунально-складські (6,6 тис. га або 7,9 %), транспортної інфраструктури та об'єктів зовнішнього транспорту (1,4 тис. га або 1,7 %), зелених насаджень та рекреаційних зон (45,04 тис. га, або 54,5 %), сільськогосподарських підприємств (0,2 тис. га або 0,2 %), вулиці та дороги (4,8 тис. га, або 5,7 %), водні поверхні (6,1 тис. га або 7,3 %), інші (1,7 тис. га або 2,0 %) (Рис. 1.11) [4]



Рис.1.11. Поділ території м. Києва за функціональним призначенням землі [4]

Різноманітність природних умов Києва обумовлена як розташуванням на межі двох

природних зон Лісостепу та Полісся, так і поділом міста річкою на дві частини: право- і лівобережну. Територія Києва розташована на важливому природному рубежі Східноєвропейської рівнини, на схилах Придніпровської височини з рівнинним рельєфом, на Поліській і Придніпровській низовинах. Більша частина міста лежить

на високому правому березі Дніпра — Київському плато, порізаному на окремі височини густою мережею ярів. Київські ландшафти, якими ми їх знаємо зараз, почали формуватись у кінці останнього на терені Придніпров'я дніпровського зледеніння приблизно 200–100 тис. років тому і остаточно оформились на початку

голоцену (біля 10 тис. років тому). У цей час формуються головні складові київського

ландшафту: правобережне, сильно розлинене Київське плато, широка заплава Дніпра, а також прилеглі до цих утворень як з правого, так і з лівого берега ділянки льодовикових пісків борової терапи. [11]

Сучасний Київ – це прогресивне міське середовище, яке знаходиться в постійному русі, розвитку та перевтіленні. В останні десятиріччя зовнішній вигляд міста змінюється дуже швидко – велика кількість новобудов, проте не всі з них є вдалим, і руйнують історично сформований контекст. В той же час в історичній міській тканині залишаються наразі деградуючі занедбані, зруйновані та вільні від забудови ділянки, що виникли в наслідок її втрати. [15]

Фокусування уваги в Законі України «Про охорону культурної спадщини» [39] як і у більшості нормативних пам'яткоохоронних документів, в основному, на окремих пам'ятках та цінних історичних об'єктах, визначення зон їхньої охорони, не дозволяє розглядати історичне місто як цілісний об'єкт культурної спадщини при

містобудівному проектуванні. Разом з тим, ще у радянські часи відповідною Інструкцією 1949 р. було визначено, що до пам'яток архітектури та містобудування відносяться не тільки окремі будинки та їх комплекси (ансамблі), але й міста, населені пункти або їхні частини. Цінність об'єктів містобудівного масштабу

визначено також у багатьох міжнародних документах, зокрема у Міжнародній хартії по консервації і реставрації пам'яток і визначних місць (Венеція, 1964 р.). В іншій Міжнародній хартії, що стосується охорони історичних міст (Вашингтон, 1987 р.) було зафіксовано статус і предмет охорони та використання історичного міського ландшафту як пам'ятки містобудування. [5]

На даний час в Україні існує затверджений Перелік історичних населених міст, який налічує більш ніж 400 міст та селищ міського типу, без будь-якої їх диференціації.

Київ відкриває Список історичних населених міст України, затверджений і являє собою цілісний об'єкт містобудівної спадщини – унікальне поєднання природного та культурного ландшафту.



м. Київ, дата заснування - V століття

м. Севастополь, дата заснування - 1783 р.



м. Вінниця, дата заснування - 1363 р.

м. Луцьк, дата заснування - 1085 р.



Бердянськ, дата заснування - 1827 р.



Рис. 1.12. Історичних населених міст України [36]

Разом з тим, ще період 1980-90-х років, який характеризувався загостреною увагою до питань використання соціально-культурного потенціалу історичного міського середовища, а не окремих цінних споруд і комплексів, було запропоновано історичні міста поділяти за комплексною цінністю спадщини на три класи. За методикою 1980-

х р., Київ – це історичне місто класу «А», де спадщина має вирішальне значення в планувальній структурі, просторовій композиційній організації та традиційному архітектурному образі.

Історико-культурна спадщина має вирішальне значення в планувальній структурі, просторово-композиційній організації та традиційному архітектурному образі столиці України. Нерухома культурна спадщина м. Києва охоплює найширший хронологічний типологічно-видовий діапазон і налічує на 01.01.2019 майже 3500 окремих об'єктів. Більше ніж 1 200 з них об'єднані в 60 комплексів та 128 житлових

садиб, що також перебувають на державному обліку, навколо найбільшої у місті за розміром (близько 2800 га) пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра».

Найдавніші містобудівні утворення – монастирські, храмові та громадські комплекси стали окрасою київських ландшафтів та панорам. Два комплекси пам'яток – собор Святої Софії з прилеглими монастирськими будівлями та ансамбль Києво-Печерської Лаври – включені у 1991 р. (Рис. К13., 1.14).



Рис. 1.13. собор Святої Софії



Рис. 1.14. ансамбль Києво-Печерської Лаври

Комітетом всесвітньої спадщини ЮНЕСКО до Списку всесвітньої культурної спадщини. Історико-архітектурний опорний план систематизує територіальну організацію культурної та природної спадщини міста Києва. ○○

Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про охорону культурної спадщини» щодо збереження пам'яток культурної спадщини, включених до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО» від 19 червня 2018 року № 2457-VIII було введено в законодавство України терміни «об'єкт всесвітньої спадщини» та «буферна зона». Від 2005 р. (рік визнання комітетом ЮНЕСКО та розміщення на офіційному сайті буферних зон об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО: «Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра») буферною зоною

Історичний центр Києва – це та його найбільш цінна і виразна частина, яка сформувалася як місто в останній чверті 19 ст. активно забудовувалась у кінці 19 ст. та на початку 20 ст. Вона займала більшу частину Центрального пагорба, Поділ,

Плоске, гору Щекавицю, Кудрявець. До неї також належить і Звіринецький пагорб, що містить Видубицький монастир, залишки Іонівського монастиря, давньоруського Краєного двору і Звіринецької фортеці. Межі історичного центру Києва пролягають

вздовж підніжжя схилів правого берега Дніпра, від вулиці Тимірязевської до Подолу і по вулицям Набережно-Хрещатицька, Набережно-Лугова, Оленівська, Фрунзе до вулиці Заводська, далі поперек схилу до Нижньоюрківської, до Глибочицької, вздовж Глибочицького проїзду і вулиці Чорновола, вздовж Либеді, Залізничного шосе і його продовження до вулиці Тимірязевської. Ця величезна територія, що

простягнулась на 9 км вздовж Дніпра, складається з дуже різних за своїми містобудівними і ландшафтними якостями частин. За більш як тисячолітню історію свого існування Київ пройшов надзвичайно складний шлях розвитку. Він довго існував як тричастна структура, до якої входили Верхнє місто, Поділ і віддалений від них Печерськ, які були об'єднані лише в середині 19 ст.

Склавши містобудівне ціле, вони не втратили своєї індивідуальності. В межах історичного центру виділяються й інші утворення, своєрідність яких визначають неповторні природні умови і особливості архітектурно-містобудівного розвитку. Історичні райони - це 14 районів історичного центру Києва, тобто подільської частини і Центрального пагорба. Це Верхнє місто, Поділ, Глибочиця, Обсерваторний

район, Володимирський район (з університетом в центрі), Печерськ, Паньківщина, Новое Строенє, Хрещатик, Липки, Володимиро-Либідський район, Еспланадний район, Звіринець, Дніпровські схили. Кожний історичний район, в свою чергу, поділяється на декілька суттєво відмінних частин. Так, Поділ складається з двох

основних частин - давньої з найбільш цінними утвореннями і відносно нової

Слід виділити основні фактори впливу на вибір методу регенерації для історично-сформованого архітектурного середовища (рис. 1.15)

НУБІП УКРАЇНИ

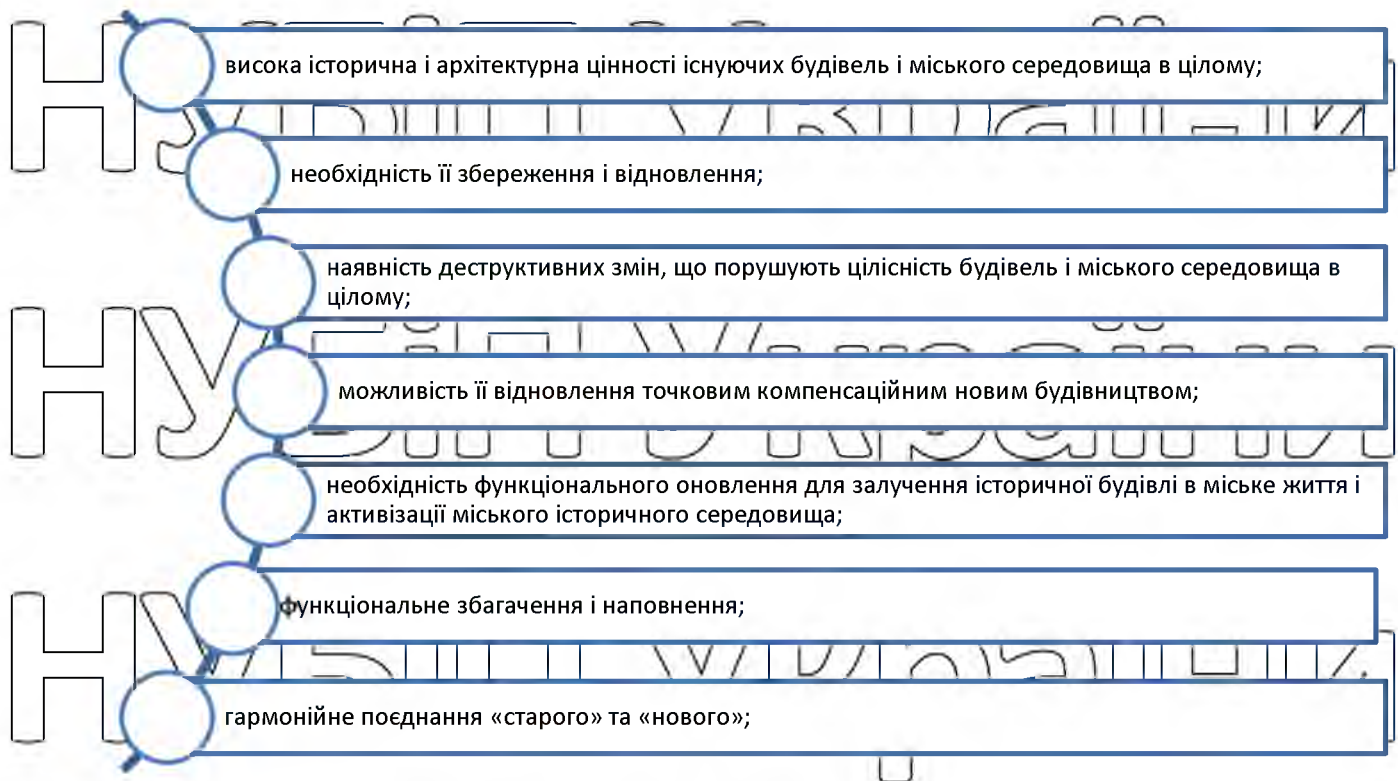


Рис. 1.15. Основні фактори впливу на вибір методу регенерації для історично-сформованого архітектурного середовища [15]

1.4. Генеральний план міста як основа раціонального землекористування та зручного розвитку забудови міста

За роки реалізації Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 р. значно підвищилися темпи та обсяги будівництва житла, об'єктів соціальної сфери, торгівлі, громадського харчування, формується система громадських центрів, створено об'єкти спорту, культури світового рівня, збудовано нові станції метрополітену і транспортні розв'язки, здійснено реконструкцію аеропортів, будівництво нового залізничного вокзалу, відтворено Успенський Собор Києво-Печерської Лаври, Михайлівський Золотоверхий собор, здійснено реставрацію багатьох пам'яток культурної спадщини.

Проте, за цей період місто Київ розвивалося із суттєвими відхиленнями від прогнозів. Значна частина розрахункових показників розвитку міста на даний час досягнута та перевиконана, а деякі показники забезпеченості об'єктами соціальної сфери на 1000 мешканців значно нижче прогнозованих. Не реалізовано ряд заходів з будівництва об'єктів транспорту та вулично-дорожньої мережі, інженерного забезпечення, що обумовило погіршення умов життєдіяльності населення. [4]

За роки реалізації Генплану – 2020 населення м. Києва збільшувалося значно більшими темпами і продовжує зростати, що пов'язано з розвитком столичних функцій, створенням кращих умов працевлаштування, навчання та медичного обслуговування у місті Києві у порівнянні з іншими містами України, відсутністю

законодавчо-адміністративних обмежень механічного приросту населення крупних міст, а також непередбачуваними обставинами притоку мігрантів з тимчасово окупованих територій Криму, Донбасу та із зони АТО. За даними державної статистики чисельність постійного населення станом на 01.01.2019 досягла 2,91 млн.

осіб, наявного населення – 2,95 млн. осіб, що майже на 300 тис. осіб перевищує

розрахунковий показник, закладений в Генплані – 2020. Зростання населення відбулося не тільки за рахунок механічного приросту, але й завдяки збільшенню народжуваності. В порівнянні з 2001 роком кількість новонароджених дітей збільшилась в 1,8 рази, що обумовило значні зміни статеві-вікової структури населення.

За показником валового регіонального продукту (даді ВРП) розрахунку на населення Київ значно випереджає інші регіони. У 2017 р. він номінально становив 238,6 тис. грн на одного мешканця), а в середньому по Україні – 70,2 тис. грн (у 3,4 рази менше). Проте в порівняних цінах цей показник лише на 15% перевищував

величину 2005 р. та був помітно меншим рівня докризового 2008 р. Київ продовжує суттєво (у 3-4 рази) відставати за величиною ВРП на одного мешканця від інших східноєвропейських міст (Прага, Вільнюс, Таллінна, Софія).

Кількість туристів, які обслуговувались суб'єктами туристичної діяльності протягом 2001 року в м. Києві, складала 0,5 млн. осіб, а в 2017 році в місті було обслуговано до 2,1 млн. осіб, проте чисельність іноземних туристів зменшилася з 129,1 тис. осіб до 27,1 тис. осіб у 2017 році, що значно менші запланованих показників. Відставання скоріше за всього пов'язано із загальними політичними

обставинами, військовими діями на сході України, а також недостатньою рекламою туристичних об'єктів міста, низьким комфортом готельного господарства та сфери обслуговування, відсутністю необхідної кількості туристичних маршрутів із супроводженням іноземними мовами та ін.. [5]

За період реалізації Генплану – 2020 з 01.01.2002 року до 01.01.2019 року в

існуючих межах Києва було введено в експлуатацію 23,0 млн.кв.м загальної площі житла, що на 10,5 % вище за прогнозовані показники. Обсяги житлового фонду на 01.01.2019 досягли більш 68,2 млн.кв.м, проте середня житлова забезпеченість складає лише 23,5 кв.м на 1 особу, що на 13 % нижче запланованого показника та значно нижче від середнього показника столиць країн Європи. [5]

Історико-культурна спадщина має вирішальне значення в планувальній структурі, просторово-композиційній організації та традиційному архітектурному образі міста Києва. Предметом охорони культурного ландшафту такого високого рівня мають бути: основи давнього планування, гармонічно поєднані з природним ландшафтом архітектурні ансамблі пам'ятки містобудування і архітектурні комплекси, просторові зв'язки між ними, а також особливості та архітектурна цінність рядової історичної забудови, при її масштабній узгодженості з провідними об'єктами культурної спадщини. [5]

Предметом охорони культурного ландшафту такого високого рівня, з погляду фахівців того часу, має бути: основи давнього планування, гармонічно поєднані з природним ландшафтом архітектурні ансамблі (пам'ятки містобудування, архітектурні заповідники) і комплекси, просторові зв'язки між ними, а також особливості та архітектурна цінність рядової історичної забудови, при її масштабній узгодженості з провідними об'єктами культурної спадщини. ○○

Структура містобудівної діяльності в сучасних умовах значно ускладнилася, включивши в себе, крім традиційних блоків теорії і практики, ще й правові та інвестиційні блоки. Відбувається розшарування суб'єкта, який впливає на містобудівну систему, на дослідника, розробника нормативних документів, проєктувальника, управління, інвестора тощо. [5]

При всій неминучості цього процесу не можна не бачити величезну небезпеку неузгодженості отриманих результатів, втрати уявлення про цілісність об'єкта колективної діяльності. Особливо актуальна ця проблема для такого складного системного об'єкта дослідження і регулювання, як велике місто. Відповідно до нормативів у генеральному плані місто розглядається як системний, просторовий об'єкт, для якого визначаються стратегічні, базові напрямки подальшого, в

основному функціонально-планувальному розвитку, не пов'язані з окремими будівлями та спорудами. [5]

На інших стадіях проектування встановлюють більш конкретні показники і параметри використання та забудови окремих територій та об'єктів. В сучасних теоретичних дослідженнях позначилася переорієнтація від збереження кожного окремого будинку, віднесеного до категорії «історичний», до збереження індивідуальності міста, зафіксованої в різночасових фрагментах середовища, в еволюційно сформованих правилах його формування, взаємодії елементів. Історичні міста, що зберегли цілісність планування та забудови свого історичного ареалу,

історичної частини чи історичного центру важливо і розглядати, як цілісний об'єкт культурної спадщини

Для такого великого міста як Київ, розташованого на складному рельєфі, при різноманітні конкретних ситуацій, коли при генеральному плануванні практично неможливо довести режими використання окремих ділянок до необхідної точності, необхідно встановлення багаторівневої регламентації, адресованої різним типам учасників містобудівної діяльності (проектувальникам, керівникам інвесторам, користувачам території), відповідальним за їх дотримання. Отже, забезпечення збереження цілісності історичного міста можливо лише за умови об'єднання в

історико-архітектурному опорному плані на генералізованому рівні зон з особливими умовами використання територій в конструктивну систему планувальних обмежень містобудівної діяльності, здатних забезпечити опадковий розвиток на перспективу. [5]

Генеральний план є найважливішим документом у сфері містобудування, який затверджується органами місцевого самоврядування та визначає розвиток міста на найближчі 15-20 років. Нормативне визначення генерального плану і окремих процедурних питань, пов'язаних із розробкою, обговоренням, прийняттям і виконанням документа, закріплене в законі України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI. [40]

Відповідно вказаного закону «генеральний план населеного пункту - одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та земельпорядна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту».

Історико-архітектурний опорний план виконується на першому етапі розроблення плану організації території заповідника відповідно до вимог ДБН Б.2.2-3:2008 «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження історикоархітектурних опорних планів, спеціальної науковопроектної документації для визначення історичних ареалів населених місць України». [3]

Він складається з основного креслення на топогеодезичній підставі у масштабі від 1:2 000 – 1: 5 000 до 1:10 000 – 1:25 000 (залежно від розміру території заповідника), додаткових схем і креслень (у разі необхідності), інших графічних та ілюстративних матеріалів та пояснювальної записки. На підставі Історико-архітектурного опорного плану визначаються і обґрунтовуються межі й режими використання території (територій) заповідника та зон охорони». [3]

Планом організації території заповідника, крім загальних заходів, спрямованих на забезпечення соціокультурних потреб та функціонування заповідника, його розпланувально-просторового та функціонального зв'язку з оточенням, зокрема, визначаються функціональна організація території заповідника (функціональне зонування) з виділенням зон. (Рис. 1.16.)

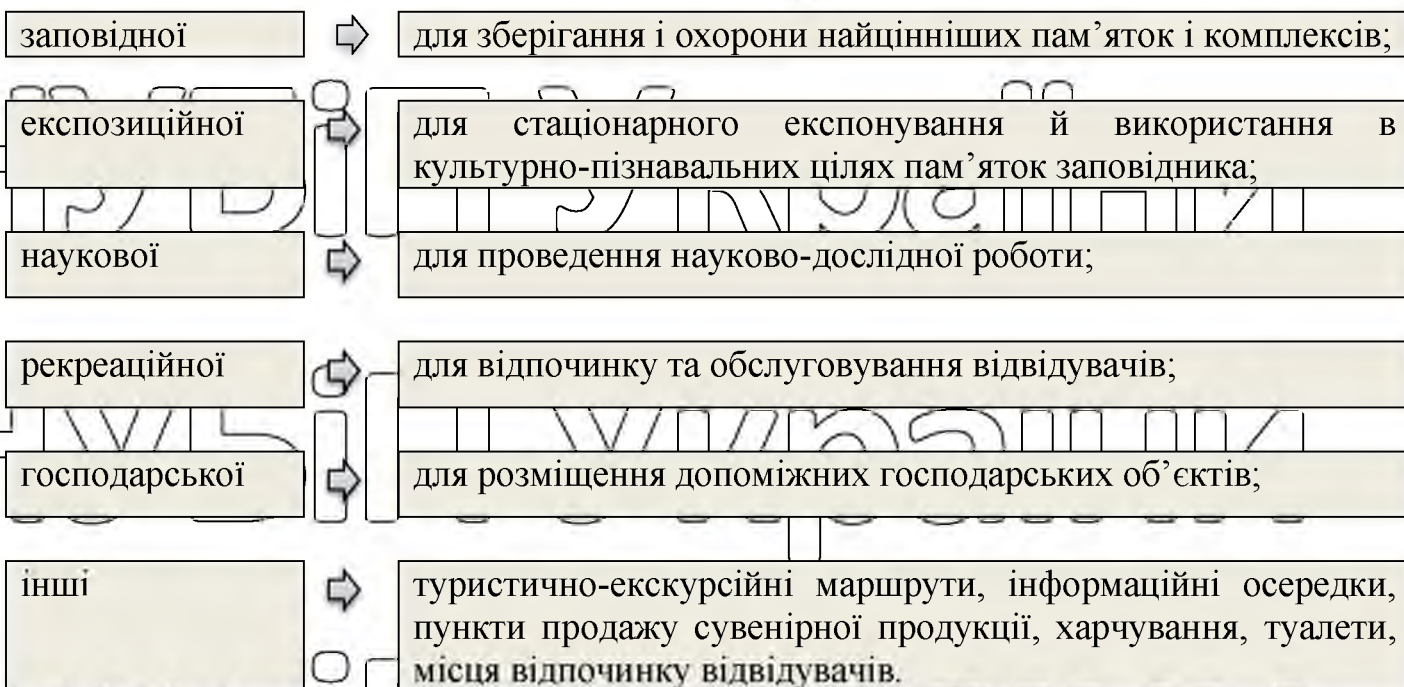


Рис. 1.16. Функціональна організація території заповідника (з виділенням зон)

Функціональне зонування території удосконалює планувальну структуру й архітектурно-просторову композицію забудови території міста Києва і розроблено з метою:

✓ регулювання планування та забудови з урахуванням державних, громадських

та приватних інтересів, створення сприятливих умов для життєдіяльності людини;

✓ раціонального використання території міста;

✓ поліпшення навколишнього природного середовища, охорони та

використання території з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів

історико-культурної спадщини, а також лісів та земель рекреаційного призначення.

Території міста поділяється на сільбищи, виробничі, ландшафтно-рекреаційні території та території транспортної інфраструктури, в межах яких виділяються основні функціональні зони з явно вираженою переважною функцією їх містобудівного використання. (Рис 1.17)



Рис. 1.17. Основні функціональні зони в межах території міста Києва [4]

Межі зон визначено з урахуванням особливостей міського планування, трасування мереж транспортної та інженерної інфраструктури, природних меж.

Території міста відносяться до однієї із основних функціональних зон за умови, якщо більшість її площі займають ділянки основної функції. Зонування території буде уточнюватися при розробці планів зонування окремих територій (зонінгу) з

урахуванням обмежень їх використання, що встановлюються для забезпечення

охорони навколишнього природного середовища, збереження історико-культурної спадщини відповідно до режимів забудови, визначених в історико-архітектурному опорному плані.

1.5. Обґрунтування проведення інвентаризації земель в Програмах використання та охорони земель м. Києва

Виникнення та становлення обліку стало логічним кроком в історичному розвитку людської цивілізації. Зародження осмислених господарських відносин в суспільстві вимагало створення дієвих прийомів визначення наявного у власника майна та забезпечення належного контролю за його використанням.

Відповідно до Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 рр. в м. Києві «існує проблема у здійсненні систематичного обліку міських земель та просторів, створенні загальнодоступної тривимірної інформаційної моделі міського середовища із високим ступенем деталізації, що стане основою для об'єктивного обліку всіх земель міста, об'єктів нерухомого майна та інфраструктури, об'єктів нерухомого майна та інфраструктури, об'єктів благоустрою, охоронювальних територій, зелених насаджень тощо. Така інформаційна модель, що має постійно актуалізуватися, має стати інструментом для ефективного самоврядного та громадського контролю за використанням території міста: від обліку земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна для фіскальних цілей до всеохоплюючого контролю за збереженням зелених насаджень або за граничною поверховістю забудови». [28]

Слід відмітити, що у вищезазначеній Програмі вказано, що «станом на кінець 2014 року в Україні в Державному земельному кадастрі було зареєстровано лише близько 3 % від загальної площі земель населених пунктів як землі комунальної власності. На початок листопада 2018 року в Державному земельному кадастрі зареєстровано як землі комунальної власності близько 12 % від площі земель населених пунктів.» (Рис. 1.18)



Рис. 1.18. Динаміка зареєстрованих в Державному земельному кадастрі земель комунальної власності

Не набагато краща ситуація і по м. Києву. Межі земельних ділянок державної та комунальної власності найчастіше не встановлені та не внесені до Державного земельного кадастру, що унеможливує ефективне управління міським землекористуванням та стає причиною масових спорів при розпорядженні цінними земельними ділянками, освоєнням охоронювальних земель, прибережних територій, зелених зон, тощо [28]

Оскільки процес реєстрації існуючих земельних ділянок, сформованих на території міста, відбувається повільно, реєстрація права територіальної громади на землю в повному обсязі потребуватиме десятиліть, що є неприйнятним. Цю проблему слід вирішити шляхом внесення до Державного земельного кадастру протягом дії Програми на підставі матеріалів інвентаризації земель даних про межі земель комунальної чи державної власності, а також ділянок приватної власності, відомостей про які немає у кадастрі. [28]

Законом України «Про землеустрій» на сьогодні запроваджено можливість проведення інвентаризації земель шляхом розробки відповідної технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації. [37]

За результатом виконання Миської цільової програми використання та охорони земель міста Ктева на 2019-2021 рр. створено автоматизовану інформаційну

систему обліку та управління земельними ресурсами територіальної громади (АІС СУЗР), яка забезпечує електронний обіг документації із землеустрою та ведення міського земельного кадастру.

Протягом 2022-2025 років, відповідно Міської цільової програми використання та охорони земель міста Ктева на 2022-2025 рр передбачається виконання заходів з наповнення міського земельного кадастру та трансформації його в АІС СУЗР як частини інтегрованої технологічної інфраструктури міста. [29]

У вказаній Програмі відмічається, що «наразі існує проблема моніторингу та контролю за використанням земельних ділянок, відомостей про які немає в Державному земельному кадастрі». [29]

Відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» до 1 січня 2022 року повинно було бути забезпечене складання електронних документів, що містять про результати робіт із землеустрою, за якими здійснювалося формування земельних ділянок та правовстановлюючих документів на земельні ділянки, речові права на які зареєстровані до 1 січня 2013 р., але відомостей в Державному земельному кадастрі не має. [24]

За інформацією Департаменту земельних ресурсів на 31 грудня 2020 року було розроблено технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель міста Києва на площу 15187 га в межах 1292 кадастрових кварталів. Унесено відомості до Державного земельного кадастру на 87 земельних ділянок загальною площею 1031,17 га. [29]

РОЗДІЛ 2. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ В КОНТЕКСТІ ЗБЕРЕЖЕННЯ ІСТОРИКО- КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ

2.1. Оцінювання історико-культурного потенціалу та його впливу на розвиток міста

Культурна спадщина регіонів України своєрідна та різна, тому вивчення, аналіз і оцінювання культурної спадщини є необхідною та важливою умовою планування розвитку регіону, району, міста. Від характеру цих ресурсів, їхньої цінності, кількості, атрактивності, доступності та інших факторів залежить можливість використання культурної спадщини як галузі спеціалізованої економіки території. [23]

Оцінювання культурної спадщини можна класифікувати за більшою кількістю критеріїв, а саме:

- географічним (просторовим аналізом розміщення об'єктів культурної спадщини на основі врахування показників кількості та щільності історико-культурних об'єктів);
- значимістю (ранжуванням об'єктів культурної спадщини за їхнім місцем у світовій і вітчизняній культурі на підставі комплексного аналізу системи чинників);
- інформативністю (за часом, необхідним і достатнім для огляду пам'яток);
- пізнавальною цінністю (визначається за історичними, територіальними й методичними особливостями, може бути виражена в базах або в часі огляду);
- атрактивністю (видовищністю);
- частотою згадувань у тексті засобів масової інформації (контент-аналіз). [23]

Основними показниками Оцінювання культурної спадщини є:

- за кількісним показником території оцінюють за густотою пам'яток на 100 кв. км площі адміністративного району, окремо визначають густоту пам'яток найвищого класу (загальнонаціонального та міжнародного значення);
- коефіцієнт забезпеченості, який визначається кількістю об'єктів на 100 кв. км та характеризує щільність історикокультурного потенціалу території;
- віднесення кожного з регіонів України до однієї з чотирьох умовних категорій історико-архітектурної цінності на підставі комплексного аналізу таких чинників:

✓ кількість пам'яток у регіоні кожної з 7 типологічних груп пам'яток втязияного зодчества (фортифікаційна, культова, житлова, цивільна, виробнича, садово-паркова, малих форм);

✓ хронологічний діапазон пам'яток архітектури на території регіону, що вимірюється нижньою та верхньою межами зафіксованого на відповідній території масиву пам'яток архітектури [23]

Актуальним та піонерним завданням сучасної науки на сьогодні є визначення ролі та значення історико-культурного потенціалу та комплексне оцінювання його використання в соціально-економічному потенціалі регіонів України.

Труднощі вирішення цієї проблеми полягають у тому, що в економіко-географічній та економічній науці сфера культурної спадщини не виділяється як окрема галузь господарства. Відповідно, у статистичній практиці немає будь-яких чітких критеріїв виділення цієї сфери. Тому зараз складно чітко визначити економічну роль туризму і, відповідно, культурної спадщини для певної території та їхній вплив як на економіку як окремого міста, так і національну економіку в цілому [23]

У зв'язку з цим завдання полягало в тому, щоб розробити методологічні та методичні підходи до дослідження особливостей і ступеня впливу культурної спадщини на розвиток регіонів та практично апробувати їх з використанням існуючої статистичної інформації. [23]

2.2. Нормування кількісних показників стану середовища в умовах історично цінної забудови

Особливістю забудови центральної частини історично сформованих міст є той факт, що вона оклалася кілька століть або, принаймні, десятиліть тому, коли ще не існувало чіткого нормування параметрів навколишнього середовища, міських територій та окремих будівель. Через це територія історичного центру міста, яка за економічними показниками є найбільш рейтинговою, за екологічними характеристиками, а в деяких випадках і за архітектурно-художніми, є найменш розробленою. Це виявляється в незадовільних санітарно-гігієнічних параметрах середовища за факторами забруднення і порушення (надмірний рівень шуму в

приміщенні і на території, вібрація, порушення гідрогеологічного режиму та рівня інсоляції тощо), низький відсоток озеленення території. [21]

Через не головними задачами реконструкції в історичному центрі міста є:

1) оптимізація рівня шуму, вібрації та загазованості;

2) забезпечення нормативного рівня інсоляції приміщень;

3) збереження і підвищення рівня художньо-архітектурної (естетичної) виразності середовища;

4) вирішення проблем транспорту в межах ареалів історичної забудови великих міст;

5) оздоровлення міського середовища і приведення історичної забудови в санітарний стан, що відповідає сучасним вимогам. Іншим методом може бути метод замаскованої реконструкції, який передбачає збереження зовнішніх стін (а відповідно і декору фасадів) при повній або частковій заміні внутрішніх конструктивних елементів та інженерного обладнання;

6) збільшення площі зелених насаджень. [10]

Крім того, для сучасної екологічної архітектури обов'язковою вимогою є енергоефективність нових і реконструйованих будівель і споруд. [23]

Для розв'язання цих проблемних питань необхідне вжиття низки заходів.

Заходи по боротьбі з надмірним рівнем шуму, вібрації і загазованості вже розглядалися вище. Проте в умовах центральної частини міста чи історично цінної забудови вони мають свої особливості. Так, в історичному центрі не можуть створюватися шумозахисні споруди або смуги шумо- чи газозахисного озеленення.

Розміщення і орієнтація житлових і громадських будівель повинні забезпечувати наступну тривалість безперервної інсоляції приміщень і територій:

1) для центральної зони (у діапазоні географічних широт $58^{\circ} - 48^{\circ}$ пн. ш.) не менше 2,5 години в день на період з 22 березня по 22 вересня;

2) для північної зони (північніше 58° пн. ш.) не менше 3 годин в день на період з 22 квітня по 22 серпня;

3) для південної зони (менш 48° пн. ш.) не менше 2 годин в день на період з 22 лютого по 22 вересня.

Таблиця. 2.1.

Допустимий рівень шуму на територіях різного господарського призначення

Територія	Еквівалентний рівень шуму, дБА		Максимальний рівень шуму, дБА	
	з 7 до 23 год.	з 23 до 7 год.	з 7 до 23 год.	з 23 до 7 год.
Житлові зони населених місць	55	45	70	60
Для реконструйованої житлової забудови	60	50	70	60
Території житлової забудови поблизу аеродромів і аеропортів	65	55	75	65
Зони масового відпочинку і туризму	50	35-40	85	75
Санаторно-курортна зона	40-45	30-35	60	50
Території заказників і заповідників	до 25	до 20	50	45

Розміщення і орієнтація основних функціональних приміщень дитячих дитячих установ, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, лікувально-профілактичних установ, санаторно-курортних і інших оздоровчих установ повинні забезпечувати тривалість безперервної інсоляції приміщень в нормовані періоди не менше 3 годин в день. [23]

Рівень озеленення в центральній частині історично сформованих міст у більшості випадків теж не відповідає нормативному (табл. 2.1, 2.2). Це зумовлене відсутністю ландшафтних об'єктів і недостатньою шириною вулиць для формування ефективного вуличного озеленення. Оптимальним варіантом рішення даної проблеми є розвиток внутрішньоквартального озеленення. Для цього необхідне озеленення не менше 50% території кварталу; створення «зелених коридорів» для прогулянок населення, що наскрізно перетинають квартал; збереження землі: будівлі підземно-надземного типу, відняті над землею на висоту невеликих дерев (з озелененням ґрунту під будівлями) і розвинутою підземною частиною. В умовах, коли організація традиційного озеленення є зовсім не можливою, значний внесок в покращення санітарно-гігієнічних, мікрокліматичних і естетичних параметрів середовища можуть зробити сади на даху і вертикальне озеленення. [23]

Таблиця 2.2.

Площі озелених територій загального користування,
визначені у ДБН 360-92**

Озеленені території загального користування в межах міста	Групи міст за чисельністю населення, тис. чол.	Площі озелених територій, м ² /чол.			
		Поліся, Прикарпаття, Закарпаття ІІ В-1, ІІ В-4	Лісовий ІІ В-2, В-3	Степ ІІІ В-1, ІІІ В-5	Південний берег Криму ІV В-2
Загальноміські	100-1000 і більше	10	11	12	15
	50-100	7	8	9	11
	до 50 сільські поселення	8(10) 12	9(11) 13	10(12) 14	12(15) 17
Житлові районів	100-1000 і більше	6	6	7	8
	50-100	6	6	7	8

Правила утримання зелених насаджень передбачають не менш як 13,2 квадратного метра зелених зон на одну людину. За інформацією виконувач обов'язків директора «Київзеленбуду» Олексія Короля, на початок 2020 року цей показник у Києві становить 23,13 квадратного метра. [47]

У січні цього року КМДА погодила виділення 2,7 мільйона гривень на розробку нової, актуальної Програми розвитку зелених зон Києва. Підготувати її обіцяють до жовтня 2020 року.

Крім того, дослідники-урбаністи проаналізували проєкт Генплану-2040 і дійшли висновку, що він не містить актуальних і сталих містопланувальних рішень, які б враховували кліматичні зміни. Зокрема, у Генплані міститься пропозиція збільшити площі озеленої території з 18,2 до 23,2 квадратного метра на людину, а також створити буферні парки площею близько 1600 гектарів – тобто облаштувати відпочинкову інфраструктуру на території нинішніх лісів. [47]

Відповідно Закону України «Про охорону культурної спадщини» у межах історико-культурного заповідника та історико-культурної заповідної території

забороняється діяльність, що негативно впливає або може негативно вплинути на стан збереження об'єктів культурної спадщини, режим їх охорони та використання.

Містобудівні, архітектурні та ландшафтні перебудови, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи, проведення масових і видовищних заходів здійснюються:

у межах історико-культурного заповідника - за погодженням з органом, до сфери управління якого належить історико-культурний заповідник;

у межах історико-культурної заповідної території - за погодженням з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері

охорони культурної спадщини, на підставі висновку органу, що забезпечує дотримання режиму історико-культурної заповідної території. «Про охорону культурної спадщини»



Рис. 2.1. Види територій планувально-просторових обмежень щодо охорони культурної спадщини

В п. 5.2. «Планування та забудова територій ДБН Б 2.2-12:2019» у процесі містобудівного проектування території на регіональному рівні серед визначених зон є зона історико-культурного призначення, яка включає території, на яких розташовані пам'ятники культурної спадщини, пам'ятки, що внесені до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО, зони охорони (буферні зони) пам'яток культурної спадщини, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби, історичні ареали населених пунктів. (Рис. 2.1.)

2.3. Межі та режими використання території історичних ареалів міста

Києва

Відповідно Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць» межі історичних ареалів слід проводити вздовж розпланувальних і природних рубежів, що відокремлюють історичний ареал від решти міських територій, і визначати історико-архітектурним опорним планом населеного місця. [35]

03 серпня 2021 року Мінкульт повідомив про затвердження меж та режимів використання історичних ареалів в місті Києві. З першого погляду у забудовників з'явився законний обов'язок погоджувати проектну документацію та стримувати дозвіл в Мінкульті. Але насправді не все так однозначно. [18]

Встановлення меж та режимів використання історичних ареалів відбувається шляхом затвердження Мінкультом окремої науково-проектної документації, яка попередньо погоджується органом місцевого самоврядування. Старт розробки такої документації повинен відбуватися одночасно зі стартом розроблення історико-архітектурного опорного плану (ІАОП), за затвердження якого вже відповідальний орган місцевого самоврядування. Мінкульт лише попередньо погоджує такий ІАОП.

Однак окремої науково-проектної документації щодо меж та режимів використання історичних ареалів не розроблялося: був розроблений лише історико-архітектурний опорний план, який містить окремий розділ щодо меж та режимів

використання історичних ареалів (всього в місті Києві визначено 8 ареалів). ІАОП надійшов на розгляд Мінкульту, і Мінкульт, за результатами розгляду, Наказом №599 від 02.08.21 затверджує межі та режим використання історичних ареалів в місті Києві на підставі даних, які є в історико-архітектурному опорному плані. [18]

В Історико-містобудівному опорному плані, затвердженому у складі Генерального плану Києва та проєкту планування його приміської зони на період до 2020 року рішенням Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804, визначено сім історичних ареалів. [27]

Загальні обмеження використання територій історичних ареалів в історичних населених місцях України встановлені Порядком визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць, (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 № 318). [35]

На даний час згідно із Постановою КМУ № 318 від 13 березня 2002 р. із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ № 1293 від 14.12.2011, № 92 від 01.02.2018 до затвердження нових меж історичних ареалів чинними залишаються встановлені у Генплані – 2020 межі історичних ареалів і пропонується формування

Пуща-Водицького історичного ареалу та історичного ареалу Биківня. Таким чином в історико-архітектурному опорному плані у складі Генерального плану міста Києва прийнято межі восьми історичних ареалів. (Табл. 2.2.) На сьогодні затверджено наказом Мінкультури України від 31.01.2020 № 412 межі та режими використання буферної зони об'єкту всесвітньої спадщини «Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра». [5]

Крім того, встановлено зони охорони для 60 інших пам'яток культурної спадщини національного та місцевого значення. Виходячи з вище викладеного та враховуючи загальні принципи, викладені в чинному законодавстві і нормативних документах, в роботі здійснено узагальнення режимів використання та конкретних обмежень господарської діяльності на території визначених історичних ареалів м. Києва. [5]

Таблиця.2.2.

Межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва [5]

	Історичний ареал, площа	Межі	Режими використання та обмеження господарської діяльності на території
1	Центральний історичний ареал, 6028,46 га (7,30% від загальної площі міста).	від Дарницького залізнично-автомобільного мостового переходу на південний захід до Наддніпрянського шосе; на південний захід вздовж урізу води правого берега до Дарницького залізнично-автомобільного мостового переходу (початкова точка).	<p>У межах історичного ареалу режими використання території та обмеження господарської діяльності визначається режимами зон охорони і території пам'яток (заповідників) і режимами території пам'яток, встановлених на території історичного ареалу згідно з затвердженою науково-проектною документацією.</p> <p>На іншій території історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, видових фронтів та панорам, традиційного характеру середовища та об'єкта всевітньої спадщини ЮНЕСКО; - забезпечується збереження сталого просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою; - зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури (з подальшою заборонаю зміни функціонального призначення цих об'єктів соціальної інфраструктури), на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку; - транзитний транспортний рух обмежується за винятком міського громадського транспорту; - нове будівництво заборонене в межах парків-пам'яток садово-паркового мистецтва; - заборонене знищення елементів природного ландшафту та озеленення.
2	Північний історичний ареал, 167,72 га (0,20% від загальної площі міста).	від перетину вул. Вишгородської і Западинської на захід вздовж вул. Западинської до вул. Червонопілля до по вул. Вишгородській до перетину	<p>В межах території історичного ареалу передбачити обов'язкові археологічні дослідження (археологічні розкопки, археологічні розвідки, археологічний нагляд) при проведенні будь-яких земляних робіт</p> <p>На територію історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, природного ландшафту і озеленення, традиційного характеру середовища; - забезпечується збереження сталого просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою;

<p>НУВБІП</p>	<p>3 вул. Западнською (початкова точка).</p>	<p>від перетину вул. Сиваської і Сосницької на північ вздовж вул. Сосницької до пров. Астраханського; далі повертає круто на північний схід до перетину з вул. Сосницькою (початкова точка).</p>	<p>- зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції зі збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури, на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку; - транзитний транспортний рух обмежується за винятком міського громадського транспорту; - нове будівництво заборонене в межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Київ-Грусть».</p>
<p>НУВБІП</p>	<p>3 Дарницький історичний ареал, 131,96 га (0,16% від загальної площі міста).</p>	<p>від перетину вул. Сиваської і Сосницької на північ вздовж вул. Сосницької до пров. Астраханського; далі повертає круто на північний схід до перетину з вул. Сосницькою (початкова точка).</p>	<p>На територію історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <p>- режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, традиційного характеру середовища, забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою;</p> <p>- зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури (з подальшою заборонаю зміни функціонального призначення цих об'єктів соціальної інфраструктури)</p>
<p>НУВБІП</p>	<p>4 Китаївський історичний ареал, 100,50 га (0,12% від загальної площі міста).</p>	<p>від перетину просп. Науки і вул. Пирогівський шлях на північ вздовж вул. Пирогівський шлях до території домоволодіння № 59; далі повертає на південний схід по просп. Науки до перетину з вул. Пирогівський шлях (початкова точка).</p>	<p>У межах історичного ареалу режими використання території та обмеження господарської діяльності визначається режимами зон охорони і територій пам'яток (заповідників), встановлених на території історичного ареалу згідно з затвердженою науково-проектною документацією:</p> <p>- комплекс Китаївської пустині та Китаївського городища і курганів епохи Київської Русі; - зона охоронюваного ландшафту.</p> <p>В разі розповсюдження на територію в межах історичного ареалу режимів декількох зон охорони пам'яток приймається більш суворий режим використання та обмеження господарської діяльності.</p> <p>На території історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <p>- режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, видових фронтів та панорам, традиційного характеру середовища; - забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою;</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури, на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку; - транзитний транспортний рух обмежується за винятком міського громадського транспорту; - нове будівництво заборонене в межах парків-пам'яток садово-паркового мистецтва; - заборонене знищення елементів природного ландшафту та озеленення.
5	<p>Південний історичний ареал, 1352,72 га (1,64% від загальної площі міста).</p>	<p>від перетину вул. Академіка Заболотного і вул. Академіка Тронька на схід вздовж вул. Академіка Тронька до території Національного музею народної архітектури та побуту НАН України (Пирогово), далі повертає круго на північ по вул. Пантелеймонівській до перетину з вул. Академіка Заболотного і Академіка Тронька (початкова точка).</p>	<p>В межах території історичного ареалу передбачити обов'язкові археологічні дослідження (археологічні розкопки, археологічні розвідки, археологічний нагляд) при проведенні будь-яких земляних робіт.</p> <p>У межах історичного ареалу режими використання територій та обмеження господарської діяльності визначається режимами зон охорони і територій пам'яток (заповідників), встановлених на території історичного ареалу згідно з затвердженою науково-проектною документацією:</p> <ul style="list-style-type: none"> - парк «Феофанія» – Наказ Міністерства культури і туризму України від 27.08.2007 № 984/0/16-07; - Національний музей архітектури і побуту України (с. Пирогів) - наказ Міністерства культури і туризму України від 27.08.2007 № 984/0/16-07; - зона охоронюваного ландшафту. <p>В разі розповсюдження на територію в межах історичного ареалу режимів декількох зон охорони пам'яток приймається більш суворий режим використання та обмеження господарської діяльності.</p> <p>На території історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, видових фронтів та панорам, традиційного характеру середовища; - забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи червоних ліній забудови, форм благоустрою; - зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури, на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку;

			<p>- транзитний транспортний рух обмежується за винятком міського громадського транспорту;</p> <p>- нове будівництво заборонене в межах парків-пам'яток садово-паркового мистецтва;</p> <p>- заборонене знищення елементів природного ландшафту та озеленення.</p>
6	<p>Солом'янський історичний ареал, 99,24 га (0,12% від загальної площі міста)</p>	<p>від перетину вулиці Повітрофлотського проспекту та вулиці Авіаконструктора Антонова на північний захід вздовж вулиці Авіаконструктора Антонова до перетину з вулицями Єреванською; далі на південний захід по Повітрофлотському проспекту до перетину з вулицями Авіаконструктора Антонова (початкова точка)</p>	<p>В межах території історичного ареалу передбачити обов'язкові археологічні дослідження (археологічні розкопки, археологічні розвідки, археологічний нагляд) при проведенні будь-яких земляних робіт.</p> <p>У межах історичного ареалу режими використання території та обмеження господарської діяльності визначаються режимами зон охорони і території пам'яток, встановлених на території історичного ареалу згідно з затвердженою науково-проектною документацією:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Братська могила жертв фашизму 1941-1943 рр. (45 осіб), Солом'янське кладовище, військова дільниця (40 братських могил) – наказ Департаменту охорони культурної спадщини від 30.11.2026 № 71; - Меморіал працівникам органів внутрішніх справ, загиблим при виконанні службових обов'язків. <p>В разі розповсюдження на територію в межах історичного ареалу режимів декількох зон охорони пам'яток приймається більш суворий режим використання та обмеження господарської діяльності.</p> <p>На території історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного розпланування, видових фронтів та панорам, традиційного характеру середовища; - забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою; - зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури, на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку; - нове будівництво заборонене в межах парків-пам'яток садово-паркового мистецтва; - заборонене знищення елементів природного ландшафту та озеленення.
7	<p>Історичний ареал Пуша-Водиця, 422,91 га (0,51% від</p>	<p>від перетину вулиці Селянської та вулиці Лісною на південний</p>	<p>На території історичного ареалу, яка розташована поза межами зон охорони пам'яток, розповсюджуються наступні обмеження:</p> <ul style="list-style-type: none"> - режим використання підпорядкований засадам охорони культурної спадщини і збереження історичного

<p>Н У В Б І П</p>	<p>загальної площі міста).</p>	<p>схід вздовж вул. Лісної до початку меж домоволоділі проходить в південно-східному напрямку по вул. Селянській до перетину з вул. Лісною (початкова точка). діння № 30;</p>	<p>розпланування, традиційного характеру середовища;</p> <ul style="list-style-type: none"> - забезпечується збереження сталої просторово-планувальної системи, червоних ліній забудови, форм благоустрою; - зберігається існуючий характер забудови; - забезпечується реставрація пам'яток архітектури, дослідження пам'яток археології; - заборона нового будівництва та реконструкції із збільшенням існуючих об'ємно-просторових параметрів будівель, крім об'єктів інженерної, транспортної і соціальної інфраструктури, на означених ділянках до моменту проведення повного дослідження території історичного ареалу та розроблення і затвердження у встановленому порядку науково-проектної документації; - транзитний транспортний рух обмежується за винятком міського громадського транспорту; - нове будівництво заборонене в межах парків-пам'яток садово-паркового мистецтва; - заборонене знищення елементів природного ландшафту та озеленення.
--	--------------------------------	---	---

Пріоритетним напрямом містобудівної діяльності в межах історичного ареалу є

збереження традиційного характеру середовища історичного ареалу, охорона і раціональне використання розташованих в їх межах нерухомих об'єктів культурної спадщини, збереження їх містобудівної ролі (Постанова Кабінету Міністрів

України від 13.03.2002 № 318, п. 7 Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць. [5]

У межах історичного ареалу слід передбачити збереження характеру історичного розпланування (або його елементів), історично цінної забудови і ландшафту, умов видового розкриття пам'яток, знесення дисгармонійних споруд, дотримання гармонійного сполучення нових споруд з історичною забудовою.

Нове будівництво в межах історичного ареалу визначається режимами та регламентується за функціональним призначенням, масштабом (що висоті й довжині будівель); композиційними прийомами (враховуючи масштабність і включаючи пропорційний, ритмічний та тектонічний лад), силуетом, лицьовими матеріалами, кольором тощо. Регулюється також благоустрій, озеленення та інші складові середовища (ДБН Б.2.2-12:2019 п. 13.1.6). [5]

У межах історичного ареалу необхідно зберігати історично цінні архітектурно-містобудівні якості традиційного характеру середовища. У межах історичних ареалів забороняється знесення і реконструкція зі зміною об'ємно-просторових параметрів історичної забудови до затвердження у встановленому порядку науково-проектної документації «Межі та режими використання території історичних ареалів м. Києва».

В межах території історичного ареалу передбачити обов'язкові археологічні дослідження (археологічні розкопки, археологічні розвідки, археологічний нагляд) при проведенні будь-яких земляних робіт. [5]

2.4. Поняття та порядок проведення інвентаризації земель

Інвентаризація (від лат. invenire – знаходити) – це процес складання детального опису майна. Найчастіше термін «інвентаризація» застосовується для визначення елементу методу бухгалтерського обліку, за допомогою якого визначається фактичний розмір активів, капіталу та зобов'язань, а також зіставлення отриманих результатів з даними бухгалтерського обліку.

Виконання робіт з інвентаризації земель дасть змогу поповнити інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру, законодавчо врегулювати земельні відносини, раціонально використовувати земельні ресурси, а також додатково виявити платників земельного податку, що суттєво поповнить бюджети різних рівнів.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. (Рис. 2.2.)

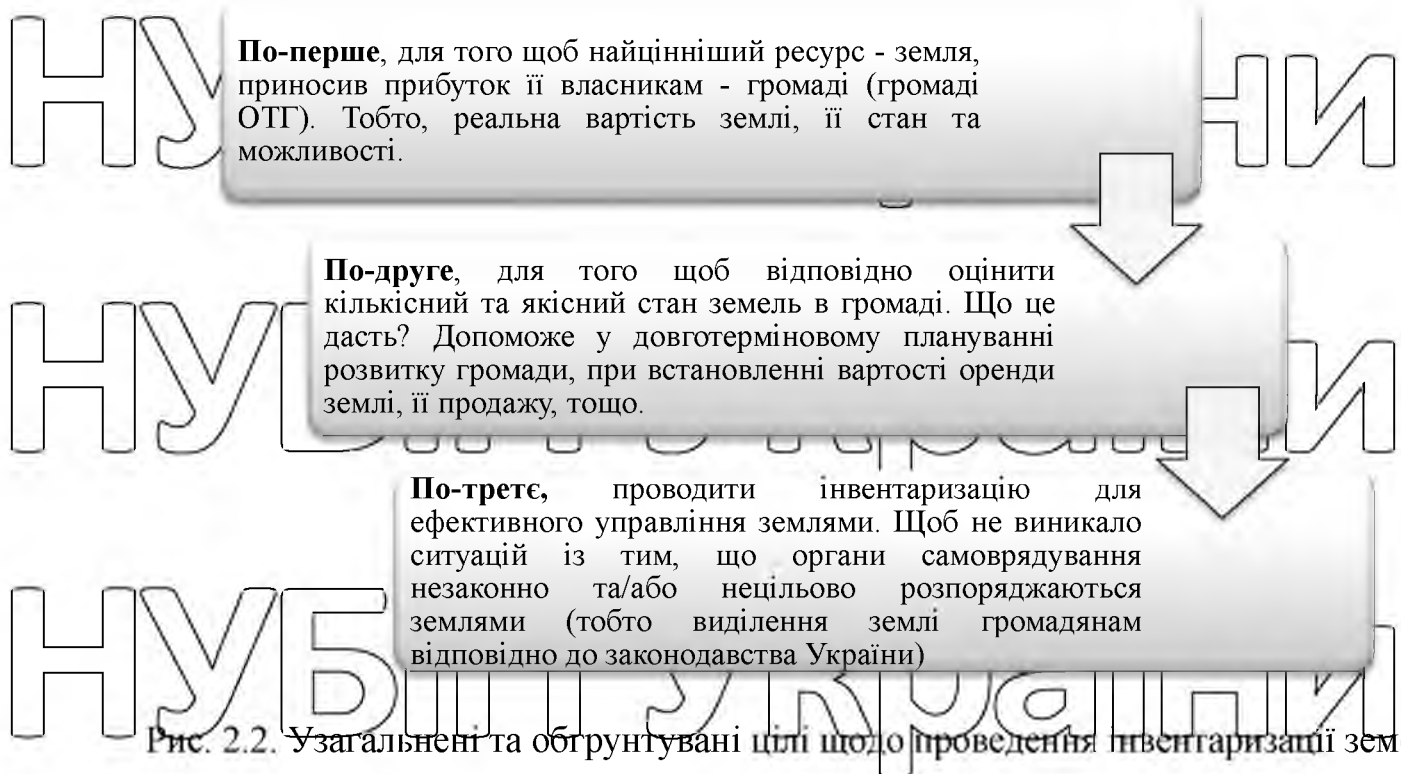


Рис. 2.2. Узагальнені та обґрунтовані цілі щодо проведення інвентаризації земель

Інвентаризація земель проводиться з урахуванням принципів: плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Об'єктами інвентаризації земель є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення, окремі земельні ділянки [37]

Порядок проведення інвентаризації:

Ініціювання та проведення обговорення необхідності здійснення інвентаризації із трьома сторонами: органами самоврядування, бізнесом, що працює в межах громади та безпосередньо мешканцями.

Оцінка об'єму роботи. Визначення термінів, завдання та ресурсів. Призначення кількісного та персонального складу робочої групи, що буде займатися проведенням інвентаризації.

Прийняття рішення органом місцевого самоврядування про проведення процесу інвентаризації+.

Безпосередньо робота робочої групи над документами інвентаризації.

Людвиг підсумків. Оцінка результатів. Встановлення висновків. Прийняття подальших рішень.

Рис. 2.3. Особливості проведення інвентаризації земель покроково

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку. [38]

Юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою

Фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою

Рис. 2.4. Виконавці інвентаризації земель та їх коротка характеристика

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації. Строк складення технічної документації не повинен перевищувати шість місяців з моменту укладення договору. [38]

Вихідними даними для проведення інвентаризації земель є:

1. Матеріали з Державного фонду документації із землеустрою.
2. Відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою.
3. Містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку.
4. Планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 р., ратифікованої

Законом України від 15 червня 2004 р. № 1776-IV.

5. Відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

6. Копії документів, які повідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку. [38]

Під час проведення інвентаризації земель можуть використовуватися матеріали дистанційного зондування землі, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі.

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складення робочого інвентаризаційного плану. Робочий інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення. Робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок).



Рис. 2.5. Перелік видів робіт з інвентаризації земель

Робочий інвентаризаційний план складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у межах міст та селищ у

масштабі не менш як 1:5000, у межах сіл та масивів земель сільськогосподарського призначення у масштабі не менш як 1:2000, у межах територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад, у масштабі не менш як 1:10000, у межах районів у масштабі 1:25000 із зазначенням меж:

- об'єкта інвентаризації;
- адміністративно-територіальних одиниць, які ввійшли до складу об'єкта інвентаризації;
- територій, визначених проектами формування території і встановлення меж сільських, селищних рад;
- земель незалежно від форми власності;
- земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру;
- обмежень у використанні земельних ділянок;

- обтяжень прав на земельні ділянки;

- угідь [38]

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт.

Під час виконання проектно-вишукувальних робіт на робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, отримані за результатами виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (у разі наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки, а також зведений інвентаризаційний план. Зведений інвентаризаційний план складається з дотриманням умовних позначень. Зведений інвентаризаційний план складається у разі, коли об'єктами інвентаризації є територія

України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, масив земель сільськогосподарського призначення. Зведений інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок).

Окремо складаються переліки земельних ділянок (земель):

- наданих у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;
- наданих у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів;
- не наданих у власність та користування у розрізі угідь;
- що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них;
- що використовуються не за цільовим призначенням;
- нерозподілених, невитребуваних земельних часток (паїв);
- відумерлої спадщини.

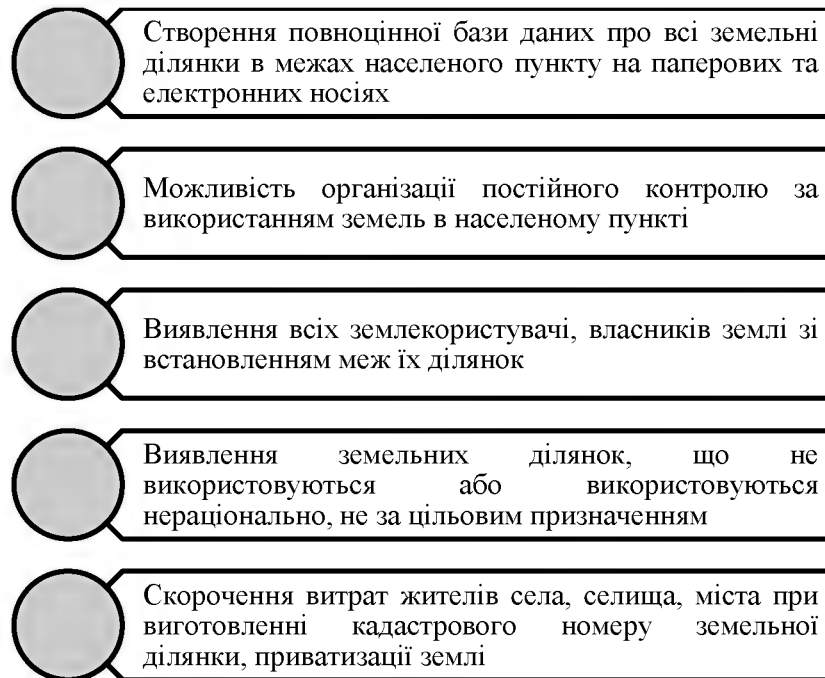


Рис. 2.6. Результати проведення інвентаризації земельних ділянок [38]

На зведеному інвентаризаційному плані зазначаються межі:

- об'єкта інвентаризації;

– адміністративно-територіальних одиниць, які ввійшли до складу об'єкта інвентаризації;

– територій, визначених проектами формування територій і встановлення меж сільських, селищних рад;

– земельних ділянок, наданих у власність (користування);

– земельних ділянок, не наданих у власність (користування);

– земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них, або не за цільовим призначенням;

– обмежень у використанні земельних ділянок;

– обтяжень прав на земельні ділянки;

– нерозподілених земельних ділянок, невигребуваних земельних часток (паїв);

– земельних ділянок (земель) відумерлої спадщини;

– угідь;

– водних об'єктів і гідротехнічних споруд, дорожньої мережі, електромереж напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок;

– зрошуваних та осушуваних земель.

2.5. Технічна складова проведення інвентаризації

Регулювання робіт з інвентаризації земель населених пунктів та їх організація покладаються на міські управління земельних ресурсів та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві земельні органи Державної України служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

НУБІП України



Рис. 2.7. Основні завдання проведення інвентаризації земель населених пунктів [32]

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених пунктів та керівництво ними згідно із законодавством покладаються на державні адміністрації міст Києва і Севастополя, відповідні органи місцевого самоврядування – управління земельних ресурсів міст Києва і Севастополя та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування.

Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на органи державних адміністрацій та територіальні відділи в галузі земельних відносин. (Табл. 2.3).

Склад районних, міських, селищних, сільських земельно-адміністративних комісій включає представники районних відділів земельних ресурсів, міських управлінь (відділів) земельних ресурсів, селищних, сільських рад, податкової інспекції, управління (відділу) архітектури і містобудування, бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, земельно-кадастрових бюро (центрів), відділу охорони навколишнього середовища, а також членів депутатських комісій з питань земельної реформи.

Таблиця 2.3.

Функції органів державних адміністрацій та територіальних відділів в галузі земельних відносин щодо організації робіт із проведення інвентаризації земель [13]

<i>Органи державних адміністрацій</i>	<i>Міські управління (відділи) і районні відділи земельних ресурсів здійснюють</i>
<ol style="list-style-type: none"> 1. приймають розпорядження про проведення інвентаризації земель міст (населених пунктів) та організують їх публікацію в засобах масової інформації; 2. передають відповідним міським управлінням (відділам) земельних ресурсів право на розпорядження бюджетними коштами, виділеними на проведення робіт з інвентаризації земель міст (населених пунктів), відкривають їм розрахункові рахунки та наділяють їх повноваженнями замовника на роботи; 3. затверджують склад земельно-адміністративних районних, міських, селищних та сільських комісій; 4. визначають функції міських і селищних служб, організацій, органів управління, виконавців для проведення робіт з інвентаризації земель, встановлюють порядок, відповідність, терміни проведення робіт, систему контролю і звітності; 5. встановлюють відповідальність відповідних служб міст (населених пунктів), юридичних та фізичних осіб щодо надання матеріалів та інформації, необхідних для проведення інвентаризації земель; 6. погоджують результати завершеної інвентаризації в цілому і подають їх на затвердження відповідним органам місцевого самоврядування. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. підготовку проекту розпорядження глави органу місцевого самоврядування про проведення інвентаризації земель відповідних міст та населених пунктів; 2. формування складу районної, міської, селищної та сільської земельно-адміністративних комісій; 3. розробку плану і графіків проведення робіт з інвентаризації земель; 4. розробку і затвердження технічних завдань на виконання робіт з інвентаризації земель і укладання на їх основі договору з виконавцем; 5. організацію контролю та приймання робіт у виконавця; 6. розгляд матеріалів Оза підсумками інвентаризації земель щодо кожного кварталу, масиву, населеного пункту в цілому, де інвентаризація завершена, підготовку пропозицій з регулювання земельних відносин і землекористування та подання їх на погодження адміністрації міста, району, селища, села і затвердження відповідними органами місцевого самоврядування; організацію збереження матеріалів інвентаризації земель на паперовій основі та магнітних носіях.

Вихідними матеріалами для проведення інвентаризації земель населених пунктів є:

- графічні, текстові, правові документи на земельні ділянки;
- матеріали попередніх інвентаризацій;
- топографічні карти та плани масштабів 1:500-1:10000;

– каталоги координат пунктів геодезичної мережі.

Фінансування робіт з інвентаризації земель населених пунктів здійснюється за рахунок коштів місцевого бюджету або коштів замовника.

Для проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів міське управління (відділ) земельних ресурсів відповідного органу місцевого самоврядування складає договір з підрядною організацією. Підрядниками виступають установи та організації, які мають ліцензії, досвід, матеріально-технічну базу для проведення топографо-геодезичних робіт у населених пунктах.

Необхідно зазначити, що при підготовчому етапі збиранню, вивченню та аналізу підлягають наступні документи:

– матеріали геодезичних і топографічних робіт, виконаних на території населеного пункту;

– відомості генерального плану та іншої містобудівної документації, державні будівельні норми, необхідні для проведення інвентаризації земель;

– технічні звіти зі встановлення зовнішніх меж: землеволодільців і землекористувачів;

– матеріали попередніх інвентаризацій;

– паспорти земельних ділянок;

– документи і матеріали про відведення земельних ділянок;

– відомості чергових планів відведень і забудови;

– матеріали з винесення в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельних ділянок та меж населеного пункту;

– матеріали обстеження бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки земельних ділянок, індивідуальної забудови;

– матеріали виконавчих зйомок, що містять відомості про землекористувачів, власників землі;

– матеріали та документи, що мають кадастровий зміст (реєстри, таблиці тощо) в різних службах і управліннях комунального господарства, благоустрою, озеленення і т.п. (Табл 2.4.)

Таблиця 2.4

Етапи проведення робіт з інвентаризації земель населених пунктів та їх обґрунтування [33]

I. Підготовчий етап	II. Виробничий етап
<ul style="list-style-type: none"> - збирання, вивчення та аналіз матеріалів; - аналіз технічної, методичної і технологічної забезпеченості робіт з інвентаризації земель; - складання карти-схеми топографічної забезпеченості міста (району) і схеми розбивки міста (населеного пункту) на райони, квартали і масиви; - підготовку робочого інвентаризаційного плану (схеми). 	<ul style="list-style-type: none"> - розбивка території населеного пункту на мікрорайони, квартали (масиви); - вибір технології проведення виробничого етапу інвентаризації; - створення робочого етапу інвентаризаційного плану (схеми); - складання землевпорядної справи кварталу (масиву); - обстеження геодезичної мережі; - встановлення межі міста (населеного пункту); - встановлення фактичних меж: землеволодінь і землекористувань; - складання акта встановлення та погодження меж; - обчислення площі населеного пункту, землеволодінь і землекористувань; - ведення земельного балансу кварталів в цілому у населеному пункті.

Особлива увага при проведенні підготовчих робіт приділяється вивченню всіх документів і матеріалів, у тому числі і проектних, в яких містяться відомості з усіх видів відведення земельних ділянок по землекористувачах, власниках землі, акти вибору і плани відведення, паспорти земельних ділянок, Державні акти на право користування землею, проектні рішення, відомості про закріплення меж ділянок межовими знаками і їх характеристики, результати проведення вимірів меж землекористування, їх виконавці та час проведення.

На основі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання (ТЗ) на проведення інвентаризації земель міста або населеного пункту, в якому передбачається такий порядок виконання робіт:

Залежно від площі населеного пункту вибирається загальна структура розбивки його території, яка повинна враховувати наявний адміністративно-територіальний поділ та особливості території населеного пункту. Невеликі населені пункти залежно від їх площі та структури можуть не мати кварталної розбивки. Як облікова кадастрова одиниця використовується конкретне землекористування, землеволодіння, а в ролі кадастрової одиниці повинен виступати мікрорайон, квартал

або; інший компактний масив, обмежений червоними лініями (де можливо) або природними межами (наприклад, міський парк, промислова або комунальна зона, масив земель сільськогосподарського використання і т.п.). Квартали або масиви об'єднуються в райони. Кодування кварталів, масивів, а також землекористувань, землеволодінь виконується відповідно до вказівок щодо ведення реєстраційної (поземельної) книги.

У технічному завданні (ТЗ) дається опис технології проведення виробничого етапу інвентаризації. Він визначається наявністю топографічного забезпечення території населеного пункту або окремої його частини (району, кварталу, масиву).

При розробці цього розділу необхідно керуватись наступними принципами:

для створення робочого інвентаризаційного плану необхідно мати за основу топографічні плани:

- масштаб вихідного топографічного матеріалу повинен бути не дрібніший ніж

1:2000;

- вихідний матеріал може не мати відображення підземних споруд та рельєфу;

- при відсутності топографічних планів за основу допустимо використовувати аерофотознімки, збільшені до масштабу 1:2000.

При наявності всієї необхідної інформації та якісних матеріалів, робочий інвентаризаційний план складається у такому порядку:

- на топографічну основу переносяться межі кварталів (масивів) та їх коди;

- на всіх наявних матеріалах, у разі можливості, позначаються межі землекористування, землеволодіння всередині коленого кварталу (масиву). [33]

У технічному завданні на встановлення межі населеного пункту додаються порядок обстеження наявної мережі та пропозиції щодо її впорядкування. Технічне завдання затверджується керівником обласного, Київського і Севастопольського міського управлінь земельних ресурсів, керівництвом міського та районного відділу земельних ресурсів. [33]

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНІ ШЛЯХИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ЗБЕРЕЖЕННЯ І ВИКОРИСТАННЯ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ НА ЗАСАДАХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Нормативно-правова база виконання робіт з інвентаризації земель

На думку Лакатош М. І. «нормативно – правова база інвентаризації земель в Україні є недосконалою. Зокрема, відповідні законодавчі акти містяться лише у постанові Кабінету Міністрів України від 25 травня 2012 р. № 513 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель» [32] та статті 35 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV «Про землеустрій». [37]

«З прийняттям вищезгаданої, як вказує, - Лакатош М. І. - постанови Кабінету Міністрів України юридично врегульовується порядок проведення інвентаризації земель, що сприятиме внесенню до Державного земельного кадастру об'єктивних, достовірних і повних відомостей про розподіл земель між власниками і користувачами, даних про кількісну і якісну характеристику земель» [14]

Закон України «Про Державний земельний кадастр»

Державний реєстр речових прав на нерухоме майно

Державний фонд документації із землеустрою

Постанова КМУ № 513 Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель

Закон України «Про державні закупівлі»

Закон України «Про землеустрій»

Рис. 3.1. Нормативно-правові акти, що регулюють проведення інвентаризації

Інвентаризація земель на початку земельної реформи розглядалась як спосіб одержання первинних відомостей для надання земельних ділянок громадянам, ведення обліку земель. Тобто проведення інвентаризації мало б на меті забезпечити

створення так званого «первинного земельного кадастру», на базі якого стало б можливим ведення чергових кадастрових планів із відображенням усіх об'єктів кадастрового обліку

Як зазначав В.М. Горбатюк, «виконання робіт з інвентаризації земель дасть

змогу поповнити інформаційну базу для ведення державного земельного кадастру, законодавчо врегулювати земельні відносини, раціонально використовувати земельні ресурси, а також додатково виявити платників земельного податку, що суттєво поповнить бюджети різних рівнів.» [6] «Перш за все, це дозволить здійснювати

періодичну перевірку кількості земель та визначити відповідність чи розходження

даних у земельному кадастрі з фактичною наявністю земельних ділянок. Окрім цього дасть змогу визначити розходження в технічній документації та документах, що підтверджують право власності на неї, виявити деградовані землі та землі, що

тимчасово не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням,

а також уточнювати якісні характеристики земельних ділянок. У разі виявлення при

проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого

самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та

затвердженої в установленому законом порядку» - вказує Горбатюк В.М. [6]

- забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки, кадастрові зони та квартали, адміністративно – територіальні утворення в межах України у державному земельному кадастрі;

- забезпечення валідації наявних семантичних та картографічних відомостей про вже земельні ділянки, стосовно яких державою зареєстровано правовстановлюючі документи;

- забезпечення виявлення та реєстрації обмежень у використанні земель (територіальних зон) навколо існуючих режимоутворюючих об'єктів.

Рис. 3.2. Задачі які виконує державна інвентаризація земель в сучасних умовах

Нормативно-правова база інвентаризації земель в Україні є дещо несистематизованою. Зокрема, відповідні законодавчі акти містяться лише у постанові Кабінету Міністрів України № 513 «Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель» та статті 35 Закону України «Про землеустрій». З прийняттям вищезгаданої Постанови Кабінету Міністрів України юридично врегульовується порядок проведення інвентаризації земель, що сприятиме внесенню до Державного земельного кадастру об'єктивних, достовірних і повних відомостей про розподіл земель між власниками і користувачами, даних про кількісну і якісну характеристику земель. [37]

Основою для геодезичного встановлення меж земельних ділянок, а також реєстрації їх просторових та правових характеристик, теоретично повинна виступати документація із землеустрою, дані якої носять офіційний характер і набувають юридичного значення внаслідок затвердження за встановленою законодавством процедурою, характеристики земельних ділянок найчастіше визначаються за їх фактичним станом.

Виконавцем робіт із інвентаризації земель може бути суб'єкт господарювання, що отримав ліцензію на проведення робіт із землеустрою, відповідно до Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт, затверджених наказом Держкомзему «Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт» та має право виконувати такий вид робіт як «проведення інвентаризації земель при здійсненні землеустрою».

Найбільш значимими для застосування у процесі інвентаризації земель є лише дані результатів виконаних робіт із землеустрою в електронному вигляді. При цьому слід відмітити, що інформація стосовно земельних ресурсів органам державної влади та органам місцевого самоврядування, а також юридичним і фізичним особам у разі залучення їх до виконання завдань органів державної влади та органів місцевого самоврядування надається безоплатно.

Результатом проведення робіт із інвентаризації земель є кадастрова карта (план), на якій відображаються межі усіх зареєстрованих земельних ділянок, а також орієнтовні межі тих земельних ділянок, відомості про які з тих або інших причин не

були внесені до автоматизованої реєстраційної системи. Вишукувальні та топографо-геодезичні роботи при проведенні інвентаризації земель мають бути спрямовані на виявлення місць розташування об'єктів землеустрою, їхніх меж та розмірів.

Основним нормативним документом щодо кадастрових зйомок в Україні є наказ Укргеодезкартографії «Про затвердження Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98)».

На думку експертів, без максимально повного розмежування всіх земельних ділянок неможливо проводити ефективний розвиток населених пунктів. Відсутність такого механізму призводить до незаконного захоплення або неефективного використання наявних земель. Це також веде до відсутності відповідальних за утримання земельних ділянок, на яких розташовані будинки та прибудинкові території, підкреслюють експерти.

3.2. Загальна характеристика об'єкта дослідження

Земельна ділянка розташована за адресою м. Київ, Шевченківський район, бульв. Шевченка Тараса, 20, та відноситься до земель не наданих у власність або користування.

Згідно Інформаційного зведеного переліку об'єктів культурної спадщини Шевченківського району м. Києва (№ л/п 1299) входить до пам'яток архітектури, «Володимирський собор» 1862-1886 рр. (категорія охорони, національного значення), згідно Постанови Ради Міністрів УРСР від 24.08.1963 № 970.

Відповідно до Генерального плану міста Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28.03.02 № 370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території громадських будівель і споруд (існуючі).

Згідно даних Інформації з Єдиної інформаційної системи департаменту комунальної власності м. Києва (<http://eis.gukv.gov.ua>) земельна ділянка обліковується за Київським НМЦ по охороні, реставрації та використанню пам'яток історії, культури і заповідних територій. На час обстеження земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлено, що на земельній ділянці розташовано кам'яна будівля. (Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

відсутня).

Межа земельної ділянки (обліковий код 76:025:1000) сформована з врахуванням меж суміжних земельних ділянок та фактичного використання.

Під'їзд до земельної ділянки передбачено здійснювати з бульв. Шевченка Тараса.

Обчислена площа земельної ділянки становить 0,9890 га. Межі земельної ділянки (обліковий код 76:025:1000) встановлюються згідно акту приймання-передачі межових знаків на зберігання.

Проведена визначена законодавством процедура погодження межі земельної ділянки. Власниками/користувачами суміжних земельних ділянок претензій до існуючих меж не заявлено.

Враховуючи вищевикладене, даною технічною документацією із землеустрою щодо інвентаризації земель про земельну ділянку (обліковий код 76:025:1000)

визначено наступне

- площа земельної ділянки 0,9890 га;

- категорія земель – 600 – Землі історико-культурного призначення;

- код виду земельних угідь (КВЗУ) – 008.03 – Землі під соціально-культурними об'єктами;

- код виду цільового призначення земель (КВЦПЗ) – G – 08.03 для іншого історико-культурного призначення;

- вид використання – для іншого історико-культурного призначення.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051, враховуючи дані з містобудівного кадастру (<http://mkk.kga.gov.ua/>), та інші нормативні документи, на земельну ділянку встановлені обмеження щодо її використання (див. перелік обмежень та акт перенесення меж охоронних зон):

3.3. Технічне завдання на розробку технічних документів із землеустрою щодо інвентаризації земель

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вул. Франка Івана, пл. Ботанічна, вул. Леонтовича та бульваром Шевченка Тараса у Шевченківському районі м. Києва розроблена комунальним підприємством «Київський інститут земельних відносин» на виконання рішення Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 «Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки» на підставі рішення Київської міської ради від 10.09.2015 № 958/1822 «Про інвентаризацію земель міста Києва» відповідно до договору на виконання заходу з розробки технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель та наповнення Державного і міського земельного кадастру № МЦП-1.1. від 01.03.2019 року та технічного завдання.

Об'єкт інвентаризації: територія кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вул. Франка Івана, пл. Ботанічна, вул. Леонтовича та бульваром Шевченка Тараса у Шевченківському районі м. Києва.

Комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» є юридичною особою, діє на підставі статуту та володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням для виконання робіт.

Відповідно до Законів України «Про землеустрій» та «Про топографо-геодезичну діяльність» у комунальному підприємстві «Київський інститут земельних відносин» відповідальними за якість робіт із землеустрою є: сертифіковані інженери-землевпорядники: Шапурма Маргарита Василівна (кваліфікаційний сертифікат № 010487 від 17.08.2016, свідоцтво про підвищення кваліфікації серія АА №1124 від 07.07.2020), Неділько Наталія Володимирівна (кваліфікаційний сертифікат № 011576 від 19.12.2013, свідоцтво про підвищення кваліфікації серія АА №0647 від 15.05.2018), відповідальним за якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт є сертифікований інженер-геодезист Загора Олександр Миколайович (кваліфікаційні сертифікати №011353 від 10.10.2013, № 013201 від 15.02.2017р.).

Нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»;

- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- постанова Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»;

- постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;

- наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»;

- інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000.

ГКНГА-2.04.02-98. К-1999;

- інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт. ГУГК та К України, м. Київ, 2000;

- керівний технічний матеріал «Інвентаризація земель населених пунктів»

(наземні методи), затверджених наказом ГУГК від 02.02.1993.

- умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000. К. Мінекоресурсів України, 2001.

Слід зазначити, що метою Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 роки, затвердженої рішенням Київської міської ради від 04.12.2018 № 229/6280 є, зокрема, формування земель комунальної власності територіальної громади міста Києва та оформлення прав на них.

Інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим

призначенням, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин,

раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування та орендної плати за землю.

Формування земельних ділянок, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певних категорій, згідно чинного законодавства, може здійснюватися на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Вихідними даними для виконання робіт з інвентаризації земель є: матеріали з Державного фонду документації із землеустрою; містобудівна документація, затверджена в установленому порядку; відомості з міського та Державного земельного кадастру; відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень; планово-картографічні матеріали масштабу 1:2000, в тому числі ортофотоплани; координати червоних ліній вулиць; схеми зовнішніх меж прибережних смуг об'єктів водного фонду, затверджені в установленому порядку; матеріали лісовпорядкування, тощо.

Згідно Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476, роботи з інвентаризації земель включають обстежувальні, топографо-геодезичні та проектно-вишукувальні роботи, складання і оформлення технічної документації в паперовій та електронній (цифровій) формі.

Обстежувальні роботи

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз вихідних даних для проведення інвентаризації земель, складання робочого інвентаризаційного плану.

При проведенні обстежувальних робіт з інвентаризації земель були отримані вихідні дані, зокрема відомості з державного та міського земельних кадастрів, дані з містобудівного кадастру, відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках, тощо.

На підставі отриманих даних проведений аналіз правового статусу земельних ділянок в межах кадастрового кварталу 76.025, окреслено земельні ділянки, які необхідно сформулювати.

Детальний план території на даний квартал не розроблявся.

Квартал знаходиться в межах історичних ареалів міста, зон регулювання забудови першої категорії, і поза межами зон охорони пам'яток і заповідників визначених відповідно до розпорядження КМДА від 17.05.2002 № 979 «Про внесення змін та доповнень до рішення виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 № 920 «Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури в м. Києві» із змінами, внесеними розпорядженням КМДА від 25.12.2007 № 1744 та рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року».

На основі чергового кадастрового плану, планово-картографічних матеріалів, інших зібраних та проаналізованих вихідних даних, складено робочий інвентаризаційний план із зазначенням меж об'єкта інвентаризації; земель незалежно від форм власності; земельних ділянок, які внесено до Державного земельного кадастру; обмежень у використанні земельних ділянок; обтяжень прав на земельні ділянки; угідь.

В ході виконання робіт встановлено, що в межах кадастрового кварталу 76:025 в Державному земельному кадастрі земельні ділянки не зареєстровані.

Топографо-геодезичні роботи

Топографо-геодезичні роботи виконані з метою визначення та уточнення меж земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребували уточнення та за якими неможливо було визначити межі під час виконання обстежувальних робіт.

Спеціалістами комунального підприємства «Київський інститут земельних відносин» були проведені топографо-геодезичні роботи з використанням сучасних, на сьогоднішній день, технологій із застосуванням мобільних та портативних 3D скануючих геодезичних комплексів, електронних тахеометрів і GPS приймачів геодезичного класу.

На першому етапі виконання топографо-геодезичні роботи було проведено обстеження пунктів міської геодезичної мережі.

Лазерне сканування місцевості виконувалося із застосуванням мобільного скануючого геодезичного комплексу Trimble MX2 Dual Head і скануючої

трикоординатної тахеометричної станції Trimble SX-10. Сканування комплексом Trimble MX2 Dual Head велось синхронно з GNSS зйомкою в RTK-режимі в мережі постійно діючих референтних станцій, що забезпечило високу точність прив'язки сканів, а сканування тахеометричної станцією Trimble SX-10 виконувалося з точок, координати яких визначались різними способами з необхідною точністю.

Кадастрова зйомка місцевості здійснювалася двочастотним високоточним GPS приймачем Trimble R8 методом GNSS-спостережень в RTK-режимі.

Обробка отриманих результатів польових вимірів і спостережень та матеріалів лазерного сканування місцевості виконувалася за допомогою відповідного програмного забезпечення.

Копії сертифікатів метрологічних досліджень геодезичних приладів, сертифікати спеціалістів надалі у розділі «Додаткові матеріали», відомості врівноваження та схеми тахеометричних ходів, каталоги координат пунктів геодезичної основи наводяться у розділі «Матеріали топографо-геодезичних вишукувань».

Топографо-геодезичні роботи виконувались в місцевій системі координат УСК-2000 (похідна МСК-80), яка затверджена наказом Державного агентства земельних ресурсів України від 11.10.2012 № 1-дск та введена в дію на підставі рішення

Київської міської ради від 15.02.2018 № 47/4111 «Про питання міської геодезичної мережі міста Києва».

Згідно вищезазначеного рішення комунальне підприємство «Київський інститут земельних відносин» визначено адміністратором міської геодезичної мережі міста Києва, якому від утримувача міської геодезичної мережі міста Києва (Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради Київської міської державної адміністрації) передана координатна та висотна основа для забезпечення землевпорядних та топографо-геодезичних робіт.

У результаті топографо-геодезичних робіт було отримано дані для визначення та уточнення межі земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт.

Середньоквадратична похибка визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не перевищувала 0.1 метра.

Проектно-вишукувальні роботи

Проектно-вишукувальні роботи передбачають оброблення даних, отриманих в результаті виконання топографо-геодезичних робіт.

Обробку польових геодезичних вимірів виконано аналітичним методом за допомогою автоматизованої системи.

За результатами виконання топографо-геодезичних робіт на робочий інвентаризаційний план нанесено межі земельних ділянок, обмеження у їх використанні, обтяження прав на земельні ділянки та угіддя. Складено поконтурну відомість угідь земельних ділянок, з зазначенням номерів контурів угідь, їх площ, площ земельних ділянок, їх кадастрові номери (у разі наявності), що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у використанні, обтяжень прав на земельні ділянки.

При виконанні проектно-вишукувальних робіт у відповідності до вимог статті 57 Закону України «Про землеустрій» складено:

відомості про обчислення площі земельних ділянок;
кадастрові плани;
переліки обмежень щодо використання земельних ділянок;
акти приймання-передачі межових знаків на зберігання;

акти перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень щодо використання земельних ділянок.

За результатами формування земельних ділянок складено кадастрові плани, на яких відображено:

площа земельної ділянки;

зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);

координати поворотних точок земельної ділянки;

лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
 кадастровий номер земельної ділянки;
 кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
 межі земельних угідь;

межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у
 використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
 контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.
 Площі земельних ділянок вираховані з точністю до одного квадратного метра.

Під час складання технічної документації сформовано 4 земельних ділянок на
 загальну площу 1,6275 га.

Детальна характеристика земельних ділянок, сформованих під час
 інвентаризації додається в інформації про формування земельної ділянки у складі
 технічної документації.

Під час виконання проектно-вишукувальних робіт складено зведений
 інвентаризаційний план у масштабі 1:1000.

Сформовано переліки земельних ділянок (земель):

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями наданих
 у власність (користування) з присвоєнням кадастрових номерів;

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих
 у власність (користування) без присвоєння кадастрових номерів;

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями не
 наданих у власність та користування;

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями, що
 використовуються без документів, які посвідчують речові права на них;

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями, що
 використовуються не за цільовим призначенням;

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями
 невитребуваних земельних часток (паїв);

- перелік земельних ділянок у розрізі за категоріями земель та угіддями
 відумерлої спадщини.

Вищезазначені переліки узагальнені у порівняльній таблиці із зазначенням у разі наявності розбіжностей між даними інвентаризації земель, земельно-обліковими даними та документами, які посвідчують право на земельну ділянку. Підготовлено пропозиції щодо узгодження даних отриманих за результатами проведення інвентаризації земель.

На підставі даної документації із землеустрою в межах кадастрового кварталу 76:025 передбачено сформувати 4 земельних ділянок та провести їх державну реєстрацію шляхом внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру.

За результатами проведених робіт по інвентаризації земель складено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель в паперовому вигляді.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, на основі відомостей, що містяться у технічній документації складеної у паперовому вигляді, з метою внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру, було сформовано електронні документи (електронний файл уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується під час ведення Державного земельного кадастру і виконання топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та оцінки земель).

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розроблена відповідно до вимог, визначених законодавством та згідно статей 186, 186-1 Земельного Кодексу України підлягає погодженню:

- з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин;
- з структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері містобудування та архітектури;
- з структурним підрозділом Київської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини.

Технічна документація розроблена у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Погоджена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель є підставою внесення відомостей про земельні ділянки до Державного земельного кадастру.

Затверджена технічна документація передається замовнику. Розробник забезпечує передачу матеріалів виконаних робіт до місцевого фонду документації із землеустрою в порядку, визначеному Положенням про Державний фонд документації із землеустрою, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 року № 1553, а другий передається замовнику. [46]

3.4. Пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель

При проведенні інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вул. Франка Івана, пл. Ботанічна, вул. Леонтовича та бульваром Шевченка Тараса у Шевченківському районі м. Києва, детальному аналізу правового статусу земельних ділянок згідно даних міського і Державного земельних кадастрів, відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень та правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, наданих їх власниками та балансоутримувачами, встановлено, що в Державному земельному кадастрі не зареєстровані земельні ділянки в межах даного кварталу, 4 земельних ділянок передбачено сформувавши.

Розбіжностей між інформацією, яка міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку та Державному земельному кадастрі не виявлено.

Для узгодження даних, отриманих в результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься в Державному земельному кадастрі, в кадастровому кварталі 76:025 пропонується сформувавши 4 земельних ділянок загальною площею 1,3275 га з присвоєнням їм кадастрових номерів та внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.

Відомості про земельні ділянки, які згідно чинного законодавства включаються до Державного земельного кадастру наведені на кадастрових планах земельних ділянок. [46]

3.5. Напрями удосконалення організаційно-правових засад інвентаризації

міських земель в умовах історичного ареалу міста

У сучасних умовах розвитку сталого землекористування при здійсненні землеустрою значно зростає роль і розширюється зміст та завдання інвентаризації земель. Крім традиційних завдань щодо встановлення правового статусу, місця розташування, меж і розмірів земельних ділянок і земель, їх кількісних і якісних характеристик, необхідних для ведення земельного кадастру, інвентаризація набула частину функцій землепорядного проектування. Зокрема це стосується розмежування земель державної та комунальної власності, формування нових земельних ділянок, встановлення обмежень у використанні земель культурної спадщини тощо.

Відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» постановою Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318 затверджено порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць (міст, селищ міського типу) і обмеження господарської діяльності на цих територіях. Історичні ареали визначаються в населених пунктах, що занесені Кабміном України до Списку історичних населених місць, а межі ареалів визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених пунктів. Встановлено, що історичний ареал охоплює історично сформовану частину населеного пункту, що зберегла старовинний вигляд, розпланування і характер забудови [35].

Для проведення інвентаризації земель в межах історичних ареалів населених місць визначальним є віднесення їх територій до відповідних категорій земель, що затверджені Земельним кодексом України, і встановлення у зв'язку з вказаним обмежень господарської діяльності та режимів використання відповідних територій.

Згідно ст. 53 глави 10 Земельного кодексу України землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби, віднесено до земель історико-культурного призначення [2]. Однак обмеження у використанні земель (стаття 54 глави 10 Кодексу) для об'єктів, перелічених у ст. 53, а також для зон охорони, історичного ареалу

населеного місця, буферної зони, які не віднесено до земель історико-культурного призначення, встановлено другою частиною статті 54. Підкреслено, що обмеження встановлюються незалежно від цільового призначення земель, хоча глава 10 Кодексу стосується лише земель історико-культурного призначення. Межі земельних ділянок, на які поширюються обмеження, визначаються відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини». [39]

З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної спадщини» навколо них мають установлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару. [39] Земельний кодекс України (ст. 54') не передбачає встановлення зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зон охорони археологічного культурного шару. Проте затверджений Кабінетом Міністрів України Порядок ведення Державного земельного кадастру (в редакції постанови від 28 липня 2021 р. № 821), містить перелік обмежень вказаних зон за кодами 01.02.2; 01.02.3; 01.02.4.

Як впливає зі змісту постанови Кабінету Міністрів України від 13.03.2002р. № 318 до земель історико-культурного призначення належить лише частина території історичних ареалів, а саме території пам'яток та їх охоронних зон, території заповідників, охоронювані археологічні території.

Особливістю регулювання земельних відносин у столиці України місті Києві є те, що починаючи з 2001 року воно провадиться відповідно Програм використання та охорони земель на 2001-2005, 2006-2010, 2011-2015, 2016-2020 роки. У жовтні цього року затверджено нову міську цільову Програму використання та охорони земель Києва на 2022-2025 роки.

Верховний Суд України своїми постановами у лютому 2019 р. та у квітні 2020 р. щодо оскарження приписів Мінкультури про зупинення будівельних робіт в межах Центрального історичного ареалу міста Києва дійшов висновку щодо відсутності доказів того, що земельні ділянки знаходяться у межах вказаного ареалу і скасував ці приписи. Постанова Верховного Суду є свідченням того, що межі

історичних ареалів належним чином не було встановлено, та не внесено до земельно-кадастрової та землевпорядної документації.

Проведений аналіз показує, що у чотирьох програмах використання та охорони земель міста (2001-2020 рр.) питання використання та охорони земель під об'єктами культурної спадщини не знаходили належного розв'язання. Обмеження щодо містобудівної та господарської діяльності не фіксувалися у Державному земельному кадастрі та більшості видів землевпорядної документації.

Верховна Рада України Законом № 1423-ІХ від 28.04.2021 р. внесла зміни до Земельного кодексу України, Законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій» та інших законодавчих актів. Встановлено, що межі території, на яку поширюються обмеження у використанні земель, зазначаються в документації із землеустрою, містобудівній документації, науково-проектній документації у сфері охорони культурної спадщини. [22]

Розроблений у 2021 р. новий історико-архитектурний опорний план Києва у серпні ц. р. затверджено Міністерством культури та інформаційної політики. Цей план включає всі об'єкти та затверджені за останні 20 років зони охорони пам'яток культурної спадщини, оновлену буферну зону об'єкту всесвітньої спадщини «Київ. Собор Святої Софії та прилегли монастирські будівлі, Києво-Печерська Лавра». Спорний план доповнено восьмим історичним ареалом «Биківня», який встановлено навколо історико-меморіального заповідника «Биківнянські могили». У зонах, де не розроблялися режими використання території, передбачається тимчасова заборона нового будівництва та реконструкція, за винятком об'єктів соціальної та транспортної інфраструктури. Тимчасовий порядок діятиме до затвердження науково-практичної документації «Межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва». Вказана документація має бути розроблена до винесення на розгляд сесії Київради проекту нового Генерального плану міста. Міської цільовою програмою використання та охорони земель на 2022-2025 роки передбачено встановлення меж території, щодо яких визначено обмеження господарської діяльності. [21]

Починаючи з 2019 року у Києві здійснюється суцільна інвентаризація земель з метою завершення реєстрації земельних ділянок та наповнення інформації щодо кожної земельної ділянки у складі Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Методологічною основою здійснення інвентаризаційних робіт є правові положення Закону України «Про землеустрій», в якому регламентується завдання і зміст інвентаризації земель при здійсненні землеустрою, її особливості при віднесенні земель до відповідної категорії та проведенні робіт з інвентаризації масивів земель сільськогосподарського призначення, унормовано загальний склад технічної документації та у разі здійсненні формування земельної ділянки є у випадках наявності помилок у відомостях Державного земельного кадастру. [22]

Порядок проведення інвентаризації земель встановлено постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. Технічне завдання на складання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджено наказом Департаменту земельних ресурсів м. Києва від 22.02.2019 р. № 11. В ньому не відображено особливості інвентаризації об'єктів культурної спадщини та внесення відповідної інформації про обмеження у землекористуванні до Державного земельного кадастру.

Статтю 47 Закону України «Про землеустрій» в редакції із Законом № 1423 - IX від 28.04.2021 р. доповнено двома новими частинами такого змісту.

Вказаний проєкт землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини, розробляється у складі науково-проєктної

документації у сфері охорони культурної спадщини, крім випадків розроблення таких проектів з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені до набрання чинності цією частиною.

[22]

Вказаний проект землеустрою, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель, щодо яких відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» встановлюються обмеження у використанні земель, включає:

а) завдання на складання проекту землеустрою;

б) пояснювальну записку;

в) характеристику території із встановленням режиму використання земель, на яких розташовані об'єкти культурної всесвітньої спадщини, пам'ятки культурної спадщини, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби, зони охорони, буферні зони, історичні ареали населених місць;

г) матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування;

г) перелік обмежень у використанні земельних ділянок;

д) перелік земельних ділянок, на які поширюється дія зони обмеження у використанні земельних ділянок;

е) відомості обчислення площі зони обмеження, у тому числі каталог координат. [37]

Після розроблення науково-проектної документації, у відповідності з новим історико-культурним опорним планом, можна провести землепорядні роботи на проінвентаризованих землях шляхом розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж земель історико-культурного призначення, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

Аналогічні проекти потрібно буде розробити у цьому випадку і на землі, що розташовані у зонах регулювання забудови, зонах охоронювального ландшафту, зонах охорони археологічного культурного шару, що включені до історичних ареалів міста. За іншим варіантом, ці ж роботи на проінвентаризованих територіях можна виконати, провівши додатково відповідну інвентаризацію земель.

На територіях, де інвентаризацію земель ще потрібно здійснювати, роботи, пов'язані з формуванням земельних ділянок об'єктів культурної спадщини, встановлення їх меж та обмежень у використанні земель в межах історичних ареалів, доцільно провести у складі загальноміської інвентаризації земель. Для цього, з урахуванням доповнень, що внесені до Закону України «Про землеустрій», необхідно внести зміни до Технічного завдання на складання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель м. Кисва від 22.02.2019 року. [21]

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження на тему «Удосконалення науково-методичних засад інвентаризації міських земель в умовах історичного ареалу (на прикладі м. Києва)»:

1. проаналізовано сучасний стан теорії і практики містобудівної діяльності в історичному населеному місті. Визначено, що ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій» визначає заходи містобудівного перетворення у межах історико-культурних заповідних територій, але при відтворенні кварталів втраченої забудови існують певні види обмежень:

а) збереження традиційного характеру історичного середовища, враховуючи вплив об'єктів культурної спадщини;

б) особливий функціональний режим центральної частини міста, для якого характерні об'єкти малої місткості та історично складена пов'язаність із житловою функцією.

Нормативно правові акти містять норму встановлення меж історичних ареалів, комплексних охоронних зон та заповідних територій чи заповідників, які мали б охоплювати центральні частини історичних міст, але науково-проектна документація для більшості історичних міст досі не розроблена або застаріла та потребує корегування. Станом на лютий 2019 року в Україні статус історичного населеного місця має 401 населений пункт і лише 24% з них мають затверджені історико-архітектурні опорні плани (ІАОП).

Практика свідчить, що сучасне законодавство не вповній ірі забезпечує дієвий захист пам'яток і об'єктів культурної спадщини:

не визначено методику визначення території пам'яток культурної спадщини; ця діяльність не унормована щодо складу і змісту документації, а відтак ця робота є окремою науково-дослідною розробкою, яка вимагає окремого фінансування і терміну, а отже не дозволяє коректно визначити межі земель історико-культурного призначення;

не визначено охоронного статусу значних будівель; їх фіксація на історикоархітектурному опорному плані не тягне за собою набуття цієї категорії

архітектурної спадщини прав і гарантій на збереження, відтак вона є найбільш уразливою категорією. Це саме стосується рядової історичної забудови;

обмеження складу земель історико-культурного призначення територіями пам'ятками культурної спадщини і територіями заповідників, в яких згідно законодавства повинні домінувати роботи з реставрації та реабілітації, фактично виводить зі складу земель історико-культурного призначення частину території міста зі збереженою історичною забудовою, що формує основну тканину міста і позбавляє можливості здійснювати пам'яткоохоронні заходи на середовищному рівні;

на практиці це призводить до широкомасштабних реконструкцій історичної забудови, що нівелює самобутність цілих районів міста.

2. Проаналізовано зарубіжний досвід збереження історичного ареалу міст. На базі наведених прикладів зарубіжного досвіду можна зробити висновок, що ключовими моментами у налагодженні питань з управління містобудівними ландшафтами історичних міст, які складають унікальну скарбницю пам'яток культурної спадщини Всесвітнього визнання є організація першочергових заходів з формування відповідної структури щодо управління буферними зонами об'єктів UNESCO, основними напрямками діяльності якої є:

- аналіз ситуації;
- фізичний стан, економіка, туризм та наявність фондів;
- техніко-економічне обґрунтування (можливе із залученням політичних сил чи політиків);
- правове підґрунтя (управління в межах існуючих структур) та залучення додаткових ресурсів у сфері міжнародного права.

Існує практика з організації роботи інтернаціональної консультативної ради (з метою запобігання тиску з боку інвесторів та політиків). Рада складається з групи професіоналів високого фахового рівня, таких як: архітектори, історики, мистецтвознавці, соціологи, юристи, політологи, інженери-конструктори, ландшафтні дизайнери та архітектори, реставратори, експерти з туризму, лідери великого бізнесу та ін.). Найбільш авторитетною вважається рада, у складі якої перебуває не менше 2–3-х зарубіжних незалежних експертів, що незнайомі з містом, проте добре обізнані з темою. Також раз на 2–3 роки формується склад міжнародного

конкурсного журі для втілення важливих будівельних та містоформуєчих проектів чи заходів управління містобудівними процесами у буферній зоні об'єкта всесвітньої спадщини UNESCO.

3. Розглянуто історичне місто Київ, як цілісний об'єкт культурної спадщини.

Зазначено, що історико-культурна спадщина має вирішальне значення в планувальній структурі, просторово-композиційній організації та традиційному архітектурному образі столиці України. Нерухома культурна спадщина м. Києва охоплює найширший хронологічний типологічно-видовий діапазон і налічує на

01.01.2019 майже 3500 окремих об'єктів. Більше ніж 1 200 з них об'єднані в 60

комплексів та 128 житлових садиб, що також перебувають на державному обліку, навколо найбільшої у місті за розміром (близько 2800 га) пам'ятки ландшафту, історії місцевого значення «Історичний ландшафт Київських гір і долини р. Дніпра».

4. Встановлено основні чинники оцінювання історико-культурного потенціалу

та його впливу на розвиток міста. Встановлено, що особливістю забудови центральної частини історично сформованих міст є те, що вона складалася кілька століть. Як наслідок, територія історичного центру міста, яка за економічними показниками є найбільш рейтинговою, за екологічними характеристиками є найменш розробленою. Це виявляється в незадовільних санітарно-гігієнічних

параметрах середовища за факторами забруднення і порушення (надмірний рівень шуму в приміщенні і на території, вібрація, порушення гідрогеологічного режиму та рівня інсоляції тощо), низький відсоток озеленення території. Тому головними задачами екологічної реконструкції в історичному центрі міста є:

1) оптимізація рівня шуму, вібрації та загазованості;

2) забезпечення нормативного рівня інсоляції приміщень;

3) збереження і підвищення рівня художньо-архітектурної (естетичної) виразності середовища;

4) збільшення площі зелених насаджень.

5. Розглянуто межі та режими використання території історичних ареалів міста Києва. Слід зазначити, що межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом

Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини. Межі та режими використання історичних ареалів м. Києва визначені діючим Генеральним

планом розвитку м. Києва на період до 2020 року, були затверджені рішенням

Київради від 28.03.2002 року № 370/1804, і станом на момент розгляду справи відсутні відомості щодо подання історико-містобудівного описного плану, який входить до складу згаданого Генерального плану м. Києва, на розгляд до

центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику в сфері

охорони культурної спадщини.

6. Визначено поняття, порядок проведення та технічну складову проведення інвентаризації земель на прикладі інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вул. Франка Івана, пл. Ботанічна, вул. Леонтовича та

бульваром Шевченка Тараса у Шевченківському районі м. Києва.

З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій відповідно до ст. 32 Закону України «Про охорону культурної

спадщини» навколо них мають установлюватися зони охорони пам'яток: охоронні

зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Особливістю регулювання земельних відносин у столиці України місті Києві є те, що починаючи з 2001 року воно провадиться відповідно Програм використання

та охорони земель на 2001-2005, 2006-2010, 2011-2015, 2016-2020 роки. У жовтні

цього року затверджено нову міську цільову Програму використання та охорони земель Києва на 2022-2025 роки.

Проведений аналіз показує, що у чотирьох програмах використання та охорони земель міста (2001-2020 рр.) питання використання та охорони земель під

об'єктами культурної спадщини не знаходили належного розв'язання. Обмеження щодо містобудівної та господарської діяльності не фіксувалися у Державному земельному кадастрі та більшості видів землевіпорядної документації.

7. Починаючи з 2019 року у Києві здійснюється суцільна інвентаризація земель з метою завершення реєстрації земельних ділянок та наповнення інформації щодо кожної земельної ділянки у складі Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Вказаний проект землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель у межах територій пам'яток культурної спадщини, історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій, охоронюваних археологічних територій, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць, територій об'єктів культурної всесвітньої спадщини, розробляється у складі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, крім випадків розроблення таких проектів з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені до набрання чинності цією частиною.

Після розроблення науково-проектної документації, у відповідності з новим історико-культурним опорним планом, можна провести землевпорядні роботи на проінвентаризованих землях шляхом розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж земель історико-культурного призначення, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

Аналогічні проекти потрібно буде розробити у цьому випадку і на землі, що розташовані у зонах регулювання забудови, зонах охоронювального ландшафту, зонах охорони археологічного культурного шару, що включені до історичних ареалів міста. За іншим варіантом, ці ж роботи на проінвентаризованих територіях можна виконати, провівши додатково відповідну інвентаризацію земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Біленкова С. Зарубіжний досвід управління ландшафтами історичних міст у контексті містобудівної політики України. Культурна спадщина . № 1 (10) . 2017. с. 58-64

2. Василенко І.А., Пшоваров О.А., Трус І.М., Іванченко А.В. Урбоекологія / І.А. Василенко, О.А. Пшоваров, І.М. Трус, А.В. Іванченко – Дніпро: Акцент ПП, 2017. – 309 с.

3. Вечерський В.В. Історико-культурні заповідники: плани організації . URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/68073/01-Vecherskyi.pdf?sequence=1>

4. Генеральний план м. Києва. Основні положення. URL: <https://kvivgenplan.grad.gov.ua/wp-content/uploads/2014/11/%D0%9E%D0%A1%D0%9D%D0%9E%D0%92%D0%9D%D0%86-%D0%9F%D0%9E%D0%9B%D0%9E%D0%96%D0%95%D0%9D%D0%9D%D0%AF%D0%BF%E1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D0%93%D0%95%D0%9D%D0%9F%D0%9B%D0%90%D0%9D%D0%A3-10.03.2020.pdf>

5. Генеральний план м. Києва. Том VIII «Збереження та охорона історико-культурної спадщини». 2019. URL: <http://kviv-landuse.com/sites/default/files/%D0%86%D0%90%D0%9E%D0%9F-2020%20%D0%BA%D0%BD%D0%9F%D0%BE%D1%8E%D1%81%D0%BD%42%D0%B7%D0%B0%D0%BF-1%20-%20%D0%90%D0%BD%D0%B0%BB%D1%96%D1%82%2020-%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80.pdf>

6. Горбатюк В.М. Інвентаризація земель у системі управління земельними ресурсами [Електронний ресурс] / В.М. Горбатюк, В.Н. Дмитрусенко// Містобудування та територіальне планування. 2008. №31. URL: http://www.nbuv.gov.ua/portal/natural/MTP/2008_31/pdf/3115_gbat.pdf

7. Довідник із землеустрою / За ред. Л.Я. Новаковського - 4-те вид., перероб. і доповн. - К.: Аграрна наука, 2015. - 492 с.

8. Журавлева Л. П. Экологические аспекты в строительстве населенного пункта

// Жилищное строительство. 2004. № 1. С. 13-15

9. Зазначені у таблиці міста (окрім міст з України) були охарактеризовані відомим дослідником архітектурної спадщини др. Манфредом Ведорном (Dr. Manfred Wehdorn) на міжнародному симпозиумі «Welterbe Wien - Lust & Last» («Всесвітня спадщина Відня - досягнення і помилки»): Відень (Австрія) 05.06.2013 р.

10. Засоби вирішення інженерно-технічних проблем реконструкції історичних міст. URL: https://studopedia.com.ua/1_3632_lectsiya--zasobi-virishennya-inzhenerno-technichnih-problem-rekonstruksii-istorichnih-mist.html

11. Історико-архітектурний опорний план м. Києва з визначенням зон охорони пам'яток та історичних ареалів. Міністерство культури України Науково-дослідний інститут пам'яток охоронних досліджень (НІДПД). 2015. URL: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/pdf>

12. Квасніцька О. Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект. URL: <http://pep-journal.kiev.ua/archive/2017/9/14.pdf>

13/ Кулаковський Ю. П. Управління земельними ресурсами міста (на прикладі м. Києва): автореф. дис... канд. економ. наук. Київ, 2006. С. 17.

14. Лакатош М. І. Необхідність проведення інвентаризації земель в Україні. організаційно-правові передумови. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/1882/1/.pdf>

15. Лещенко Н.А., Гудей Д.В., регенерація житлового кварталу Подільського району в контексті історичної забудови міста Києва. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/handle/987654321/6017>

16. Мартин А. Інвентаризація земель: як її здійснювати у сучасних умовах? URL: <http://gua.convdocs.org/docs/759/index-145912.html> (дата звернення 12.09.2022)

17. Мартин А.Г., Підручний А.І. Розмежування земель державної та комунальної власності: організаційно-методичний механізм. Землеустрій і кадастр. № 3. 2008. С. 25-36.

18. Мінкульт затвердив межі та режими використання історичних ареалів у Києві. URL: <https://totum.ua/news/minkult-zatverdyl-mezhi-ta-rezhymy-vykorystannya-istorychnyh-arealiv-u-kyyevi/>

19. Місто й оновлення. Урбаністичні студії / Представництво Фонду ім. Гайнріха Бьолля в Україні; Редкол.: С. Шпиченко, В. Симіньський, А. Магаренко, Л. Малес, І. Тищенко. К.: ФОП Москаленко О.М., 2013. 360 с.

20. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія. – К.: Аграр. наука, 2016. – 304

21. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Інвентаризація земель історико-культурного призначення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель № 1 (2022), сс 30-37. URL: <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/15948>

22. Новаковський Д.Л. Організаційно-правові аспекти інвентаризації земель в межах історичних ареалів міста Києва: матеріали II Міжнародної науково-практичної конференції «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи» (м. Київ, 11–12 листопада 2021 р.). Київ: НУБіП України, 2021. – сс. 84-87

23. Поливач К.А. Культурна спадщина та її вплив на розвиток регіонів України / Наук. ред. Руденко Л.Г. – К.: Інститут географії НАН України, 2012. – 208 с.

24. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 05.12.2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>

25. Про внесення змін до Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць: проект Постанови Кабінету Міністрів України. URL: https://mkip.gov.ua/files/pdf/30.11.2021_%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%BF%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B8%20%D0%9A%D0%9C%D0%A3%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%20%D0%B7%D0%BC%D1%96%D0%BD%D1%83%20318.pdf

26. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 02.05.2022)

27. Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року: рішення Київської міської ради від

28.03.2002 № 370/1804. URL: <http://consultant.parus.ua/?doc=051AIDDEB1> (дата звернення 02.05.2022)

28. Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2019-2021 рр.: Рішення Київської міської ради від 04.12.2018 р. № 229/6280 (дата звернення 02.06.2022)

29. Про затвердження Міської цільової програми використання та охорони земель міста Києва на 2022-2025 рр.: Рішення Київської міської ради від 07.10.2021 р. № 2727/2768 (дата звернення 07.09.2022)

30. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру:

Постанова Кабінету Міністрів від 17.10.2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 02.10.2022)

31. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання

такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України:

Постанова Кабінету Міністрів України від 9 жовтня 2020 р. № 948. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/948-2020-%D0%BF#Text> (дата звернення 05.11.2022)

32. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель: Постанова

Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 р. №513. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/513-2012-%D0%BF> (дата звернення 02.09.2022)

33. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання

такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України:

Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text> (дата звернення 12.09.2022)

34. Про затвердження Порядку визнання населеного місця історичним:

Постанова Кабміну Міністрів України від 03.07.2006 р. № 909 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2006-%D0%BF#Text> (дата звернення 22.07.2022)

35. Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на

території історичних ареалів населених місць: Постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/318-2002-%D0%BF#Text> (дата звернення 22.08.2022)

36. Про затвердження Списку історичних населених місць України: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 липня 2001 р. № 878. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/878-2001%D0%BF/sp:max50:nav7:font2#Text>

37. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 № 858-IV-ВР. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 02.10.2022)

38. Про охорону земель: Закон України від 2003 № 39-VI-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення 02.11.2022)

39. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення 12.09.2022)

40. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17/sp:max50:nav7:font2#Text> (дата звернення 02.10.2022)

41. Про співробітництво територіальних громад. Закону України 17.06.2014. № 1508-VII . URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1508-18#Text> (дата звернення 22.06.2022)

42. Регулювання, використання і забудова території Києва. URL: <http://kyiv-landuse.com/content/istoriko-arkhitekturniy-oporniy-plan-kyeva-diuchchiy> (дата звернення 22.06.2022)

43. Сингаївська О.І. Уніфікація структури інформаційного забезпечення містобудівної діяльності. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/bitstream/handle/987654321/8938/201037-461-468.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

44. Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях. Міністерство розвитку громад та територій України 2022. URL: https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2022/08/DBN_B11-13-2021.pdf (дата звернення 02.05.2022)

45. Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Застосування ГІС-технологій з метою ефективного землекористування: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції «Виклики сучасного землеустрою: дигіталізація, технологічні зміни та економічні трансформації» (Київ, 16-17 вересня 2021 р.). – К. : НУБіП України, 2021. сс. 132-135

46. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель на території кадастрового кварталу 76:025 обмеженого вулицею Івана Фрашка, пл.. Ботанічна, вул.. Леонтовича та бул. Тараса Шевченка у Шевченківському районі м. Києва. КП «Київський інститут земельних відносин. 2020. 142 с.

47. У «Київзеленбуді» заявили, що рівень озеленення в Києві вдвічі перевищує норму URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2020/06/26/u-kyivzelenbudi-zayavyly-shho-riven-ozelenennya-v-kyievi-vidvichi-perevyshhuje-normu/>

48. Symposium Welterbe Wien. Lust und Last 2013. [Електронний ресурс]. Wien. Österreich. 5.Juni 2013. URL:<http://www.europaforum.or.at/> - портал сайту

49. Weltkulturerbe. Historische altstadt Graz, Erweiterung Schloss Eggenberg / Managementplan. — Masterplan // Verfasser: Dr. Wiltraud Resch, Architekt DI. Christian An-dexer. Graz: Auftraggeber Stadt Graz Stadtbaudirektion, 2007. 220 S.

50. Wehdorn M. Das historische Zentrum: Weltkulturerbe der UNESCO. Wien, 2004.

148 S.

НУБІП України
ДОДАТКИ

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України