



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ,  
КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ**

**ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА СПІЛКА СЕРТИФІКОВАНИХ  
ІНЖЕНЕРІВ-ЗЕМЛЕВПОРЯДНИКІВ»**

**ГО «ВСЕУКРАЇНЬСЬКА СПІЛКА СЕРТИФІКОВАНИХ  
ІНЖЕНЕРІВ-ГЕОДЕЗИСТІВ»**

# **«СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ»**

**Збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної  
конференції**

**13 - 14 червня 2024 року**



**ОДЕСА – 2024**

## **Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування: Міжнародна науково-практична конференція (м. Одеса, 13-14 червня 2024 р.)**

- **Інтеграція:** Геопортал має бути інтегрований з іншими державними системами та ресурсами, щоб забезпечити зручне та ефективно використання.

Ось деякі перспективні функції, які можна додати до геопорталу АТУ України:

- **Інтерактивна карта:** Користувачі повинні мати можливість взаємодіяти з картою, щоб збільшувати, зменшувати масштаб, переміщатися та натискати на об'єкти для отримання додаткової інформації.

- **Інструменти для аналізу:** Користувачі повинні мати доступ до інструментів для аналізу даних про АТУ, таких як фільтри, пошук та статистика.

- **3D-візуалізація:** Користувачі повинні мати можливість переглядати 3D-візуалізацію даних про АТУ, щоб краще зрозуміти просторові відносини.

- **Інтеграція з соціальними мережами:** Користувачі повинні мати можливість ділитися інформацією про АТУ з друзями та підписниками в соціальних мережах.

- **Мобільний додаток:** Повинна бути доступна мобільна версія геопорталу АТУ, щоб користувачі могли отримувати доступ до інформації на ходу.

Впровадження цих перспективних функцій допоможе зробити геопортал АТУ України більш корисним та інформативним для всіх громадян.

### **Бібліографічний список:**

1. Геопортал адміністративно-територіального устрою України. URL: <https://softpro.ua/project-page/3048743795769214024> (дата звернення: 09.05.2024)
2. Децентралізація. URL : <https://decentralization.ua/news/620?page=1037> (дата звернення: 09.05.2024)
3. Бутенко Є.В., Зарічнюк С.М. Динаміка розвитку нормативно-правової бази управління земельними ресурсами в Україні. *Землеустрій, кадастр та моніторинг земель*. 2015. №1. С. 18-25.
4. Бутенко Є.В., Бавровська Н.М. Еколого-економічне забезпечення раціонального використання земельних ресурсів (регіональний рівень): монографія. К.: МПБП «Гордон», 2015. 215 с.
5. Бутенко Є.В., Луцький В.Є. Порівняльний аналіз ефективності функціонування геопорталів України та Європейського Союзу. *Землеустрій, кадастр та моніторинг земель*. №2, 2018. С. 58-66

**КОСТЮКЄВИЧ Тетяна**, канд. геогр. наук

**ДАНІЛОВА Наталія**, канд. геогр. наук

**ДЕМЧЕНКО Аліна**, здобувач вищої освіти

**РОБУ Ангеліна**, здобувач вищої освіти

Одеський національний університет імені І.І. Мечникова, м. Одеса, Україна

### **ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ КОМПЛЕКСНОЇ ОЦІНКИ ТЕРИТОРІЙ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ**

Широко утвердилася думка, що земля - основний засіб виробництва в сільському господарстві. Зведення цієї очевидної істини в абсолют стало причиною ігнорування того, що земля є ареною всіх видів людської діяльності і що вона як фізичне тіло обмежена в просторі [1].

Землі населених пунктів – одна зі суперечливих за своїм складом категорій земель. Вони характеризуються різноманітням функціонального використання ділянок у межах загального цільового призначення. Міські землі, більшою мірою, розглядаються як територіальний базис містобудування та об'єкт нерухомості, а не як компонент природного середовища. В даний час особливого значення набув процес диференціації земель населених пунктів, пов'язаний із розробкою містобудівної документації, яка визначає спеціальний порядок використання таких територій. У зв'язку з цим виникає необхідність розробки спеціального оцінного механізму вирішення такого завдання.

Важливою причиною нестабільного стану використання сучасних територій населеного пункту, є відсутність своєчасної достовірної інформації про результати оцінки компонентів міського середовища. Принцип масової забудови з метою забезпечення людей житлом, був відмітною особливістю у формуванні та розвитку ландшафтів населених пунктів. Проте за таких умов спостерігається збільшення техногенного навантаження на ці території, виникає ризик формування екологічно несприятливих територіальних зон, що відповідно знижує ефективність їх використання [2].

У межах населених пунктів розміщено 3,8 млн га сільгоспугідь, у тому числі в містах 0,5 млн. га і в селах 3,3 млн га, що становить 36,5% від площі земель міст і 80,5% від загальної площі земель сільських населених пунктів [3]. Отже, наявна у містах земля не є лише базою для забудови, не кажучи вже про територію сіл. Механічний підрахунок втрат під відчуження земель під забудову спотворює результати аналізу варіантів. У разі порівняння варіантів проектних розв'язань, треба обов'язково враховувати додаткові втрати від вилучення земель.

Як відомо сучасний соціально-економічний розвиток території залежить від величини наявного ресурсного потенціалу і ефективності його використання. Виникає необхідність вивчення існуючих методик до оцінки еколого-економічного стану міських територій, яка неможлива без проведення аналізу причин нераціонального природокористування. Об'єктивні передумови формування критеріальних показників комплексної оцінки стану міських територій, є невід'ємною частиною формування стійкої системи природокористування, що дозволяє забезпечити екологічно стабільний стан міських територій [4].

До завдань оцінювання земель населених пунктів включають:

- стягнення справедливого податку з власників землі, визначення ставок земельного податку та орендної плати, визначення необхідної суми податкових надходжень для покриття витрат місцевих бюджетів, до яких входять також витрати на відшкодування і відтворення інфраструктури;

- розрахунок справедливої ринкової вартості земельних ділянок з метою визначення розмірів виплат та компенсацій в процесі вилучення земельної ділянки для суспільних потреб;

- визначення впливу обсягів залучених інвестицій в сфері будівництва та розвитку інфраструктури на справедливу ринкову вартість землі [5].

При оцінці території населених пунктів слід розглядати сукупність їх земель не в якості розрізаних об'єктів, а в системі розселення, утвореної в результаті єдності адміністративних, виробничих, культурних, побутових, історичних та інших зв'язків. Тільки в цьому випадку можливе зіставлення, порівняння та оцінка земель. Населені пункти, що включаються в систему, значно різняться за рівнем благоустрою та наявністю факторів, що створюють диференціацію цін на землю. Облік особливостей взаємовпливу населених пунктів, функціонування та перспективи розвитку населених пунктів в єдиній системі, дозволяють дати об'єктивну оцінку земель населених пунктів. Слід враховувати і особливості функціонування землі в населених пунктах, де земельні ділянки представляють, перш за все, просторовий об'єкт, володіючи яким власник отримує і використовує дохід, створюваний середовищем діяльності та проживанням на території населеного пункту [1].

Оцінку території рекомендується проводити за три етапи: на перших двох аналізуються природні та антропогенні чинники, на третьому етапі дається загальна оцінка цих чинників із поглядом їх впливу на доцільність використання території під будівництво.

Комплексна оцінка території здійснюється на підставі порівняння системи кількісних та якісних показників розчленуванням її на «оціночні ділянки». Доцільно виділити три категорії оціночних ділянок: сприятливі; обмежено сприятливі; несприятливі.

Найбільшу складність для комплексної оцінки території становить розробка критеріїв оцінки і встановлення вагомості окремих її чинників, тому кінцеве судження про ступінь придатності території для того чи іншого виду господарської діяльності може бути досягнуте трьома способами: банальною оцінкою; ранжуванням чинників; вартісною оцінкою.

На передпроектній стадії техніко-економічного обґрунтування вибору території рекомендується застосовувати вартісну оцінку з використанням економіко-статистичних методів. Встановлено, що на кошторисну вартість інженерного освоєння 1 га території найбільший вплив мають чотири основні чинники: коефіцієнт урівненості рельєфу; категорія ґрунту при земляних роботах; коефіцієнт заболоченості; перевищення рівня ґрунтових вод над глибиною промерзання ґрунту [3].

Числові значення чинників-аргументів визначаються на підставі аналізу інженерних пошуків на кожному конкретному майданчику. На основі еколого-економічної оцінки територій населених пунктів встановлюється оптимальний вибір варіантів використання інструментів регулювання системи землекористування, які дають змогу сформулювати ефективний план розвитку цієї системи.

Таким чином, оптимальний вибір повинен одночасно враховувати рішення трьох основних завдань, які виникають в процесі управління територіями населеного пункту: зниження загального рівня забруднення, зміцнення стійкості природних систем, збільшення рівня прибутковості земель за рахунок її раціонального використання.

#### **Бібліографічний список:**

1. Лобанова О.П. Комплексна оцінка земель населених пунктів як основна умова їх ефективного використання. *Економіка і суспільство*. № 14. 2018. С. 652-656. URL: [https://economyandsociety.in.ua/journals/14\\_ukr/93.pdf](https://economyandsociety.in.ua/journals/14_ukr/93.pdf).
2. Костюкевич Т.К. Кадастр населених пунктів: конспект лекцій. Одеса. ОДЕКУ, 2023. 142 с. URL: <http://eprints.library.odku.edu.ua/id/eprint/12613>.
3. Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р. Кадастр населених пунктів : підручник. Львів: "Новий Світ-2000", 2023. 400 с.
4. Білоконь Ю.М. Проблеми містобудівного розвитку територій: навч. посібник. Київ : Укрархбудінформ, 2001. 80 с.
5. Шпик Н.Р. Грошова оцінка земель населених пунктів: стан і розвиток. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Серія : Економіка АПК*. 2015. № 22(2). С. 123-127.