
УПРАВЛІННЯ ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЮ ЦІННІСТЮ ТЕРИТОРІЙ ЧЕРЕЗ ФОРМУВАННЯ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ МІСТ

А.Г. МАРТИН,

*доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН*

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: martyn@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-6905-2445

І.О. НОВАКОВСЬКА,

*доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН*

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: novakovska@nubip.edu.ua

ORCID: 0000-0002-1473-7543

Д.Л. НОВАКОВСЬКИЙ,

аспірант,

Національний університет біоресурсів і природокористування України

E-mail: d.novakovskiy@nubip.edu.ua

ORCID: 0009-0001-4778-8507

Анотація. *Землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби відповідно до законодавства України відносяться до земель історико-культурного призначення. Організація і встановлення меж територій історико-культурного призначення, обмежень у використанні та їх режимоутворюючих об'єктів провадиться відповідно до проектів і технічної документації землеустрою. Для територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон земельним законодавством встановлено однаковий порядок розроблення складу та геодезичного і картографічного обґрунтування проектів землеустрою, а також щодо погодження та їх затвердження. Вказане положення існує протягом довгого періоду незважаючи на те, що наведений перелік об'єднує шість різних за правовим режимом категорій земель.*

Межі історичних ареалів та режими їх використання зазначаються у документації із землеустрою, містобудування і науково-проектній документації з

охорони культурної спадщини, що обумовлює необхідність їх взаємної узгодженості. У статті розглядаються правові та організаційні положення формування історико-культурного потенціалу історичних ареалів міст. У зв'язку з наявними у нормативно-правових актах розбіжностями обґрунтовуються пропозиції про кодифікацію правових норм щодо складу та розподілу земель за категоріями, встановлення обмежень, регулювання забудови, зон охорони ландшафту та археологічного шару. Запропоновані підходи до визначення та обрахунку економічної ефективності історичних ареалів включають різноманітні методи, які дозволяють оцінити як кількісні, так і якісні аспекти збереження культурної спадщини.

Ключові слова: культурна спадщина, землі історико-культурного призначення, історичні ареали населених місць, землекористування, містобудування, землеустрій, урбанізація, категорії земель.

Постановка проблеми

Збереження нерухомої культурної та археологічної спадщини є критично важливим з різних наукових, економічних, екологічних та соціальних причин.

Із наукової точки зору нерухома культурна та археологічна спадщина надає безцінні відомості про минуле людства, дозволяючи дослідникам реконструювати історію розвитку суспільства, зміни в соціальних, економічних та культурних структурах. Ідентифікація та збереження історичних частин території населених місць має велике значення для розуміння міграційних процесів, змін в ландшафтах та розвитку урбанізованих місцевостей.

Збереження нерухомої культурної та археологічної спадщини має прямі економічні вигоди, адже збережені історичні ареали та пам'ятки приваблюють туристів, що сприяє розвитку місцевої економіки через збільшення доходів від туризму. Крім того, проекти збереження та реставрації можуть створювати нові робочі місця та сприяти розвитку ремесл і традиційних будівельних технік. На-

явність культурних пам'яток зазвичай збільшує вартість нерухомості та активізує розвиток інфраструктури.

Збереження історичних місць, як правило, має позитивний вплив на навколишнє середовище, адже історичні ареали часто включають парки та зелені зони, які сприяють підтримці біорізноманіття та забезпечують екосистемні послуги. Практики реставрації та консервації можуть сприяти використанню традиційних, менш шкідливих для довкілля будівельних матеріалів і технологій.

Із соціальної точки зору історичні пам'ятки та ареали слугують засобами вивчення історії, культури та традицій для наступних поколінь, сприяють культурній освіті населення. Крім того, збережені історичні місця є предметом гордості для місцевого населення, посилюють почуття приналежності до спільноти, зміцнюють соціальні та культурні зв'язки.

Щорічно кількість мешканців міст у світі зростає більш ніж на 50 мільйонів осіб. Вже з кінця 1980-х років у світі налічувалося близько 2500 великих міст, а їх населення становило більше третини від загального населення планети [3, 4]. Але урбаніза-

ція призводить не тільки до значних навантажень на інфраструктуру міст, загострення їх екологічного стану, а й створює проблему охорони історико-культурних територій та об'єктів [5]. Ретельне збереження архітектурних пам'яток, традиційних зон та історичних місць, враховуючи їхню унікальність та історичне значення потребує ефективного планування розвитку міст. Одним із інструментів такого планування є встановлення історичних ареалів населених місць

Багата культурна спадщина України впродовж довгого часу формувалася на культурному прикордонні: від доби бронзи до кінця XV століття тут пролягала межа між кочовими племенами та осілими землеробами, між XVI і XVIII століттями - християнським Заходом і мусульманським Сходом, з XIX століття і до середини XX століття – між Західною і Східною Європою [1]. Майже півтисячі населених пунктів України мають збережені історичне розпланування та забудову і є важливими носіями культурної спадщини українського народу.

Термін «історичний ареал» (від лат. *area* – площа, простір, ділянка) вперше застосовано в Законі України від 08.06.2000 № 1805-III «Про охорону культурної спадщини». Для захисту традиційного характеру середовища населених пунктів вони за рішенням Кабінету Міністрів України заносяться до Списку історичних населених місць України, а для кожного історичного місця, на основі історико-архітектурних опорних планів, затверджуються межі й режими використання історичних ареалів [2].

Встановлення історичних ареалів допомагає не лише зрозуміти розвиток місцевостей та міграційні процеси населення, що є важливим

для археологічних та історичних досліджень, але й обмежити неконтрольоване будівництво та забезпечити захист значущих історичних та археологічних об'єктів.

Визначені та зареєстровані у процесі проведення землеустрою історичні ареали, які, по суті, є територіями із пам'яткоохоронними обмеженнями у землекористуванні та будівництві, мають враховуватися при плануванні розвитку міських і сільських територій, дозволяючи інтегрувати історичну спадщину в сучасне життя.

Управління історико-культурною цінністю територій через формування історичних ареалів міст є складним процесом, який вимагає пошуку балансу між збереженням історичної спадщини, розвитком міської інфраструктури та задоволенням потреб сучасного суспільства. Проблема управління історико-культурною цінністю полягає у визначенні, оцінці, захисті та використанні історичних ареалів з метою збереження їхньої унікальності та ідентичності.

Вирішення наукової проблеми управління історико-культурною цінністю територій через формування історичних ареалів міст вимагає комплексного підходу, який об'єднує зусилля науковців, урядовців, громадськості та приватного сектору. Важливо знайти баланс між збереженням спадщини та необхідністю розвитку, щоб забезпечити їх стійкість та актуальність для майбутніх поколінь.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій

Наукові дослідження як вітчизняних, так і зарубіжних вчених є свідченням значного інтересу наукового обґрунтування проблем збереження,

охорони та сталого розвитку об'єктів культурної спадщини. Використано наукові праці Бевза М.В. [6], Бортника С.Ю. [7], Дехтаренка Ю.Ф. [8], Дьоміна М.М. [9], Мартина А.Г. [10], Нудельмана В.І. [11], Лаврук Т.М. [7], Палехи Ю.М. [12], Петраковської О.С. [13], Li Fu [14], Qingping Zhang [14], Yizhou Tang [14], Jie Pan [14], Qun Li [14]

Мета дослідження. Аналіз проблем формування історичних ареалів міст в контексті ефективного містобудування, охорони об'єктів культурної спадщини, збереження балансу історичного аспекту з потребами сучасного розвитку міст.

Матеріали і методи дослідження

Для досягнення визначеної мети застосовано монографічний метод, методи аналізу і синтезу. Використано матеріали наукових публікацій, присвячених формуванню історичних ареалів міст, законодавчі та нормативні акти, картографічні матеріали і містобудівну документацію, зокрема два генеральні плани розвитку міста Києва – до 2020 р. (чинний) і проект, який знаходиться на стадії погодження.

Результати дослідження та їх обговорення

Урбанізація є незворотнім явищем як у країнах, що розвиваються, так і в розвинених країнах. Однак зростання та трансформація міських територій можуть становити серйозну загрозу для культурної спадщини міста, яка є важливим елементом його середовища [4, 7, 8, 10]. Збереження нерухомої культурної спадщини для майбутніх

поколінь стає надзвичайно важливим, оскільки міста розвиваються та змінюються, існує ризик неповерненої втрати цінного культурного надбання. Отже, для ефективного захисту міської культурної спадщини приймаючим рішення особам необхідно оперативно оцінювати вплив на неї урбанізації, зберігаючи баланс між її збереженням та необхідністю міського зростання. Застосування заходів з охорони та збереження цих унікальних місць визначається як важливе завдання, щоб забезпечити збереження та передачу культурної спадщини майбутнім поколінням. Підтримка сталого розвитку міської культурної спадщини та усунення загроз, з якими вона стикається, вимагає відповідного та застосовного інструменту оцінки та визначення принципів для такої оцінки. Через значну роль культурної спадщини в сталому розвитку існують різні міркування щодо охорони спадщини в рамках політики та конвенцій, пов'язаних із розвитком міст.

Незважаючи на те, що «міста все більше розглядаються як рушійні сили сталого розвитку шляхом застосування його цілей» [16], стратегії та проекти міського розвитку залишаються однією з головних загроз для цінностей культурної спадщини [17,18].

На підставі статистичного аналізу звітів про стан збереження (SOC), встановлено найбільший вплив за фактором «Будівлі та розвиток», який не можна порівняти з природними та змішаними властивостями, що підкреслює необхідність приділення більшої уваги збереженню культурної спадщини. [17,18] Як вказується у звітах, головна загроза регіону Європи та Північної Америки пов'язана

з відсутністю Плану управління або Системи, у якій порушено більше половини перевірених властивостей (58%). [17,18]

Збереження історико-культурного надбання в Україні регламентуються спеціальним законодавством про охорону культурної та археологічної спадщини. Однак дієвість такого законодавства неочевидна. Зокрема, «значна частина унікальних планувальних структур історичних місць, які акумулювали потенціал багатьох історичних епох, знаходиться на межі руйнування. Велика кількість об'єктів культурної спадщини знищено російськими окупантами під час військової агресії. Отже особливої актуальності сьогодні набуває інтеграція історично-планувальної частини в зміст розвитку сучасного міста у післявоєнний період».[1]

Урядом України у липні 2001 р. визначено 401 історичне населене місце. Для таких населених пунктів головною відмінністю з точки зору захисту традиційного характеру їх середовищ є визначення меж і режимів використання територій історичних ареалів. Хоча, як свідчать дані табл. 1. за тринадцятирічний період погоджено біля 27 % усіх ІАОП та затверджено майже 30 % історичних ареалів.

«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» [20] (див. рис. 1).

Межі історичного ареалу слід проводити вздовж розпланувальних і

1. Динаміка затвердження історичних ареалів та погодження ІАОП Історичних населених місць України [19]

Роки	Кількість міст, для яких затверджено історичні ареали	Кількість міст, для яких погоджено ІАОП
2007	3	2
2008	2	1
2009	5	1
2010	5	4
2011	4	4
2012	9	8
2013	6	6
2014	5	5
2015	16	16
2016	17	17
2017	20	20
2018	13	13
2019	10	10
Всього:	115	107



Рис. 1. Сутність історичного ареалу населених місць та режиму його функціонування*

*Сформовано авторами за джерелом [20]

природних рубежів, що відокремлюють ареали від решти міських територій [21].

Режим використання ділянок історичних ареалів повинен передбачати:

- збереження архітектурних планів, габаритів і матеріалів даху;
- заборону прокладання залізничних і трамвайних колій, автомагістралей, трубопроводів, ЛЕП, розміщення тимчасових споруд, пов'язаних із землею (грунтом);
- обмеження висотних параметрів будівель, будь-які земляні роботи, крім дозволених законом [20].

Збереження зв'язку між минулим і майбутнім історичних населених місць значною мірою залежить від охорони

та сталого розвитку об'єктів культурної спадщини. Усунення ризиків і загроз, з якими стикається підтримка сталого розвитку, вимагає відповідного інструменту оцінки та визначення принципів для такої оцінки.

Оцінка історико-культурного потенціалу територій історичних ареалів міст є складним та багатоплановим завданням, що включає в себе різні аспекти і критерії. При цьому важливо враховувати як матеріальну, так і нематеріальну спадщину, а також взаємодію історії та культури з сучасністю.

Складною проблемою вважається й вплив урбанізації на міську культурну спадщину. Її вирішення

потребує врахування максимальної кількості індексів ризиків сукупного впливу. У зв'язку з вказаним вона повинна базуватися на принципі оцінки кумулятивних впливів. Така оцінка впродовж багатьох років використовується в Канаді та Сполучених Штатах Америки, де її процедури включені в процедури Оцінки впливу на навколишнє середовище та Стратегічної екологічної оцінки [14, 22]. Пропозиції із цього питання нами опубліковані у статті «Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації» [22].

Наукове обґрунтування просторового формування об'єктів культурної спадщини, встановлення режимів їх використання та охорони, розроблення землевпорядної, містобудівної та науково-проектної документації повинні мати сучасну актуалізовану базу земель і культурних пам'яток.

З набуттям Україною незалежності, відповідно до Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) в редакції Закону № 2196-XI від 13.03. 1992 р., запроваджено сім категорій правового режиму земель за основним цільовим призначенням. За чинним нині ЗКУ залишилися незмінними лише дві категорії – землі сільськогосподарського призначення та землі водного фонду. Замість частини земель населених пунктів (міст, селищ, сіл), яка була самотійною категорією, утворено нову категорію – землі житлової та громадської забудови. Самостійну категорію земель запасу ліквідовано. Замість об'єднаної категорії земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення утворено чотири категорії з особливим правовим режимом кожна. Отже, правовий режим на сьогодні нарахує дев'ять категорій земель.

З набранням чинності 1 січня 2002 року новим ЗКУ було встановлено, що «порядок використання земель історико-культурного призначення визначається законом». [23] Однак досі окремого закону не прийнято, а внесено зміни Законом України від 28.04.2021 № 1423-IX до статті 53 Кодексу «Використання земель історико-культурного призначення» та доповнено новою статтею 541 главу 10, в якій викладено «обмеження у використанні земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, в тому числі об'єктів культурної всесвітньої спадщини, зон охорони, буферних зон, історичних ареалів населених місць». [23]

Класифікація об'єктів культурної спадщини поділяє їх за типами, а також за видами. Типи об'єктів включають [2]:

- «споруди (витвори) – твори архітектури та інженерного мистецтва, твори монументальної скульптури та монументального малярства, археологічні об'єкти, будівлі або приміщення про визначні історичні події» [2];

- комплекси (ансамблі) – сукупності окремих або поєднаних між собою об'єктів;

- визначні місця – зони або ландшафти, витвори, що донесли до нашого часу цінність об'єктів із різного погляду

«За видами об'єкти поділяються на: археологічні, історичні, об'єкти архітектури, об'єкти містобудування, об'єкти садово-паркового мистецтва, ландшафтні, об'єкти науки і техніки». [2]

У редакції ст. 2 Закону № 2245-IV від 16.12.2004 р. наведена класифікація є досить повною і перелічує всі види об'єктів, які за переліком знач-

но відрізняються від складу земель історико-культурного призначення, що встановлений ст. 53 ЗКУ і на яких розташовуються об'єкти культурної спадщини. Склад зазначеної категорії земель і види культурної спадщини, на наш погляд, у більшій мірі повинні кореспондуватися між собою.

Аналіз переліку об'єктів спадщини свідчить і про те, що значна кількість їх, земельних ділянок, повинна відноситися, крім земель історико-культурного призначення, і «до земель інших категорій (житлової та громадської забудови; природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; лісгосподарського призначення, водного фонду)». [23] Відповідні зміни слід було б внести до чинного земельного законодавства та нормативно-технічної документації з містобудування.

«Частиною другою статті 19 ЗКУ встановлено, що земельні ділянки кожної категорії, які не надано у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати в запасі». [23] Як вказувалося раніше, зараз особливий правовий статус встановлено для дев'яти категорій земель. Серед них така категорія як землі запасу не існує. Внаслідок проведеного так званого «розмежування земель державної та комунальної власності за законом» значна частина земель в країні рахується в запасі, оскільки до Державного земельного кадастру вони не були внесені, а отже не були об'єктами цивільних прав. У межах населених пунктів за станом на 1 січня 2005 р. площа земель запасу становила 1,8 млн га. У межах кожної категорії земель не може бути й мови про окремий правовий статус для цієї частини земельного фонду

(запасу) і від неї доцільно відмовитися. Цим вдасться актуалізувати інформацію про землі історико-культурного призначення та створити надійний Державний реєстр нерухомих пам'яток України.

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» [23, 24]. Однак обмеження у використанні (стаття 541 глави 10 ЗКУ) «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 541. Підкреслено, що обмеження встановлюються незалежно від цільового призначення земель, хоча глава 10 ЗКУ стосується лише земель історико-культурного призначення». [2] Межі земельних ділянок, на які поширюються обмеження, визначаються відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» [2, 24].

«З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій» [2] 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». [2] Земельний кодекс України (ст. 541) не передбачає «встановлення

2. Методи визначення економічної ефективності встановлення історичних ареалів населених пунктів та пам'яткоохоронних обмежень у землекористуванні

Метод витрат і вигод (<i>Cost-Benefit Analysis, CBA</i>)	Цей метод дозволяє порівняти загальні витрати на встановлення та збереження історичних ареалів з отриманими вигодами. Вигоди можуть включати доходи від туризму, підвищення вартості нерухомості в історичних районах, економію на матеріалах при реставрації замість нового будівництва, та соціальну вартість збереження культурної спадщини.
Метод оцінки впливу на регіональний розвиток	Цей підхід оцінює, як встановлення історичних ареалів впливає на економічний розвиток регіону в цілому, включаючи створення робочих місць, залучення інвестицій, та підвищення привабливості території для бізнесу і життя.
Метод диференціації доходів (<i>Hedonic Pricing Method</i>)	Цей метод використовується для оцінки впливу історичних ареалів на вартість нерухомості. Він дозволяє визначити, наскільки вартість домівок або комерційної нерухомості зростає внаслідок їхнього розташування в історичному районі.
Аналіз витрат на збереження (<i>Conservation Cost Analysis</i>)	Цей аналіз зосереджується на витратах, пов'язаних зі збереженням і реставрацією історичних об'єктів, порівнюючи їх з довгостроковими вигодами від збереження архітектурної та історичної цінності для суспільства.
Метод контингентного оцінювання (<i>Contingent Valuation Method, CVM</i>)	CVM використовується для оцінки нематеріальних вигод від збереження історичних ареалів, таких як естетичне задоволення, культурна ідентичність та історична цінність, шляхом опитувань населення щодо їхньої готовності платити за збереження історичних місць.

зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зон охорони археологічного культурного шару». [23] 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». [24]

Важливого значення також набуває визначення та розрахунок економічної ефективності встановлення історичних ареалів населених пунктів та пам'яткоохоронних обмежень у землекористуванні, що вимагає комплексного підходу, який враховує як прямі, так і непрямі вигоди від збереження та використання історичної спадщини. На думку авторів, економічна ефективність може бути оцінена через кілька основних методів, що наведені у табл. 2. Використання

цих методів може допомогти урядам, розробникам документації із просторового планування, інженерам-землевпорядниками, оцінювачам та громадам обґрунтовано підходити до рішень щодо збереження та розвитку історичних ареалів, враховуючи їхній вклад в економічне та соціальне благополуччя.

Висновки

Серед пам'яток культури, історії та археології особливий режим використання встановлено й для історичних ареалів населених місць, що представляють історично сформовану їх частину, зберігають старинний вигляд, розпланування та характер забудови. Як встановлено дослідженнями ЮНЕСКО про стан збереження культурної спадщини переважний вплив та головну загрозу для цінності куль-

турних пам'яток спричиняється фактором «Будівлі та розвиток», що складає 58 % перевірених властивостей.

Формування історико-культурного потенціалу історичних ареалів притаманне лише історичним населеним місцям. Воно включає режими використання ділянок ареалів, межі, що проводяться вздовж розпланувальних і природних рубежів, оцінку територій та усунення ризиків і загроз з якими стикається підтримка сталого розвитку, впливу на культурну спадщину урбанізації.

Класифікація об'єктів культурної спадщини, що встановлена законом про її охорону, підтверджує, що значна кількість ділянок повинна відноситися, крім земель історико-культурного призначення, і до інших категорій земель. Відповідні зміни слід було б внести до чинного земельного законодавства та нормативно-правових актів містобудування.

Ураховуючи, що ділянки земель запасу за законом не можуть бути об'єктами цивільних прав і спотворюють інформацію, щодо земель історико-культурного призначення, від них доцільно відмовитися.

Бажано було б «кодіфікувати норми ст. 541 Земельного кодексу, щодо зон охорони, історичного ареалу населеного місця, буферної зони, а також щодо зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зон охорони археологічного культурного шару».[24]

Запропоновані підходи до визначення та обрахунку економічної ефективності історичних ареалів включають різноманітні методи, які дозволяють оцінити як кількісні, так і якісні аспекти збереження культурної спадщини.

Список використаної літератури

1. Культурна спадщина та національна безпека: аналіт. доп. / [В. Потапенко, Ю. Тищенко, Ю. Каплан та ін.] ; за ред. В. Потапенка. – Київ : НІСД, 2023. 58 с. URL: – <https://doi.org/10.53679/NISS-analytrep.2023.08>
2. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
3. Урбанізація. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
4. Новаковська І.О., Гунько Л.А., Долинський І.М. Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія - К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 243 с
5. Novakovska, I., Bulgakov, V., Ivanov, S., Dukulis, I. (2018) Formation of sustainable land-use systems in erosion dangerous landscapes. Proceeding of 17 International Scientific Conference «Engineering for rural development». Latvia University of Life. Sciences and Technologies Faculty of Engineering. 2018. V. 17, 378 -386 doi: 10.22616/ERDev2018.17N486
6. Бевз М.В. Завдання збереження та регенерації цінних архітектурно-містобудівних комплексів історичних міст. Проблеми розвитку міського середовища. - 2011. Вип. 5-6. - С. 15-23. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prms_2011_5-6_5.
7. Bortnyk, S., Lavruk, T. (2020) Kyiv city: features of planning structure and spatial development problems of cultural landscapes. Prace komisji krajobrazu kulturowego dissertations of cultural landscape commission. № 43 (1), 7-30. DOI 10.30450/202001
8. Регулювання земельних відносин у сучасному місті: монографія / Ю.Ф. Дехтяренко, О.І. Драпіковський, І. Б. Іванова, О. К. Чеботарьова; за ред. В.М. Вакуленка, М.К. Орлатого. – К.: Вид-во НАДУ,

2009. – 154 с.
9. Dyomin, M., Ivashko, Y., Ivashko, O., Kuzmenko, T., Kuśnierz, K. (2021) Development trends and problems of large Ukrainian historical cities in the twentieth and twenty-first century: case study of urban tendencies and problems of revitalization of an industrial district. *Wiadomości Konserwatorskie. Journal of Heritage Conservation* № 65. 26-36 DOI 10.48234/WK65TRENDS
10. Мартин А.Г., Гунько Л.А., Колганова І.Г. Планування розвитку територій. Монографія. Київ 2017 – К.: ДП «Компринт», 2017. 248 с.
11. Нудельман В., Санжаровський І. Розробка Стратегії розвитку територіальної громади: загальні засади методики / Київ. Центр Ін-ту Схід–Захід. – К.: Вид-во «Дата Банк Україна», 2002. 232 с.
12. Палеха Ю.М. Географічні особливості планування розвитку міста Київ на сучасному етапі. *Укр. геогр. журн.* 2017, 4(100). С. 39-48. <https://doi.org/10.15407/ugz2017.04.039>
13. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022) Planning models of sanitary protection zone around mode-forming objects. *Mining of Mineral Deposits*. 2022. Vol. 5. P. 122-111. DOI:10.33271.
14. Li Fu, Qingping Zhang, Yizhou Tang, Jie Pan, Qun Li (2023) Assessment of urbanization impact on cultural heritage based on a risk-based cumulative impact assessment method. URL: <https://doi.org/10.1186/s40494-023-01024-0>
15. Новаковська І., Береза О. Столичне землекористування: проблеми та шляхи їх вирішення згідно з концепцією сталого розвитку. *Наукові інновації та передові технології. Серія «Економіка»*. № 11 (25). 2023. С. 404-414. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-11\(25\)-404-413](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-11(25)-404-413)
16. Baharak Ashrafia, Michael Kloos, Carola Neugebauer (2021) Heritage Impact Assessment, beyond an Assessment Tool: A comparative analysis of urban development impact on visual integrity in four UNESCO World Heritage Properties. *Journal of Cultural Heritage*. Volume 47, 199-207. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2020.08.002>
17. State of conservation of world heritage properties. (2014) A statistical analysis (1979–2013). Veillon - 2014 - UNESCO World Heritage Centre. 102 p
18. UNESCO World Heritage Centre World Heritage List, Meidan Emam, Esfahan, Ref. 115. (1992–2017): <http://whc.unesco.org/en/list/115>
19. Про затвердження міської цільової програми «Охорона та збереження культурної спадщини м. Києва на 2022 - 2024 роки»: Рішення Київської міської ради від 2 грудня 2021 року № 3676/3717. <https://ips.ligazakon.net/document/MR213414>
20. 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>
21. Новаковська І.О., Скрипник Л.Р., Новаковський Д.Л. Інвентаризація земель історико-культурного призначення. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель* № 1 (2022), С. 30-37. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.03>
22. Новаковська І., Береза О., Новаковський Д. Оцінка ризиків для культурної спадщини в умовах урбанізації Наукові перспективи. *Серія «Економіка»*, № 1 (43) 2024 р. сс. 514-526 DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525)
23. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: https://zakononline.com.ua/documents/show/224977___563543

24. Новаковський Д.Л. Організаційно-правові аспекти інвентаризації земель в межах історичних ареалів міста Києва: матеріали II Міжн. наук.-практ. конф. «Формування сталого землекористування: проблеми та перспективи» (Київ, 11-12 листопада 2021 р.). Київ, 2021. С. 132-136

References

1. Kul'turna spadshchyna ta natsional'na bezpeka [Cultural heritage and national security] : analit. dop. / [V. Potapenko, YU. Tyshchenko, YU. Kaplan ta in.] ; za red. V. Potapenka. – Kyiv : NISD, 2023. 58 c. <https://doi.org/10.53679/NISS-analytrep.2023.08>. [in Ukrainian]
2. Zakon Ukrainy № 1805-III "Pro okhoronu kul'turnoyi spadshchyny" vid 08.06.2000 r. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
3. Urbanizacja . Available at: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
4. Novakovska, I., Hun'ko, L., Dolyn's'kyi, I. (2023). Naukovi zasady staloho rozvytku mis'koho zemlekorystuvannya [Scientific principles of sustainable development of urban land use]: monohrafiya. K.: Vydavnychyy tsentr NUBiP Ukrainy. 243 p. [in Ukrainian]
5. Novakovska, I., Bulgakov, V., Ivanov, S., Dukulis I. (2018). Formation of sustainable land-use systems in erosion dangerous landscapes. Proceeding of 17 International Scientific Conference "Engineering for rural development". Latvia University of Life. *Sciences and Technologies Faculty of Engineering*, V. 17, 378-386 doi: 10.22616/ERDev2018.17N486 [in English]
6. Bevs, M. (2011). Zavdannya zberezheniya ta reheneratsiyi tsinnykh arkhitekturno-mistobudivnykh kompleksiv istorychnykh mist [The task of preservation and regeneration of valuable architectural and urban complexes of historical cities] Problems of the development of the urban environment. 15-23. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prms_2011_5-6_5. [in Ukrainian]
7. Bortnyk, S., Lavruk, T. (2020). Kyiv city: features of planning structure and spatial development problems of cultural landscapes. *Prace komisji krajobrazu kulturowego dissertations of cultural landscape commission*. No 43 (1), 7-30. DOI 10.30450/202001 [in English]
8. Dekhtyarenko, Y., Drapikovskiy, O., IvanovaB., Chebotaryova, O. (2009) Rehulyuvannya zemel'nykh vidnosyn u suchasnomu misti [Regulation of land relations in the modern city: monograph]; under the editorship V. Vakulenko, M. Orlatogo. - K.: Publication of NADU. 154 [in English]
9. Dyomin, M. , Ivashko, Y. , Ivashko, O., Kuzmenko, T., Kuśnierz K. (2021). Development trends and problems of large Ukrainian historical cities in the twentieth and twenty-first century: case study of urban tendencies and problems of revitalization of an industrial district. DOI 10.48234/WK65TRENDS[in English].
10. Martyn, A., Hun'ko, L., Kolhanova, I. (2017). Planuvannya rozvytku terytoriy [Territorial development planning] . Monohrafiya. Kyiv. - K.: DP "Kompynt", 248 [in Ukrainian]
11. Nudel'man, V., Sanzharovs'kyi, I. (2002). Rozrobka Stratehiyi rozvytku terytorialnoyi hromady: zahal'ni zasady metodyky [Development of the Territorial Community Development Strategy: general principles of the methodology] Kyiv. Tsentr In-tu Skhid–Zakhid. "Data Bank Ukrainy", 232 [in Ukrainian]
12. Palekha, Yu.(2017). Heohrafichni osoblyvosti planuvannya rozvytku mista Kyiv na suchasnomu etapi [Geographical features of Kyiv city development planning at the current stage]. *Ukraine geogr. journal*, 4(100), 39-48. <https://doi.org/10.15407/ugz2017.04.039>[in Ukrainian]
13. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022). Planning mod-

- els of sanitary protection zone around mode-forming objects. Mining of Mineral Deposits. Vol. 5. 122-111. DOI:10.33271. [in English].
14. Li Fu, Qingping Zhang, Yizhou Tang, Jie Pan, Qun Li (2023). Assessment of urbanization impact on cultural heritage based on a risk-based cumulative impact assessment method. Available at : <https://doi.org/10.1186/s40494-023-01024-0> [in English]
 15. Novakovska, I., Bereza, O. (2023). Stolychne zemlekorystuvannya: problemy ta shlyakh yikh vyrishennya zhidno z kontseptsiiyeyu staloho rozvytku [Metropolitan land use: problems and ways to solve them according to the concept of sustainable development]. *Naukovi innovatsiyi ta peredovi tekhnolohiyi. Seriya "Ekonomika"*, 11 (25), 404-414. DOI: [https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-11\(25\)](https://doi.org/10.52058/2786-5274-2023-11(25)). [in Ukrainian]
 16. Baharak Ashrafia, Michael Kloos, Carola Neugebauer (2021). Heritage Impact Assessment, beyond an Assessment Tool: A comparative analysis of urban development impact on visual integrity in four UNESCO World Heritage Properties. *Journal of Cultural Heritage*. Volume 47, 199-207. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2020.08.002>. [in English]
 17. State of conservation of world heritage properties. (2014). A statistical analysis (1979–2013) . UNESCO World Heritage Centre. 102 p.
 18. UNESCO World Heritage Centre World Heritage List, Meidan Emam, Esfahan, Ref. 115. (1992–2017) : <http://whc.unesco.org/en/list/115> [in English].
 19. Rishennya Kyivs'koyi mis'koyi rady N 3676/3717 "Pro zatverdzhennya mis'koyi tsil'ovoyi prohramy "Okhorona ta zberezhennya kul'turnoyi spadshchyny m. Ky-yeve na 2022 - 2024 roky" vid 2 hrudnya 2021 r. Available at: <https://ips.ligazakon.net/document/MR213414>
 20. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrayiny № 318 "Pro zatverdzhennya Poryadku vyznachennya mezh ta rezhymiv vykorystannya istorychnykh arealiv naselenykh mist", obmezheniya hospodars'koyi diyal'nosti na terytoriyi istorychnykh arealiv naselenykh mist" vid 13.03.2002 r. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/318-2002-%D0%BF#Text>
 21. Novakovska, I., Skrypnyk, L., Novakovsky, D. (2022). Inventaryzatsiya zemel' istoryko-kul'turnoho pryznachennya [Inventory of lands of historical and cultural purpose]. *Zemleustriy, kadastr i monitoryng zemel*, 1, 30-37. <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.01.03> [in Ukrainian]
 22. Novakovska, I., Bereza, O., Novakovsky, D. (2024). Otsinka ryzykiv dlya kul'turnoyi spadshchyny v umovakh urbanizatsiyi [Risk assessment for cultural heritage in the context of urbanization]. *Naukovi perspektyvy. Seriya "Ekonomika"*, № 1 (43) 514-526. DOI: [https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1\(43\)-514-525](https://doi.org/10.52058/2708-7530-2024-1(43)-514-525) [in Ukrainian]
 23. Zemel'nyy kodeks Ukrayiny vid 25.10.2001 r. № 2768-III. Available at: https://zakononline.com.ua/documents/show/224977__563543
 24. Novakovsky, D. (2021). Orhanizatsiyno-pravovi aspekty inventaryzatsiyi zemel' v mezhakh istorychnykh arealiv mista Ky-yeve. *Proceeding of II Mizhnarodnoyi nauko-vo-praktychnoyi konferentsiyi "Formuvannya staloho zemlekorystuvannya: problemy ta perspektyvy"*. Kyiv, Ukraine, 132-136.

Martyn A., Novakovska I., Novakovsky D.

MANAGEMENT OF THE HISTORICAL AND CULTURAL VALUE OF TERRITORIES THROUGH THE FORMATION OF HISTORICAL AREAS OF CITIES
LAND MANAGEMENT, CADASTRE AND LAND MONITORING 1'24: 35-48.

<http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2024.01.03>

Abstract. *Lands on which cultural heritage monuments, their complexes (ensembles), historical and cultural protected territories, protected archaeological territories, open-air museums, memorial museums-manors are located, in accordance with the legislation of Ukraine, belong to lands of historical and cultural purpose. The organization and establishment of the boundaries of the territories of historical and cultural purpose, restrictions on their use and their regime-forming objects is carried out in accordance with the projects and technical documentation of land management. For the territories of the nature reserve fund and other nature conservation purposes, health, recreational, historical and cultural, forestry purposes, water fund lands and water protection zones, the land legislation establishes the same procedure for developing the composition and geodetic and cartographic substantiation of land management projects, as well as for their approval and approval. This provision has existed for a long time, despite the fact that the given list combines six categories of land with different legal regimes.*

The boundaries of historical areas and the modes of their use are indicated in the documentation on land management, urban planning and scientific project documentation on the protection of cultural heritage, which determines the need for their mutual consistency. The article examines the legal and organizational provisions of the formation of the historical and cultural potential of the historical areas of cities. In connection with the discrepancies in the legal acts, proposals for the codification of legal norms regarding the composition and distribution of land by category, setting restrictions, regulation of construction, landscape protection zones and archaeological layer are substantiated. The proposed approaches to the definition and calculation of the economic efficiency of historical areas include a variety of methods that allow for the assessment of both quantitative and qualitative aspects of the preservation of cultural heritage.

Keywords: *cultural heritage, lands of historical and cultural purpose, historical areas of settlements, land use, urban planning, land management, urbanization, land categories.*