

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет агротехнологій

Кафедра землеробства, геодезії та землеустрою

ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

МОДУЛЬ 1.

Проведення територіального землеустрою на регіональному рівні

Методичні рекомендації

для виконання практичних робіт здобувачами другого
(магістерського) рівня вищої освіти ОПП «Геодезія та землеустрій»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»
денної форми здобуття вищої освіти

МИКОЛАЇВ
2022

УДК 332.3
Т35

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 17.02.2022 р., протокол № 6.

Укладач:

- А. С. Попов – д.-р. екон. наук, професор, професор кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет;
- О. Ш. Іскакова – канд. с.-г. наук, доцент, доцент кафедри землеробства, геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

- Н. В. Нікончук – канд. с.-г. наук, доцент, завідувач кафедри виноградарства та плодоовочівництва, Миколаївський національний аграрний університет;
- Н. Є. Стойко – канд. екон. наук, доцент, доцент кафедри землеустрою, декан факультету землевпорядкування та туризму, Львівський національний університет природокористування.

© Миколаївський національний аграрний університет, 2022

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
1. ПРАКТИЧНА РОБОТА №1. Місце і роль територіального землеустрою в розвитку земельних відносин.....	6
2. ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2. Встановлення (зміна) меж адміністративно-територіальних одиниць і територіальних громад.....	14
3. ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3. Розробка схем землеустрою використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць.....	23
4. ПРАКТИЧНА РОБОТА № 4. Розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.....	41
5. ПРАКТИЧНА РОБОТА № 5. Розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій різних категорій земель та обмежень у їх використанні.....	60
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	72
ДОДАТКИ.....	75

ВСТУП

Методичні рекомендації щодо виконання практичних робіт здобувачами вищої освіти, які навчаються за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій», розроблені відповідно до робочої програми з навчальної дисципліни «Територіальний землеустрій».

Державна земельна політика на регіональному та місцевому рівнях реалізується шляхом проведення територіального землеустрою. Основним нормативно-правовим документом, який регулює проведення територіального землеустрою в Україні є Закон України «Про землеустрій». Організація використання земель як просторового базису й засобу виробництва в народному господарстві держави та окремих галузях, вдосконалення землеволодінь і землекористувань шляхом утворення нових і зміни існуючих, їх структур і систем, становить зміст територіального землеустрою.

Закон України «Про землеустрій» визначає, що основним призначенням землеустрою є реалізація державної політики щодо раціонального використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів на національному, регіональному, місцевому і господарському рівнях.

В результаті вивчення дисципліни студент повинен знати: завдання, мету, зміст, предмет і методи землеустрою; принципи раціонального використання земель; проведення землеустрою на регіональному та місцевому рівнях; види документації із землеустрою (схеми, проекти, технічні документації), порядок і методику їх розроблення.

Метою проведення практичних занять є відпрацювання методики і порядку проведення територіального землеустрою на землях різного цільового призначення щодо регулювання земельних відносин, розподілу і перерозподілу земельного фонду, створення землекористувань і землеволодінь, їх технічного і юридичного оформлення.

Перелік компетентностей, які мають продемонструвати здобувачі вищої освіти у процесі виконання практичних робіт зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій», та програмних результатів представлено в табл. 1.

Інтегральною компетентністю є здатність розв'язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає

застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.

Таблиця 1

Перелік компетентностей та програмних результатів

Інтегральна компетентність
– Здатність розв’язувати складні спеціалізовані задачі та практичні проблеми під час професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою або у процесі навчання, що передбачає застосування теоретичних знань та методів геодезичних, фотограмметричних, геоінформаційних, картографічних технологій і систем та кадастру і оцінки нерухомості.
Загальні компетентності
– ЗК2. Здатність навчатися сприймати набуті знання у сфері геодезії, фотограмметрії, землеустрою, картографії та геоінформатики та інтегрувати їх з уже наявними.
Спеціальні компетентності
– СК2. Знання основних нормативно-правових актів та довідкових матеріалів, чинних стандартів і технічних умов, інструкцій та інших нормативно-розпорядчих документів в професійній діяльності.
Загальні результати навчання
<ul style="list-style-type: none"> – ЗРН2. Знати теоретичні основи геодезії, вищої та інженерної геодезії, топографічного і тематичного картографування, складання та оновлення карт, дистанційного зондування Землі та фотограмметрії, землеустрою, оцінювання нерухомості і земельного кадастру; – ЗРН5. Використовувати методи збирання інформації в галузі геодезії і землеустрою, її систематизації і класифікації відповідно до поставленого проектного або виробничого завдання; – ЗРН6. Використовувати геодезичне і фотограмметричне обладнання і технології, методи математичного оброблення геодезичних і фотограмметричних вимірювань; – ЗРН7. Використовувати методи і технології землевпорядного проектування, територіального та господарського землеустрою, планування використання та охорони земель, кадастрових знімачів та ведення державного земельного кадастру; – ЗРН9. Обробляти результати геодезичних вимірювань, топографічних і кадастрових знімачів, з використанням геоінформаційних технологій та комп’ютерних програмних засобів і системи керування базами даних; – ЗРН11. Володіти методами землевпорядного проектування, територіального і господарського землеустрою, планування використання та охорони земель з врахуванням впливу низки умов соціально-економічного, екологічного, ландшафтнього, природо-охоронного характеру та інших чинників.

ПРАКТИЧНА РОБОТА №1.

Місце і роль територіального землеустрою в розвитку земельних відносин

Мета роботи: засвоїти теоретичні основи проведення територіального землеустрою як правового, організаційно-економічного, соціального та екологічного механізму розподілу і перерозподілу землі поміж галузями народного господарства і окремими землевласниками й землекористувачами, вдосконалення землеволодінь і землекористувань, раціонального використання та охорони земель, розвитку земельних відносин.

Короткі теоретичні відомості

Територіальний землеустрій – це система соціально-економічних, організаційно-правових і технічних заходів щодо розподілу земель між галузями народного господарства, усередині галузей і вдосконаленню землеволодінь і землекористувань шляхом утворення нових і зміни існуючих, їх структур і систем.

Територіальний землеустрій дає змогу обґрунтувати всю сукупність конструктивних рішень проектів землеустрою, визначити найраціональніший (найоптимальніший) розподіл земель між різними функціями, види та інтенсивність використання земель, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті цього можна прогнозувати не лише просторову організацію, а й масштаби розвитку відповідної територіально-господарської системи.

Регулювання земельних відносин, розподіл і перерозподіл земельного фонду, створення землекористувань і землеволодінь, їх технічні і юридичні оформлення здійснюється в процесі територіального землеустрою. Здійснюючи територіальний землеустрій для розподілу і перерозподілу землі поміж галузями народного господарства і окремими землевласниками та землекористувачами, а також для вдосконалення землеволодіння і землекористування держава створює необхідні територіальні умови для успішної виробничої діяльності підприємств, забезпечує відповідність розмірів землеволодінь і землекористувань рівню розвитку їх виробничих сил. В цьому полягає соціально-економічна сутність територіального землеустрою.

Організаційно-правова сутність територіального землеустрою полягає в закріпленні або зміні права будь-якої юридичної чи фізичної особи на користування, володіння, розпорядження земельною ділянкою та у підготовці і видачі відповідних правоустановчих документів.

У процесі територіального землеустрою розробляються проекти щодо

формування земельних ділянок (розміщення землеволодінь і землекористувань), встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць і територіальних громад, щодо організації і встановлення меж територій різних категорій земель та обмежень у їх використанні, приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель, технічні документації з широким використанням різноманітних планів і карт, складених на основі матеріалів аерофотозйомки, геодезичних (кадастрових) зйомок. В цьому полягає технічна сутність територіального землеустрою.

Аналіз чинного земельного законодавства дозволяє виділити три види землеустрою – загальнодержавний, регіональний та місцевий. Виділенню вказаних видів землеустрою сприяє і сучасна практика його здійснення.

Загальнодержавний та регіональний рівні здійснення землеустрою становлять систему взаємопов'язаних заходів щодо комплексної організації території країни, здійснюваних з метою її найбільш раціонального використання.

Основними завданнями територіального землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівні є розробка: загальнодержавних та регіональних програм використання та охорони земель; схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; проектів землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень; загальнодержавних та регіональних проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо; розроблення комплексного плану території територіальної громади.

На регіональному рівні територіальний землеустрій в галузі організації використання та охорони земель є створення комплексної моделі розміщення і просторових взаємозв'язків головних елементів територіальної системи землекористування (агровиробничих зон і зон урбанізації; ландшафтів загальнодержавного та регіонального значення) і розроблення на цій основі комплексу рішень щодо розвитку району, території громади, які упорядковуються.

Не менш важливим, на рівні району є розроблення деталізованої моделі його проектної структури, яка складається з території рад, зон і ділянок для раціонального розміщення або розвитку відповідних для певної території типів землекористування: систем розселення та їх центрів; комплексів

спеціалізованого сільськогосподарського виробництва; різногалузевих промислових комплексів і окремих великих підприємств; курортів і зон відпочинку; природних національних парків та інших об'єктів природно-заповідного фонду (державного, регіонального і місцевого значення); систем інженерно-транспортної інфраструктури. Ці системи землекористування мають різні умови своєї локалізації, відповідні вимоги до їх просторової сумісності і різний вплив на навколишнє середовище.

На місцевому рівні територіальний землеустрій проводиться з метою формування нових земельних ділянок (землеволодінь / землекористувань) шляхом надання земель різним фізичним і юридичним особам; упорядкування і раціональної організації існуючих землеволодінь / землекористувань (усунення черезсмужжя, вклинювань, далекоземелля, вкраплювань та інших незручностей, пов'язаних з розташуванням земель).

Проведення територіального землеустрою базується на таких загальних принципах:

а) дотримання законності;

б) забезпечення науково обґрунтованого розподілу земельних ресурсів між галузями економіки з метою раціонального розміщення продуктивних сил, комплексного економічного і соціального розвитку регіонів, формування сприятливого навколишнього природного середовища;

в) організації використання та охорони земель із врахуванням конкретних зональних умов, узгодженості екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства, які забезпечують високу економічну і соціальну ефективність виробництва, екологічну збалансованість і стабільність довкілля та агроландшафтів;

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю;

г) забезпечення пріоритету сільськогосподарського землеволодіння і землекористування;

д) забезпечення пріоритету вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель сільськогосподарського призначення, встановлення режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Ураховуючи загальні принципи територіального землеустрою, можна сформулювати принципи розроблення проектів і схем територіального землеустрою:

– урахування сучасних земельних правовідносин, вважаючи землі

об'єктами ринкового механізму;

- висока економічна, екологічна і соціальна ефективність проектних рішень. Кожне проектне рішення має бути детально обґрунтоване;

- охорона земель від хижацького використання, нераціональної господарської діяльності та несприятливих явищ природи. Проектні рішення щодо подальшого використання кожної земельної ділянки мають ґрунтуватися на певних нормативних актах, які запобігають недбайливому витрачання землі і спрямовані на збереження і збільшення родючості ґрунтів та поліпшення природних ландшафтів;

- комплексність у вирішенні проектних завдань. Необхідно тісно узгоджувати складові частини та елементи проекту між собою та з іншими прогнозованими, планованими і проектними рішеннями щодо використання та поліпшення земель, а також з організації засобів виробництва, що тісно пов'язані з нею;

- врахування зональності під час територіального землеустрою, а саме детальне врахування природно-сільськогосподарського районування території країни, природних умов і просторових особливостей земель.

Регулювання у сфері територіального землеустрою здійснюють Верховна Рада України, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральні органи виконавчої влади, що реалізують державну політику у сфері земельних відносин у межах повноважень, встановлених законом.

Система органів із землеустрою очолюється Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), який здійснює загальне організаційно-методичне керівництво щодо проведення землеустрою. До повноважень Держгеокадастру у сфері землеустрою належать:

- внесення пропозицій про формування державної політики у сфері землеустрою і забезпечення її реалізації;

- участь у розробленні та реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

- здійснення землеустрою, у тому числі забезпечення проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності;

- здійснення сертифікації інженерів-землевпорядників, утворення Кваліфікаційної комісії та ведення Державних реєстрів сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів;

- розроблення в установленому законодавством порядку нормативно-

правових актів, норм і правил;

- створення інформаційної бази даних з питань землеустрою;
- організація, у тому числі за участю іноземних наукових установ та організацій, наукових досліджень з питань землеустрою;
- забезпечення створення, формування і ведення Державного фонду документації із землеустрою;
- здійснення державного нагляду у сфері землеустрою;
- вирішення інших питань у сфері землеустрою відповідно до закону.

Організацію і планування територіального землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, встановлених Конституцією України, Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України.

Землеустрій здійснюється на підставі:

- а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);
- б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;
- в) судових рішень.

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених цим Законом України «Про землеустрій» та Земельним кодексом України. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

Документація із територіального землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту або технічної документації. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, а саме комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

Види документації із територіального землеустрою:

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;

– проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;

– містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад);

– проекти 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;

– проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

– технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

– технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

– технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;

– технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів.

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою.

Замовниками документації із територіального землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою є:

– юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним 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.

Розробником комплексного плану просторового розвитку території

територіальної громади є суб'єкт господарювання, що відповідає вище зазначеним критеріям, та відповідно до закону може розробляти містобудівну документацію.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із територіального землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Подання документації із територіального землеустрою до Держгеокадастру, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором.

Документація із територіального землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Відповідна документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Документація із територіального землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопіювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

– інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);

– інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

– виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

– умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

– інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;

– інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;

– заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

Рекомендована література: [1; 9; 10; 14; 18; 27].

Питання для самоконтролю

1. Вкажіть зміст і види робіт з територіального землеустрою.
2. Види документації із територіального землеустрою на кожному ієрархічному рівні.
3. Вкажіть мету, характер і зміст територіального землеустрою.
4. Які основні завдання виконує територіальний землеустрій.
5. Що є об'єктом територіального землеустрою?
6. Загальні принципи територіального землеустрою.
7. Принципи розроблення документації із територіального землеустрою.
8. Встановлення обмежень у використанні земель.

9. Яка принципова різниця між проектною і технічною документацією із землеустрою?
10. В яких випадках проводиться територіальний землеустрій?
11. Дайте визначення системи землеустрою в Україні та її основні поняття.
12. Назвіть учасників землевпорядного процесу та їх повноваження.

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 2.

Встановлення (зміна) меж адміністративно-територіальних одиниць і територіальних громад

Мета роботи: засвоїти порядок і методику розробки проектів землеустрою щодо встановлення (зміна) меж адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

Короткі теоретичні відомості

З метою організації управління на різних регіональних і місцевих рівнях розробляють та збирають інформацію щодо напрямів розвитку територій, яка дає змогу всебічно враховувати довгострокові наслідки проектних рішень для того, щоб ці рішення не суперечили інтересам територіальних громад, районів, областей і країни в цілому.

Адміністративно-територіальна одиниця в Україні – це компактна частина єдиної території України, що є просторовою основою для організації і діяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

В Україні згідно ст. 133 Конституції України є такі адміністративно-територіальні одиниці:

- Перший рівень: область, Автономна Республіка Крим, місто зі спеціальним статусом (Київ, Севастополь).
- Другий рівень: район.
- Третій рівень: місто, селище, село.
- Додатковий (допоміжний рівень): район у місті.

Окремо існують території територіальних громад, які поки за законодавством не є юридично адміністративно-територіальними одиницями.

Межі адміністративно-територіальних одиниць відрізняються від меж земельних ділянок (землеволодінь, землекористувань), оскільки це адміністративні межі, в яких здійснюється управління земельними ресурсами – сукупністю земельних ділянок різних форм власності та категорій земель. Ці межі частково встановлено, але більшість із них потребують уточнення, змін і кінцевого оформлення та затвердження.

Відсутність встановлених меж адміністративно-територіальних одиниць може призводити (призводить) до перевищення власних повноважень органів виконавчої влади та місцевого самоврядування при прийнятті розпорядчих

документів що до використання земельних ділянок.

Таким чином, територіальний землеустрій зі встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць – це комплекс економічних, правових, технічних і соціальних заходів із визначення, встановлення, відновлення й закріплення меж адміністративно-територіальних одиниць на місцевості (в натурі).

Проект встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляють у випадках створення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних одиниць. На сьогодні процес створення нових, об'єднання, розподілу адміністративно-територіальних одиниць відбувається переважно на рівні або в межах адміністративних областей, у складі яких створюються або змінюються межі районів, територіальних громад, сільських (селищних) рад і населених пунктів.

Територія кожної адміністративно-територіальної одиниці має свої межі – умовні лінії, що відокремлюють її від інших територій. Їх установлюють і змінюють на підставі проектів землеустрою, що складаються розробниками документації із землеустрою відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів розвитку.

Межі не є постійними. З розвитком населених пунктів і збільшення кількості їх жителів вони можуть змінюватися за рахунок залучення нових земельних ділянок у межі адміністративно-територіальних одиниць. Рішення про встановлення та зміну меж районів і міст ухвалює Верховна Рада України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських рад.

Включення земельних ділянок у межі іншого району, села, селища, міста, району в місті не тягне за собою припинення права власності й користування цими ділянками. Правовий режим таких ділянок можна змінити тільки у разі їх вилучення (викупу), що відбувається відповідно до норм Земельного кодексу України.

Для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі

орендарів, і затвердженої містобудівної документації.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а у разі якщо районна рада не утворена – обласної ради.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються у такому порядку:

- підготовчі роботи;
- складання проекту;
- погодження та затвердження проекту;
- перенесення проекту на місцевість (в натуру).

Підготовчі роботи включають:

- збір, вивчення та систематизацію земельно-облікових та статистичних даних;
- аналіз планово-картографічних матеріалів об'єкту дослідження;
- вивчення еколого-економічних, соціальних, історичних, географічних та демографічних особливостей території;
- вивчення прогностно-планувальної документації та техніко-економічних обґрунтувань щодо доцільності встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;
- обстеження щодо рекогносцювання території;
- нанесення на планово-картографічний матеріал землекористувань та землеволодінь, що знаходяться у смузі проектування межі адміністративно-територіальних одиниць.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) завдання на виконання робіт;
- в) план існуючої (за наявності) та проектної межі адміністративно-територіальної одиниці;
- г) площу земель в існуючих (за наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- г) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- д) каталог координат поворотних точок меж адміністративно-територіальної одиниці.

Пояснювальна записка має містити:

- економічне обґрунтування доцільності встановлення або зміни меж, яке включає в себе інформацію щодо загальних обсягів економічного і

фінансового потенціалу;

- перелік підприємств розташованих в смузі встановлення меж або на території, яка додатково включається в межі адміністративно-територіальних одиниць;

- інформацію про зайнятість населення, обсяги і склад податкових надходжень до місцевих бюджетів для забезпечення можливостей вирішувати питання місцевого значення;

- пропозиції щодо розвитку соціальної, оздоровчої, рекреаційної, транспортної інфраструктури;

- відомості щодо розмірів адміністративно-територіальних одиниць в існуючих та проектних межах та відомості щодо зонування по доцільному використанню земель з врахуванням їх придатності.

При проектуванні меж адміністративно-територіальних одиниць необхідно враховувати, що їх межі визначаються як по суходолу, так і по водному простору:

- на суходолі – за характерними точками на місцевості та по лініях рельєфу;

- на річках та струмках – по середині головного фарватеру судноплавних річок, несудноплавних річок або їх головного рукава та струмків;

- на природних водоймах – по лінії, розташованій по середині водного простору, між берегами суходолу адміністративно-територіальних одиниць;

- на штучних водоймах – відповідно до лінії меж, що проходили на місцевості до їх утворення, а у разі утворення чи зміни меж адміністративно-територіальних одиниць після утворення штучних водойм – посередині водного простору;

- на залізничних і автодорожніх мостах, греблях та інших спорудах, що проходять через ділянки річок та струмків – таким чином, щоб відповідні споруди повністю знаходились в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці;

- на автомобільних дорогах та залізницях – таким чином, щоб полотно доріг та полотно залізничних колій знаходилось виключно в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці.

Проект землеустрою щодо зміни меж населеного пункту може також передбачати пов'язані із цим зміни меж інших суміжних адміністративних одиниць, якщо прийняття рішення про їх зміну згідно із законом належить до компетенції одного органу.

Складовою проекту землеустрою можуть бути додатки, які містять:

- рішення про розроблення проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;

- експлікацію земель в існуючих (за їх наявності) та проектних межах адміністративно-територіальних одиниць;
- матеріали погодження проекту;
- матеріали виносу меж адміністративно-територіальних одиниць на місцевість (в натуру) з каталогу координат їх поворотних точок.

Графічна частина проекту землеустрою має містити:

- план встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць (з нанесенням існуючих та проектних меж);
- посвідчені в установленому порядку копії генерального плану населеного пункту рішень про його затвердження (у разі зміни меж населеного пункту);
- вкопювання із схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, а у разі її відсутності – вкопювання із проекту формування територій сільських, селищних рад;
- вкопювання із кадастрових карт(планів) з відображенням існуючих (за їх наявності) та проектних меж адміністративно-територіальної одиниці.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект також погоджується з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються з метою:

- а) з'ясування дійсної межі території територіальної громади;
- б) вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування

щодо меж територій територіальних громад;

в) внесення відомостей про межі території територіальної громади до Державного земельного кадастру.

При розробленні проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад не допускається:

– встановлення межі території територіальної громади, що змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць;

– розташування сформованої земельної ділянки в межах декількох територіальних громад (крім земель лісгосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури).

Проект землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади включає:

а) пояснювальну записку;

б) завдання на виконання робіт;

в) викопіювання із проекту формування території сільської (селищної) ради (за наявності);

г) опис меж території територіальної громади;

г) креслення меж території територіальної громади, складене у відповідному масштабі;

д) каталог координат поворотних точок меж території територіальної громади.

У разі встановлення меж території об'єднаної територіальної громади проект землеустрою щодо встановлення її межі має визначати зовнішні межі об'єднаної територіальної громади, межі територій усіх територіальних громад, що увійшли до її складу.

Межі території територіальної громади можуть проходити по суходолу і по водному простору.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру.

Відомості про межі території територіальної громади зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській раді.

Встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць в натурі (на місцевості) фактично означає фіксацію (закріплення) місця знаходження

точок поворотних кутів меж відповідної одиниці на місцевості за допомогою межових знаків. Під час встановлення меж, інженер-геодезист закріплює межові знаки адміністративно-територіальної одиниці.

Наразі спеціальний зразок (вид) межового знаку, яким закріплюються точки поворотних кутів межі адміністративно-територіальної одиниці (земельної ділянки), чинним законодавством не визначено. Нормативно порядок встановлення меж регулюється, зокрема ст. 106 та ст. 198 Земельного кодексу України, які передбачають під час встановлення меж загальну вимогу про погодження меж із суміжними землевласниками (землекористувачами) без визначення типу межових знаків, які підлягають встановленню.

На практиці інженер-геодезист закріплює поворотні точки адміністративно-територіальної одиниці підручними матеріалами органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці проводиться вже після складання проекту землеустрою та після реєстрації адміністративно-територіальної одиниці в Державному земельному кадастрі. Для встановлення меж необхідно, щоб адміністративно-територіальна одиниця вже була зареєстрована в кадастрі, оскільки сама процедура закріплення меж за своєю суттю є перенесенням координат поворотних точок ділянки з кадастру на місцевість за допомогою спеціального обладнання (тахеометра або спеціального RTK, GPS, GNSS приймача).

Після отримання вихідної інформації щодо адміністративно-територіальної одиниці, інженер-геодезист виїжджає на місцезнаходження меж адміністративно-територіальної одиниці та здійснює за допомогою спеціального обладнання та наявних координат адміністративно-територіальної одиниці визначення точок поворотних кутів.

Визначені точки фіксуються межовими знаками. За бажанням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, межові знаки можуть не встановлюватись в тих місцях, де межі земельної ділянки співпадають з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (струмками, каналами, річками, шляхами, лісосмугами, шляховими спорудами, огорожами, фасадами будівель, парканами і т.і.)

Встановлення межових знаків адміністративно-територіальної одиниці проводиться інженером-геодезистом за участі представника органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. В результаті закріплення земельної ділянки межовими знаками складається відомості про встановлені межові знаки або акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, акт встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), оригінальні примірники яких видаються власнику. Акт відновлення меж земельної ділянки

складається у випадку відновлення межових знаків, що встановлювались раніше, тобто при повторному встановленні меж земельної ділянки.

Порядок складання відомості про встановлені межові знаки законодавством не регламентований, тому вона може виконуватись у довільній формі. Головна вимога – це ідентифікація місця розташування межових знаків та надання їх опису.

Загалом проекти землеустрою розробляються на підставі договору між замовником та його розробником відповідно до завдання на розроблення проекту. Замовлення на розроблення проектів землеустрою можуть подавати сільські, селищні, міські, районні або обласні ради. Розробляти ці проекти можуть як юридичні, так і фізичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працюють не менш як два сертифікованих інженери-землевпорядники або фізичні особи-підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками. Фінансування робіт з розроблення проектів землеустрою здійснюється за кошти державних, місцевих бюджетів та інших джерел у відповідності до законодавства.

Перед розробленням проекту землеустрою *здійснюється обґрунтування змін меж адміністративно-територіальних одиниць*. Генеральна схема планування території України, схеми планування території областей і районів, а також схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць є документами, на підставі яких змінюються межі областей та районів. Генеральні плани населених пунктів у відповідності до ст. 173 Земельного кодексу України вважаються документами, згідно яких змінюються межі, міст, селищ та сіл.

Зазначена документація розробляється на підставі діючої законодавчої та нормативної бази і визначає: пріоритетні та концептуальні питання планування і використання території країни; вдосконалення системи розселення та забезпечення сталого розвитку населених пунктів, розвитку виробничої соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, формування національної екологічної мережі; пропозиції щодо вдосконалення земельних відносин; організації раціонального використання та охорони земель; перерозподілу земель з урахуванням потреб сільського, лісового та водного господарства; перспективи для розвитку територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення та природно-заповідного фонду; довгострокову стратегію планування та забудови території населених пунктів.

Рекомендована література: [2; 6; 9; 10; 11; 14; 27].

Питання для самоконтролю

1. Поняття та характеристика адміністративно-територіальної одиниці.
2. Сутність межі адміністративно-територіальної одиниці.
3. Чому виникає необхідність у встановленні (зміні) меж адміністративно-територіальних одиниць?
4. З якою метою розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць?
5. Які складові частини проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці?
6. Який порядок розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці?
7. З якою метою розробляється проект землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад?
8. Які складові частини проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад?
9. Яка процедура встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці?
10. Який зміст підготовчих робіт з розроблення проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 3.

Розробка схем землеустрою використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць

Мета роботи: засвоїти порядок та методику розроблення схем землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад; оформлення матеріалів і виготовлення документів.

Короткі теоретичні відомості

Відповідно до ст. 45 Закону України «Про землеустрій» схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

Основним завданням Схем землеустрою є виявлення найбільш ефективного напрямку використання і охорони земельних ресурсів для забезпечення подальшого ефективного розвитку адміністративно-територіальної одиниці.

Слід зауважити, що Схеми землеустрою є передпроектним документом, в якому на основі врахування природних, економічних та соціальних умов розробляється комплекс взаємозв'язаних заходів щодо раціонального використання земельних ресурсів, їх розвитку і організації, встановленню інфраструктури, яка відповідає потребам адміністративно-територіальної одиниці.

Схеми землеустрою містять рекомендації щодо вирішення наступних основних питань:

а) удосконалення розподілу земель між категоріями відповідно до перспектив розвитку, для чого рекомендується: установити відповідність фактичного використання земель їх цільовому призначенню; виявити резерви земель, придатних до використання в сільському господарстві і для інших цілей; визначити і обґрунтувати потреби земель для несільськогосподарського призначення; скласти баланс розподілу земель по категоріях на кожен розрахунковий період;

б) розробка пропозицій по більш ефективному використанню сільськогосподарських угідь шляхом: освоєння нових земель, трансформації сільськогосподарських угідь, поліпшення меліоративного стану земель, удосконалення структури посівних площ і впровадження прогресивної системи землеробства;

в) удосконалення організацій територій, для чого рекомендується: розробити пропозиції по формуванню нових і усуненню недоліків існуючих землекористувань, розміщенню центральних садиб сільськогосподарських підприємств, їхніх виробничих підрозділів, господарських центрів і тваринницьких комплексів, їхньої організації території агропромислових і інших виробничих об'єднань; визначити потреби земель для внутрішньогосподарських нестатків (господарські центри і тваринницькі комплекси за межами населеними пунктами, захисні насадження, гідромеліоративна мережа, дороги, скотопрогони тощо);

г) розробка заходів щодо охорони земель: рекомендується визначити обсяги робіт із захисту ґрунтів від вітрової і водної ерозії, по рекультивації порушених земель; виявити джерела забруднення земель промисловими відходами і розробити заходи щодо запобігання негативних наслідків цього забруднення; дати пропозиції по поліпшенню ландшафту;

г) визначення економічної ефективності і черговості здійснення намічених заходів.

В основу розробки Схеми землеустрою покладаються еколого-ландшафтний та еколого-економічний підходи, де рекомендовано визначити необхідні і достатні заходи з підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації угідь та консервації деградованих земель і напрямків їх подальшого використання, розроблені пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва, з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, визначені охоронні зони режимоутворюючих об'єктів із відповідними обмеженнями у використанні та розпорядженні землею.

Основними принципами, якими рекомендується керуватися при складанні схем землеустрою, є:

- створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства;
- збереження і поліпшення сільськогосподарських угідь;
- забезпечення неухильного підвищення родючості ґрунтів;
- наукова обґрунтованість і економічна ефективність пропонованих заходів щодо освоєння земель і поліпшення їх меліоративного стану;

– узгодженість інтересів різних галузей господарства і адміністративно-територіальних одиниць.

Схеми землеустрою рекомендується розробляти в розрізі землевласників, землекористувачів та категорій земель.

Об'єктом Схем землеустрою є всі землі, що знаходяться в межах адміністративно-територіальної одиниці.

При розробці Схем землеустрою рекомендується враховувати раніше розроблену документацію із землеустрою, містобудівну документацію, інші документи і матеріали.

Під час розроблення Схем землеустрою рекомендується застосовувати порівняльно-аналітичний, статистичний, експертних оцінок, картографічний методи дослідження.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються щодо території відповідного району, територіальної громади, села, селища, міста.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель району розробляються за рішенням районної ради.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста, територіальної громади розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад включає:

а) завдання на складання схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад (додаток А, Б);

б) пояснювальну записку;

г) характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;

г) інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад (включаючи обмеження у використанні земель);

д) картограму категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території;

е) картограму агропромислових груп ґрунтів та крутизни схилів;

є) еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель;

ж) техніко-економічні показники схеми землеустрою;

з) матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування;

- и) інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;
- і) схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель.

Порядок і методика виконання практичної роботи

Складання схеми землеустрою рекомендується здійснювати в наступному порядку:

- підготовчі роботи;
- підготовка завдання на розробку схеми землеустрою;
- розробка схеми землеустрою;
- оформлення матеріалів і виготовлення документів;
- погодження, експертиза і затвердження схеми землеустрою.

Під час проведення *підготовчих робіт* по складанню Схем землеустрою рекомендується провести збір, систематизацію і аналіз матеріалів, що характеризують природні і економічні умови адміністративно-територіальних одиниць, а також наявних розробок і матеріалів по перспективному розвитку, раціональному використанню земельних ресурсів і охороні земель.

Картографічною основою для розробки Схем землеустрою рекомендуються кадастрові карти (плани) масштабу 1:10000–1:25000. Для окремих районів допускається використання карт більш дрібного чи більш крупного масштабів (за узгодженням із замовником).

Також, виготовляється необхідна кількість копій картографічної основи, відкоригованої відповідно до фактичного стану земель (оновленого планового матеріалу), для складання Схем землеустрою сучасного і перспективного використання земель, а також репродукцій малого формату для використання, як вкладкиші в пояснювальних записках до відповідних розділів Схем землеустрою.

У процесі збору, систематизації і оцінки вихідних матеріалів рекомендується встановити необхідність у додаткових розробках окремих питань, по яких наявні матеріали не дають достатньої інформації, а також обсяг і зміст польових обстежень.

Результатом проведення робіт зі збору, систематизації і оцінки вихідних даних є отримання і узагальнення наступних даних:

- про природні і економічні умови району в розрізі територій, встановлених проектами землеустрою щодо формування територій сільських, селищних рад;
- про стан використання земель сільськогосподарського призначення;

- про стан і тенденції розвитку сільськогосподарських підприємств;
- про стан і тенденції розвитку землеволодінь і землекористувань;
- про наявність, стан і характер використання земель по категоріям, угіддям і землекористувачам;
- про стан використання меліоративних земель;
- оцінку якісного стану сільськогосподарських угідь та розвитку деградаційних процесів;
- про стан використання та охорони земель несільськогосподарського призначення (в межах та за межами населених пунктів).

Після проведення підготовчих робіт замовник надає розробнику *затверджене завдання* на розробку Схем землеустрою. Завданням на розробку Схем землеустрою для кожного з розрахункових періодів рекомендується установити наступні показники:

- а) аналіз і розвиток сучасного стану використання земель;
- б) оптимізація землекористування;
- в) потреба в консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- г) аналіз придатності ґрунтів орних земель, в тому числі визначення придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур та розрахунок еколого-економічної придатності орних земель;
- г) формування обмежень щодо використання земель;
- д) передбачення перспективного прогнозування розвитку використання земель та вдосконалення управління земельними ресурсами.

Розроблення Схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць має містити наступні стадії:

1. основні показники Схеми землеустрою;
2. характеристика природних умов;
3. сучасний стан використання земель;
4. оптимізація землекористування;
5. формування обмежень щодо використання земель;
6. перспективи розвитку використання земель;
7. вдосконалення управління земельними ресурсами;
8. розгляд, погодження, затвердження Схеми та її реалізація.

Під час *характеристики природних умов* необхідно надати: а) загальні відомості; б) природні умови; в) ґрунтовий покрив.

У *загальних відомостях* рекомендується приводити: географічне положення району, розміри і конфігурацію території, розміщення районного центра, загальна характеристика, основні транспортні магістралі і засоби

зв'язку; загальна чисельність населення, у тому числі сільські і міські типи розселення і основні адміністративно-господарські центри.

При оцінці *природних умов* району рекомендується в стислому вигляді узагальнити всі наявні матеріали, що характеризують клімат, геологічну будову території, гідрогеологію, гідрографію, рельєф, ґрунти, рослинність і корисні копалини.

При описі клімату рекомендується вказати його тип (субтропічний, помірний, континентальний і т.д.), температуру повітря, тривалість безморозного і вегетаційного періодів, суму активних температур, кількість і характер опадів по місяцях і сезонах року, відносну вологість повітря, швидкість і повторюваність вітрів, у тому числі шкідливих.

При вивченні геологічної будови території основну увагу рекомендується приділити ґрунтоутворюючим і підстиляючим породам, їхній будові, механічному складу й іншим властивостям, що впливають на меліоративний стан земель, і можливість використання цих земель у якості тих чи інших сільськогосподарських угідь.

Гідрогеологія характеризується наявністю, потужністю й умовами залягання водоносних горизонтів, запасом, живленням і режимом руху підземних вод. Крім того, рекомендується надати висновки щодо можливого обсягу споживання підземних вод для питних, господарських і технічних цілей на перспективу. Опис гідрогеології ілюструється схемою гідрогеологічного районування території, а також їх технічними характеристиками.

Гідрографія характеризується наявністю, складом, розміщенням і режимом живлення водних джерел, балансом надходження і витрати води, її фізичними властивостями і хімічним складом, придатністю використання для питних і господарських потреб.

Рослинність характеризується типами рослинних асоціацій, видовим складом рослин і їхніх поживних цінностей, типами і продуктивністю природних кормових угідь у залежності від форм рельєфу і ґрунтового покриву.

Корисні копалини характеризуються наявністю їхніх видів, розміщенням родовищ. По кожному родовищу рекомендується приводити висновок відповідних відомств про можливість і доцільність його розробки і потреби у відведенні земель.

Рельєф характеризується формами, розчленованістю, оцінками і крутістю схилів, для районів з розвинутою ерозією ґрунтів рекомендується приводити картограму крутизни схилів.

Ґрунти характеризуються їх поширенням, ґрунтоутворюючими породами, генетичним типом, механічним складом, структурою, водно-повітряним режимом, кислотністю, ємністю поглинання, насиченою основою, змістом гумусу, і поживними речовинами. Узагальнюючим показником якості ґрунтів є їхня родючість, виражена через врожайність основних культур при середньому рівні ведення господарства.

При *аналізі сучасного стану* розглядається теперішній стан і тенденції розподілу земель по категоріям адміністративно-територіальної одиниці. Сучасний розподіл земель по категоріях рекомендується приводити відповідно до державного обліку земель.

Тенденції в перерозподілі земель по категоріях рекомендується встановити на основі аналізу зміни їх загальної площі за останні 10–15 років. У випадку виявлення небажаних тенденцій, рекомендується передбачити заходи для їхньої зміни.

Пропозиції можливого перерозподілу земель по категоріях рекомендується розробляти на основі аналізу сучасного стану використання земель з урахуванням потреб в них на розрахунковий період, а за результатами рекомендується скласти зведені баланси земель на розрахункові періоди.

Для аналізу сучасного стану використання земель необхідно провести нумерацію контурів та заповнити контурну відомість. Існуюче використання земель навести в таблиці (табл. 3.1).

Організацію території рекомендується вписувати в структуру природних ландшафтів для досягнення екологічної стабільності території землекористування, збереження біосферних і біогеоценотичних функцій ґрунтового покриву на рівні, що гарантує нейтралізацію і ліквідацію негативних наслідків техногенезу.

Класифікацію земель за придатністю для використання у сільському господарстві рекомендується проводити на підставі аналізу морфологічної структури ландшафтів території (просторове поєднання різнорангових і різноякісних комплексів (фацій, урочищ, місцевостей). За результатами якого рекомендується розробити еколого-ландшафтне зонування території.

Експлікація земель в розрізі землевласників і землекористувачів за існуючим використанням земель

№.№ з/п	Назва землевласників і землекористувачів	Форма власності	Загальна площа, га	Всього с.-г. земель	Зокрема							Лісовкриті площі	Забудовані площі	З них			Відкриті заболочені землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Під водою	
					всього с.-г. угідь	З них				господарські будівлі	під шляхами			інші	Під житловою забудовою	Землі, що викорит. для транспорту і зв'язку				
						рілля	баг. насадження	сіножаті	пасовища											
1	Сільгосп. підприємства																			
	в т.ч. не державні																			
1.2	державні																			
2	Землі громадян																			
2.1	Селянські (фермерські) г-ва																			
2.2	Ведення товарного с.-г. виробництва																			
2.3	ОСГ																			
2.5	Ділянки для садівництва																			
2.10	Ділянки для сінокошення та випасання худоби																			
3	Землі організацій і установ																			
4	Промислові підприємства																			
5	Під-ва транспорту, зв'язку																			
5.2	Автомобільного транспорту																			
6	Землі оборони																			
7	Природоохоронні, рекреаційні, організації																			
8	Лісогосподарські підприємства																			
9	Водогосподарські підприємства																			
10	Спільні підприємства																			
11	Іноземні інвестори																			
12	Землі запасу та інші землі																			
12.1	Землі запасу																			
12.2	Землі резервного фонду																			
12.3	Землі загального користування																			
	Всього за межами нас. пунктів																			
13	Землі інших територіальних одиниць																			
14	Землі нас пунктів																			
	Всього земель в межах плану																			

На карті агровиробничих груп ґрунтів виділяються такі еколого-ландшафтні зони:

- широких вододільних плато і стародавніх терас (без вираженої западиності) (нахили 0–1°);
- рівнин (переважно терасових) з рясними западинами (нахили 0–1°);
- вузьких ерозійно небезпечних плато та привододільних схилів (нахили 0–1°);
- моренно-зандрових рівнин (нахили 0–1°);
- днищ балок (нахили 0–1°);
- заплав високого рівня (нахили 0–1°);
- заплав середнього і високого рівня (нахили 0–1°);
- односкатних схилів простої форми (нахили 1–2°);
- односкатних схилів простої форми (нахили 2–3°);
- схилів складної форми з улоговинами (нахили 1–3°);
- односкатних схилів простої форми (нахили 3–5°);
- схилів складної форми з улоговинами (нахили 3–5°);
- односкатних схилів простої форми (нахили 5–7°);
- схилів складної форми з улоговинами (нахили 5–7°);
- односкатних схилів простої форми з улоговинами (нахили 7–10°);
- схилів складної форми з улоговинами (нахили 7–10°);
- схилів різної форми (нахили 10–12°);
- схилів різної форми (нахили більше 12°).

На основі виділених еколого-ландшафтних зон рекомендується провести *формування (оптимізацію) різних типів землекористування*: агроландшафтного, середовищестабілізуючого та селітебного (призначеного для забудови).

Агроландшафтну групу земель складають землі категорії сільськогосподарського призначення. Товарне аграрне виробництво має бути розміщене головним чином на родючих, високопродуктивних та екологічно стійких земельних угіддях, а показники сільськогосподарської освоєності та розораності доведені до екологічних нормативів.

У межах цієї групи земель за придатністю для вирощування різних сільськогосподарських культур рекомендується виділити:

- 1) землі орнопридатні;
- 2) землі придатні для багаторічних насаджень;
- 3) землі сіножатно-пасовищного використання.

Орнопридатні землі можуть бути розділені на три еколого-технологічні групи:

I група – слабодеградовані ґрунти на плато та схилах до 3°, які при необхідності використовуються для розміщення зерно-паро-просапних сівозмін і вирощування культур за інтенсивними технологіями.

II група – схили 3–5° зі слабо- та середньодеградованими ґрунтами, які використовуються із застосуванням біологічних принципів землеробства для вирощування культур суцільного посіву і багаторічних трав, тобто, зерно-трав'яних або трав'яно-зернових сівозмін.

III група – схили від 5° до 7°.

Багаторічні плодові насадження та природні кормові угіддя також можуть бути поділені за інтенсивністю і характером використання на три еколого-технологічні групи:

I група – багаторічні насадження на схилах до 5°, в межах якої насадження розміщують прямолінійно;

II групи – на схилах 5–10°, де проводять контурне розміщення насаджень паралельно горизонталям;

III група – на схилах більше 10°, які, як правило, терасують під насадження.

В складі природних кормових угідь:

– до I групи відносять ділянки на схилах до 7°, які інтенсивно використовуються і підлягають докорінному поліпшенню;

– до II групи – схили обмеженого смугового використання із заборонаю випасання худоби, з ухилом 7–18°;

– до III групи – схили з ухилом 18–25°, вкрай обмеженого використання із поверхневим поліпшенням або з трансформацією в лісові насадження.

Середовищестабілізуючу групу земель представляють землі категорії лісогосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

При формуванні цієї групи рекомендується формувати таку структуру ландшафту, при якій природні (квaziприродні) угіддя проникали б в масиви орних земель не просто як окремі відгалуження, а функціонували б як цілісні мережі, усі ланки яких сполучені між собою.

Сельбищна група представляє землі, призначені для забудови та розташування об'єктів галузей економіки (землі житлової та громадської забудови, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення).

Оптимізація використання земель цієї групи має носити господарський характер і бути спрямована на зниження техногенного навантаження в промислових і приміських районах, де зосереджена надмірна кількість підприємств, які відзначаються надмірною землеємністю, та вивільнення території від техногенного навантаження.

Населений пункт може бути розширений (на перспективу 15 років) у зв'язку з створенням нових, та прибулих сімей, яким необхідна земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських приміщень, а також для розширення інфраструктури та відведення земель для оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного та соціального призначення.

Площу розширення (на перспективу 15 років) земель населеного пункту (P_p) обчислюють за формулою:

$$P_p = P_1 + P_2$$

де P_1 – площа розширення земель населеного пункту для новостворених та прибулих сімей;

P_2 – площа розширення земель населеного пункту за рахунок відведення земель для оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення (див. табл.1).

Площа розширення земель населеного пункту для новостворених та прибулих сімей розраховується за формулою:

$$P_1 = 0,25 \times n \times k$$

де n – кількість новостворених та прибулих сімей;

k – коефіцієнт інфраструктури (1,1 – 1,2).

Площа розширення земель населеного пункту за рахунок відведення земель для оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення визначається за формулою:

$$P_2 = p \times N,$$

де p – рекреація та інші суспільні потреби, га на особу (вихідні дані наведені у табл. 2);

N – прогнозний приріст населення.

Прогнозний приріст населення розраховується за формулою:

$$N = N_i \times \partial \times k,$$

де N_i – існуюча кількість населення;

∂ – середньорічний приріст населення;

k – прогнозна кількість років (15 років).

Кількість нових сімей розраховуємо за формулою:

$$n=N/3,$$

де N – прогнозний приріст населення.

Визначити площу земель, передбачених для несільськогосподарських потреб поза межами населених пунктів, користуючись даними таблиці 3.2. Показати їх розміщення на проектному плані у відповідних умовних знаках. Запроектувати додатково необхідні транспортні шляхи сполучення на території сільської ради, обчислити потрібну для них площу і оформити відповідними умовними знаками.

В залежності від виду деградації та малопродуктивності ґрунтів орних земель рекомендується передбачити заходи щодо консервації земель. *Консервація земель* – це припинення господарського використання на визначений термін та залуження або залісення деградованих і малопродуктивних земель, господарське використання яких є екологічно та економічно неефективним, а також техногенно забруднених земельних ділянок, на яких неможливо одержувати екологічно чисту продукцію, а перебування людей на цих земельних ділянках є небезпечним для їх здоров'я

Таблиця 3.2

Основні існуючі та планові показники для вибіркового обґрунтування P_2

Показники	Варіанти показників
Кількість населення, осіб	700-1200
Прогнозний приріст населення за рік, %	1,5-4,0
Прогнозна лісистість, %	8,0-15,0
Рекреація та інші суспільні потреби, га на особу (p)	0,001-0,015
Районні дороги, ширина м	18,0
Водогосподарські підприємства, га	2,0-5,0
Промислові підприємства	2,0-5,0
ТзОВ, ПОП, СГК, % від загальної площі	75,0-80,0
ФГ	25,0-20,0

Консервація ґрунтів легкого механічного складу має переважно незворотний характер. У більшості випадків їх рекомендується вилучити із складу сільськогосподарських угідь.

Найбільш порушені землі з виходами порід, а також розмитими ґрунтами рекомендується вилучити із складу ріллі із наступним залуженням для використання під сіножаті або пасовища з нормованим випасом худоби.

Інші площі з середньозмитими ґрунтами рекомендується залужити. Після певного часу фітомеліоративного періоду вони можуть бути повернуті до складу орних земель (при відновленні модальних показників, характерних для даного ґрунту, і екологічнобезпечному використанні).

У м'яких гідротермічних умовах виведені із складу сільськогосподарських угідь площі можуть бути залишені на самозаростання. Досить швидка зміна травостою утворює стійке рослинне угруповання.

Перезволожені і заболочені ґрунти в більшості випадків рекомендується залишити для природної ренатуралізації. Це практично не потребує ніяких витрат: добра обводненість забезпечує їх швидке заселення природною флорою і фауною, і адаптацію в навколишній ландшафтній устрій. Це ж саме відноситься і до ґрунтів природного гідроморфного ряду зрошуваних територій.

Антропогенно (вторинно) підтоплені ґрунти автоморфного ряду рекомендується шляхом залуження відвести під тимчасову консервацію. Необхідною умовою їх повернення до складу орних земель є дренажування території.

Орні землі, які не мають ознак деградованості і малопродуктивності, але з ряду причин (головним чином економічних) не можуть оброблятися і не потребують консервації, рекомендується перевести у перелоги.

Для оптимізації структури ґрунтового покриву пасовищних угідь рекомендується:

– ґрунти гідроморфного ряду: чорноземно-лучні, лучні, дернові глеюваті і глейові, болотні (з більш-менш природно сприятливим або відрегульованим водно-повітряним режимом) та ксероморфних умов залягання - перевести під сіножаті або вивести на регенерацію, тобто для відновлення аборигенних флори і фауни. Ділянки з такими ґрунтами треба використовувати як своєрідні екологічні ніші, резервати для флори і фауни;

– ґрунти орних земель, у яких понижені модальні значення показників їх властивостей (зруйновані водною та вітровою ерозією, безструктурні, розпорошені або переущільнені, з критичним вмістом гумусу) використовувати як пасовища за умови створення стійкого рослинного покриву і суворого дотримання вимог щодо пасовищного навантаження.

Збагачення агроландшафту природними екосистемами сприятиме збільшенню його біорізноманіття, підвищенню стійкості, опору деградаційним процесам та дозволить значно покращити екологічну ситуацію.

Для проектних рішень щодо розподілу земель (оптимізації) за типами землекористування можна використати табл. 3.3.

На використання власником земельної ділянки або її частини *може бути встановлено обмеження.*

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження.

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

У Схемі землеустрою відображаються:

- зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно обтяження прав на земельні ділянки;
- обмеження у використанні земель, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі;
- обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, які є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.

Схемою землеустрою рекомендується визначити пропозиції щодо:

- розташування об'єктів загальнодержавного та регіонального значення (об'єктів промисловості, енергетики, автомобільного, трубопровідного та іншого транспорту тощо);
- зміни меж населених пунктів;
- використання земель запасу сільськогосподарського призначення;
- усунення недоліків землекористувань;
- збільшення площ земель лісогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (розширення екомережі).

Схема землеустрою розробляється для визначення *перспективи розвитку використання земель* адміністративно-територіальної одиниці. Таким чином,

рекомендується визначити пропозиції щодо:

- розташування об'єктів загальнодержавного та регіонального значення (об'єктів промисловості, енергетики, автомобільного, трубопровідного та іншого транспорту тощо);
- зміни меж населених пунктів;
- використання земель запасу сільськогосподарського призначення;
- усунення недоліків землекористувань;
- збільшення площ земель лісогосподарського, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (розширення екомережі).

Строки реалізації заходів, визначених схемою землеустрою і техніко-економічними обґрунтуваннями використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, залежать від поставлених завдань, але не можуть бути меншими 10–15 років.

Схема землеустрою адміністративного району є техніко- економічною основою для *удосконалення управління земельними ресурсами* щодо територіального міжгалузевого і міжгосподарського перерозподілу земель, удосконалення системи землеволодінь і землекористувань, розроблення пропозицій щодо організації території району загалом й окремих сільськогосподарських підприємств, меліорації й охорони земель, шляхової мережі та інших елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури, а також розроблення проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою та ін.

Проектні рішення щодо перерозподілу земель відповідно до господарських потреб та екологічних вимог, балансу земель за типами землекористування наводять у таблиці 3.4, а в розрізі землевласників і землекористувачів за схемою землеустрою у таблицях 3.5 та 3.6.

Таблиця 3.4

Обґрунтування розподілу земель за типами землекористування

Групи землекористування	Існуючий стан	За схемою землеустрою	Різниця
Агроландшафтна:			
В т. ч. рілля			
багаторічні насадження			
сіножаті			
пасовища			
Середовищестабілізуюче			
Селітебна			
Всього			

**Експлікація земель в розрізі землевласників і землекористувачів
за схемою землеустрою**

№№ з/п	Назва землевласників і землекористувачів	Форма власності	Загальна площа, га	Всього с.-г. земель	Зокрема								Лісовкриті площі	Забудовані площі	З них			Відкриті заболочені землі	Відкриті землі без рослинного покриву	Під водою
					всього с.-г. угідь	З них				господарські будівлі	під шляхами	інші			Під житловою забудовою	Землі, що викорит. для транспорту і зв'язку	Відкриті землі без рослинного покриву			
						рілля	баг. насадження	сіножаті	пасовища											
1	Сільгосп. підприємства																			
	в т.ч. не державні																			
1.2	державні																			
2	Землі громадян																			
2.1	Селянські (фермерські) г-ва																			
2.2	Ведення товарного с.-г. виробництва																			
2.3	ОСГ																			
2.5	Ділянки для садівництва																			
2.10	Ділянки для сінокосіння та випасання худоби																			
3	Землі організацій і установ																			
4	Промислові підприємства																			
5	Під-ва транспорту, зв'язку																			
5.2	Автомобільного транспорту																			
6	Землі оборони																			
7	Природоохоронні, рекреаційні, організації																			
8	Лісгосподарські підприємства																			
9	Водогосподарські підприємства																			
10	Спільні підприємства																			
11	Іноземні інвестори																			
12	Землі запасу та інші землі																			
12.1	Землі запасу																			
12.2	Землі резервного фонду																			
12.3	Землі загального користування																			
	Всього за межами нас. пунктів																			
13	Землі інших територіальних одиниць																			
14	Землі нас пунктів																			
	Всього земель																			

Порівняльна експлікація земель сільської ради

Номер рядка	Власники землі, землекористувачі, та землі державної власності не надані у власність або користування	Шифр рядка	Кількість землекористувачів	Площа, га		
				На час складання схеми	За схемою	Різниця
1	Сільгоспідприємства	1				
	в т.ч. не державні	0,2				
1.2	державні	0,9				
2	Землі громадян	17				
2.1	Селянські(фермерські) г-ва	18				
2.2	Ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва					
2.3	ОСГ					
2.5	Ділянки для садівництва					
2.10	Ділянки для сінокошіння та випасання худоби					
3	Землі організацій і установ	41				
4	Промислові підприємства	59				
5	Під-ва транспорту, зв'язку	66				
5.2	Автомобільного транспорту					
6	Землі оборони	75				
7	Природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного призначення	83				
8	Лісгосподарські підприємства	88				
9	Водогосподарські підприємства	90				
10	Спільні підприємства	91				
11	Іноземні інвестори	92				
12	Землі запасу та інші землі	93				
12.1	Землі запасу					
12.2	Землі резервного фонду					
12.3	Землі загального користування					
	Всього за межами нас. пунктів	94				
13	Землі інших територіальних одиниць	95				
14	Землі нас пунктів	97				
	Всього земель в межах плану	98				

На основі проведених розрахунків та проектування розробляється Схема перспективного використання та охорони земель. На схемі потрібно відобразити: а) всі елементи сучасного використання земель, що зберігаються; б) проектні межі землекористувань сільськогосподарських підприємств і їхніх підрозділів; в) існуючі та проектні межі населених пунктів; г) розміщення землеволодінь і землекористувань; основні елементи перспективної організації території району (угіддя, земельні масиви, що мають міжгосподарське значення: дороги, лісосмуги, лінії електропередачі, трубопроводи і комунікації).

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць після погодження їх у встановленому порядку *розглядаються і затверджуються* відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Схеми землеустрою реалізується поетапно через складання проектів організації території окремих землеволодінь і землекористувань, а також через робочі проекти створення захисних лісонасаджень, рекультивациі порушених земель, будівництву протиерозійних гідротехнічних споруд, проекти землеустрою щодо консервації малопродуктивних та деградованих земель та іншу землевпорядну документацію.

Рекомендована література: [1; 14; 15; 27; 29; 31].

Питання для самоконтролю

1. Охарактеризуйте завдання і зміст схеми землеустрою.
2. Методика складання схеми землеустрою адміністративно-територіальної одиниці.
3. Які підготовчі роботи проводять при складанні схем землеустрою?
4. Методичні підходи до розроблення пропозицій щодо вдосконалення розподілу й організації використання земель.
5. На підставі чого розробляється схема землеустрою?
6. Хто є розробниками і замовниками розробки схеми землеустрою?
7. Хто фінансує роботи зі складання схем землеустрою?
8. Що включає в себе схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 4.

Розробка комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади

Мета роботи: засвоїти процедури прийняття рішення на розроблення комплексного плану; вимоги до картографічної основи; джерела вихідної інформації для розроблення комплексного плану; особливості формування завдання на розроблення комплексного плану; методологію проведення громадських обговорень з формування завдання на розроблення комплексних планів; заповнювати форму завдання на розроблення комплексного плану; комунікування процесу розроблення комплексних планів.

Короткі теоретичні відомості

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим Постановою КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» № 926 від 01.09.2021 р. підставою для прийняття рішення про розроблення комплексного плану є відсутність комплексного плану. Виключенням є випадок, коли територія громади включає лише територію населеного пункту, що в свою чергу, є підставою для прийняття рішення про розроблення генерального плану даного населеного пункту чи оновлення вже затвердженого генерального плану у відповідності до вимог Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» № 711.

Процедури прийняття рішення на розроблення комплексного плану

Обов'язкові пункти, які є невід'ємною складовою рішення про розроблення комплексного плану, наступні:

- строки проведення підготовчих процедур (календарний план) для розроблення комплексного плану;
- вимоги до персонального складу робочої групи та строки прийняття заявок на участь у даній робочій групі;
- пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку територіальної громади;
- прогнозовані наслідки розроблення комплексного плану.

Пункти, що наведені вище є обов'язковими та рекомендується їх формувати у вигляді додатків до такого рішення. Їх приклади наведено у додатках В, Г, Д.

Календарний план підготовчих процедур розроблення комплексного плану дає чітке розуміння строків початку та завершення проведення обов'язкових кроків підготовчого етапу, передбачених в законодавстві для формування завдання на розроблення комплексного плану та оголошення тендеру на розробку комплексного плану, визначення розробника, що є важливим не лише для органу місцевого самоврядування (у випадку можливості отримання субвенції з державного бюджету), а й для розуміння і залучення громадськості.

У складі робочої групи частка членів від органів місцевого самоврядування та виконавчих органів місцевої ради не повинна перевищувати половину складу робочої групи плюс одна особа. Тобто при максимально можливій кількості членів робочої групи (яка складає 21 особу) від органів місцевого самоврядування та виконавчих органів місцевої ради може бути не

більше 11 осіб та, відповідно, 10 осіб від громадськості. При цьому відсоток представників громадськості у складі членів робочої групи може бути збільшено.

До складу робочої групи від громадськості входять мешканці та мешканки, представники та представниці громадських організацій, бізнесу, державних та комунальних підприємств установ та організацій, органів самоорганізації населення та інші заінтересовані особи, що не є депутатами та депутатками місцевої ради та не обіймають посаду в виконавчому органі місцевої ради. Тому в рішенні про розроблення комплексного плану зазначаються вимоги до персонального складу робочої групи та строки коли кожний охочий та кожна охоча можуть подати свої кандидатури. Строк прийняття заявок на участь у робочій групі законодавчо визначений, як не менше ніж 10 робочих днів з моменту публікації рішення про розроблення комплексного плану на веб-сайті місцевої ради, але на розсуд органів місцевого самоврядування цей строк може бути збільшений.

Формуючи пропозиції щодо переліку та значень індикаторів, варто пам'ятати, що перелік індикаторів та їх значення, наведені у рішенні, не є вичерпними. Це, такий собі, драфт (чернетка), який в подальшому буде уточнено та змінено у відповідності до зібраних пропозицій від громадськості та напрацювань робочої групи. Також цей перелік підлягає обговоренню під час проведення стратегічної сесії. Остаточний перелік індикаторів та їх значень включається до завдання на розроблення комплексного плану, що в подальшому забезпечує його врахування безпосередньо при розробленні комплексного плану. Дані індикатори мають стати своєрідними маяками, досягнення яких буде показником ефективності проєктних рішень комплексного плану.

Формування проєкту рішення є значним кроком до усвідомлення важливості та ролі комплексного плану для подальшого розвитку громади. В зв'язку з цим проєкт рішення про розроблення комплексного плану разом з додатками (у разі коли обов'язкові пункти наведені у додатках, а не в самому рішенні) оприлюднюється на веб-сайті сільської, селищної, міської ради мінімум за 20 робочих днів до розгляду та голосування за це рішення депутатами та депутатками відповідної ради.

Така прозорість та відкритість у прийнятті рішень органу місцевого самоврядування з часом стане запорукою підвищення довіри та громадської активності з боку мешканців та мешканок громади, що обов'язково позитивно вплине на збалансований розвиток.

Відповідно до п. 40 «Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації» центральні органи виконавчої влади,

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні Київська та Севастопольська міські держадміністрації, райдержадміністрації, виконавчі органи сільських, селищних, міських рад, а також підприємства, установи та організації, що належать до сфери їх управління, зобов'язані надавати вихідні дані для розроблення містобудівної документації відповідно до запиту виконавчого органу сільської, селищної, міської ради в обсязі, необхідному для забезпечення розроблення електронного документа містобудівної документації відповідно до наявних у відповідних органах та установах даних.

Найважливішою складовою вихідних даних є *картографічна основа*. Картографічна основа може розроблятися в складі містобудівної документації на місцевому рівні або замовник може замовити її за окремим договором.

За формою та змістом картографічна основа має відповідати вимогам законів України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншим нормативно-правовим актам. Відповідно до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж» роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності належать до топографо-геодезичних і картографічних робіт спеціального призначення і полягають у створенні геодезичних та картографічних матеріалів і даних для планування території, проектування, будівництва і реконструкції об'єктів капітального будівництва, створення інженерної та транспортної інфраструктури, а також проведення необхідних для цього інженерних вишукувань.

Роботи із топографо-геодезичного і картографічного забезпечення містобудівної діяльності не потребують отримання замовниками та/або виконавцями таких робіт дозволу органів виконавчої влади та/або місцевого самоврядування на їх проведення, а матеріали, складені за результатами виконання таких робіт не підлягають погодженню органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями, затверджуються замовниками таких робіт та включаються до складу геопросторових даних містобудівного кадастру.

Вимоги до картографічної основи

Це накладає підвищену відповідальність на замовників та виконавців цих робіт з метою дотримання як вимог законодавства, так і технологічних вимог, пов'язаних із необхідністю застосування ГІС-технологій при розробленні містобудівної документації.

Законодавчі вимоги до картографічної основи полягають в тому, що містобудівна документація розробляється на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат. Геопросторові дані виробляються, оновлюються, обробляються, зберігаються та постачаються в Державній геодезичній референційній системі координат УСК–2000 та Балтійській системі висот 1977 року. При цьому планування території територіальної громади здійснюється на картографічній основі М 1:10000, генеральні плани та планувальні рішення генеральних планів населених пунктів – на картографічній основі М 1:2000, детальні плани та планувальні рішення детальних планів територій – на картографічній основі 1:500–1:1000. При створенні картографічної основи М 1:10000 до території знімання рекомендується додавати буферну зону шириною 250 метрів, а для М 1:2000 – 50 метрів. Територію знімання для розроблення детального плану території визначає Замовник в додатку до завдання.

Об'єктний склад та атрибутивна інформація картографічної основи повинні відповідати Класифікаторам інформації, яка відображається на топографічних планах та топографічних картах відповідних масштабів та технічному завданню на створення відповідної картографічної основи. Додаткові вимоги, які мають бути відображені в технічному завданні, обґрунтовуються тим, що містобудівна документація розробляється у формі електронного документу, який містить базові і тематичні геопросторові дані. Поняття базових та тематичних геопросторових даних введено Законом України № 554-ІХ «Про національну інфраструктуру геопросторових даних». Базові геопросторові дані – це загальнодоступні геопросторові дані, що складають уніфіковану цифрову координатно-просторову основу для виробництва, інтеграції та провадження іншої діяльності з різними геопросторовими даними.

Базові геопросторові дані становлять уніфіковану єдину топографічну основу для забезпечення інтероперабельності геопросторових даних, їх інтеграції та міжвідомчої інформаційної взаємодії. До базових геопросторових даних Закон відносить відомості про:

- системи відліку координат і висот;
- державний кордон України;
- територіальні громади, в тому числі межі їх територій;
- населені пункти, в тому числі їх межі та вулично-дорожню мережу;
- гідрографічні об'єкти та гідротехнічні споруди (водні об'єкти (внутрішні морські води та територіальне море, річки, струмки, озера, водосховища, ставки, канали, водоносні горизонти), болота, басейни водозбірні, гідрографічне та водогосподарське районування, водогосподарські системи,

акваторії морських портів (портова акваторія), гідротехнічні споруди морських портів);

– будівлі (житлові та нежитлові), споруди (транспортні споруди, трубопроводи, інженерні комунікації, лінії електропередачі та зв'язку, комплексні промислові споруди, інші інженерні споруди);

– автомобільні дороги;

– залізниці;

– аеропорти, морські та річкові порти;

– земний покрив (земельні угіддя: сільськогосподарські угіддя; землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом; ліси та інші лісовкриті землі; води;

– землі під житловою забудовою; землі під громадською забудовою; землі, що використовуються для транспорту; землі, що використовуються для технічної інфраструктури; землі під промисловою забудовою; землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво; землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами; землі, що використовуються для відпочинку та оздоровлення; землі під об'єктами та спорудами спеціального призначення);

– ґрунти (генетичні типи ґрунтів, агропромислові групи ґрунтів, природно-сільськогосподарське районування, материнські породи, стратиграфічні підрозділи, генетичні типи четвертинних відкладень, гранулометричний склад, кам'янистість, еродованість, середній кут нахилу, потенційна вологоємність);

– земельні ділянки;

– реєстри вулиць та адреси об'єктів (опис місцезнаходження нерухомого майна та інших об'єктів адресації відповідно до поштового індексу, найменування елементів планувальної структури населених пунктів, елементів вулично-дорожньої мережі, а також цифрового та/або буквено-цифрового позначення об'єкта адресації, що дає можливість його ідентифікувати);

– географічні назви (власні назви географічних об'єктів: орографічних, гідрографічних, адміністративно-територіальних, соціально-економічних, природно-заповідних та інших);

– цифрову модель рельєфу (позначки висот земної поверхні, батиметрична поверхня, берегові лінії водойм);

– ортофотоплани (фотографічні плани місцевості на точній геодезичній основі, отримані шляхом аерофотозйомки або космічної зйомки з подальшим перетворенням знімків з центральної проекції в ортогональну за допомогою методу ортотрансформування).

Базові геопросторові дані не повинні містити відомості, що становлять державну таємницю, та іншу інформацію, доступ до якої обмежений відповідно до закону (інформацію з обмеженим доступом).

Розроблення містобудівної документації починається з визначення території проектування. Для комплексного плану це межа території територіальної громади, для генерального плану – межа населеного пункту, для детального плану – планувальна одиниця, функціональна зона чи земельна ділянка. Особливо гострим на сьогодні є питання встановлення меж територіальної громади. Процедура встановлення цих меж регламентує ст. 186 Земельного кодексу України, згідно з якою територіальна громада повинна замовити розроблення проєкту землеустрою щодо встановлення меж своєї території. Цей проєкт погоджується сільськими, селищними, міськими радами суміжних територіальних громад і затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою, що представляє інтереси територіальної громади, межі території якої встановлюються. У разі відмови сільської, селищної, міської ради у погодженні проєкту землеустрою спір вирішується у судовому порядку.

Тому на картографічній основі обов'язково має бути відображена відповідна межа території проектування та суміжних територій.

Базові геопросторові дані забезпечують виробництво та використання тематичних геопросторових даних. Тематичними геопросторовими даними є усі види геопросторових даних, що створюються на основі базових геопросторових даних або як самостійні набори даних. До них належать, зокрема, відомості про інші об'єкти (крім базових), які відображають сучасний стан використання території громади і необхідні для розроблення містобудівної документації, а також проєктні рішення.

Таким чином, картографічна основа для розроблення містобудівної документації повинна складатись з базових та тематичних наборів геопросторових даних про сучасний стан використання території громади і бути цифровою моделлю цієї місцевості, актуальною на дату її виготовлення.

Орган місцевого самоврядування, який замовляє, отримує та/або володіє геопросторовими даними, відповідно до Закону «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» є держателем геопросторових даних і несе відповідальність за їх актуальність, достовірність, повноту, обґрунтованість, точність, відкритість, інтероперабельність. Він повинен забезпечити безоплатний доступ користувачів до цих даних через свій геопортал (а в разі його відсутності – через геопортал іншого держателя геопорталу відповідно до його галузевого або територіального охоплення) та офіційний веб-сайт національної інфраструктури геопросторових даних. Орган місцевого самоврядування має право обмежити доступ до геопросторових

даних згідно із Законом України «Про доступ до публічної інформації».

Постанова КМУ від 26 травня 2021 р. № 532 «Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних» визначає, що орган місцевого самоврядування забезпечує створення, оновлення, оброблення, зберігання та доступ користувачів до деталізованих наборів базових геопросторових даних про геопросторові об'єкти місцевого рівня на території громади у масштабах 1:2000 та 1:500 і до тематичних геопросторових даних про геопросторові об'єкти, які розташовані на цій території. Створення, оновлення, оброблення та візуалізацію наборів базових геопросторових даних про геопросторові об'єкти загальнодержавного значення у масштабах 1:10000 та 1:50000, а також доступ до них за допомогою сервісів національного геопорталу повинен забезпечувати Держгеокадастр. Проте оскільки на сьогоднішній момент на національному геопорталі відсутні набори базових геопросторових даних у масштабі 1:10000 (який має використовуватись для розроблення комплексного плану), територіальна громада може самостійно замовити відповідно до Закону «Про публічні закупівлі» створення такої картографічної основи з урахуванням всіх вищенаведених вимог. Зазначені вимоги повинні бути відображені в технічному завданні на створення картографічної основи відповідних масштабів. Набори базових геопросторових даних повинні створюватись з детальністю, точністю та просторовим розрізненням, які відповідають аналогічним характеристикам цифрових топографічних карт і планів.

До обов'язкових атрибутів об'єктів базових геопросторових даних належать:

- ідентифікатори геопросторових об'єктів;
- координати геопросторових об'єктів;
- географічні назви та адреси (за наявності) геопросторових об'єктів;
- опис топологічних відношень геопросторових об'єктів.

Ідентифікатори геопросторових об'єктів включають географічні ідентифікатори, визначені відповідно до національного стандарту ДСТУ ISO 19112:2017 (ISO 19112:2003, IDT) «Географічна інформація. Просторова прив'язка за географічними ідентифікаторами» та забезпечують інтеграцію базових і тематичних даних з розширеними характеристиками геопросторових об'єктів від держателів тематичних геопросторових даних. Це є мінімальний набір атрибутів, визначений постановою КМУ «Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних» № 532. Проте для розроблення містобудівної документації необхідно розширити перелік атрибутів.

Протягом десяти робочих днів з дня створення (вироблення)

геопросторових даних картографічної основи орган місцевого самоврядування повинен розмістити мінімальний набір елементів метаданих про такі геопросторові дані (відомості про геопросторові дані та/або сервіси, що надають можливість їх пошуку та використання) за допомогою сервісів національного геопорталу. Самі геопросторові дані, крім даних, віднесених до інформації з обмеженим доступом, оприлюднюються на національному геопорталі на підставі спільного рішення (угоди про співпрацю) про інформаційну взаємодію з Держгеокадастром або заяви до Держгеокадастру про оприлюднення геопросторових даних та метаданих на національному геопорталі.

Технологічні вимоги впливають із законодавчої норми щодо застосування ГІС-технологій при розробленні містобудівної документації. Картографічна основа може виготовлятися з використанням ліцензованих програмних продуктів Digital, MapInfo, ArcInfo, Intergraph, AutoCad, GlobalGIS. Але при цьому виготовлена карта має бути конвертована у формат даних «.dmf».

Особливі вимоги до набору геопросторових даних: об'єктний склад та перелік атрибутивних даних картографічної основи має відповідати структурі бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні. Принциповим є збереження відповідності кожного атрибуту класу просторових об'єктів коду значення атрибуту, назві атрибуту та типу атрибутивних даних. Це забезпечить уніфікацію, інтероперабельність та сумісність наборів геопросторових даних картографічної основи та бази геоданих містобудівної документації. Оптимальним буде передбачити в технічному завданні, що розробник картографічної основи сам наповнює відповідні складові цієї бази даних.

Для застосування при розробленні містобудівної документації аналітичних можливостей сучасних інструментальних геоінформаційних систем необхідно, зокрема, щоб на картографічній основі побудова мережі автомобільних доріг відбувалась у вигляді графу.

Застосування даного інструменту створить можливості аналізу та візуалізації проектних рішень щодо формування спроможних мереж надання первинної медичної допомоги, визначення доцільності та оптимальності розміщення пожежно-рятувальних підрозділів та інше.

Всі вищенаведені вимоги замовник картографічної основи повинен викласти в технічному завданні на її створення.

Джерела вихідної інформації для розроблення комплексного плану визначаються відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим Постановою КМУ №

926 від 01.09.2021 р. та ДБН «Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні».

Після прийняття рішення про розроблення комплексного плану та згідно з календарним планом підготовчих процедур, який зазначений в цьому рішенні, замовник починає процес збору вихідних даних. Перелік зібраних даних зазначається в завданні на розроблення комплексного плану. Після проведення тендерних процедур та визначення розробника формується остаточний склад, джерела та формат необхідних вихідних даних для розроблення комплексного плану.

В залежності від того, хто володіє інформацією, вихідні дані поділяються на:

1) дані, розпорядником яких є громада (наявні стратегічні документи та містобудівна документація місцевого рівня, населення, дані про об'єкти та мережі соціальної та комунальної інфраструктури);

2) дані, розпорядником яких є держава (доступи до кадастрів та реєстрів, державні та регіональні інтереси);

3) дані, розпорядником яких є приватні підприємства (дані про виробничі підприємства).

Державними розпорядниками інформації є: Управління містобудування та архітектури облادміністрації, Головне управління Держгеокадастру України в області, Управління культури і туризму обласної державної адміністрації, Департамент екології та природних ресурсів обласної державної адміністрації, Головне управління Держпродспоживслужби, Обласне управління лісового та мисливського господарства, Басейнові управління державного агентства водних ресурсів України, Державна служба геології та надр, ДСНС, Державне підприємство НЕК «Укренерго», Служба автомобільних доріг, Служби аеропортів, Укрзалізниця.

Приватними розпорядниками інформації є: АТ «Укртрансгаз», АТ «Укртранснафта», Енергопостачальне підприємство в області, Газопостачальне підприємство в області, ПАТ Укртелеком. В залежності від змісту вихідних даних вони поділяються на:

1) дані про ресурси (земельні, водні, лісові тощо, що надають інформацію про показники сучасного стану);

2) дані з документів стратегічного планування та вже затвердженої містобудівної документації (що відображають перспективи розвитку).

Особливим видом вихідних даних для розроблення комплексного плану є концепція інтегрованого розвитку, яка відображає аналіз існуючого стану та бажання, потенціали, перспективи, наміри розвитку території територіальної громади, ґрунтуючись на просторовому аналізі та на залученості і балансуванні

інтересів всіх заінтересованих сторін. Склад та зміст концепції інтегрованого розвитку визначено в наказі Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження Порядку формування концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади».

Відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», розпорядники інформації зобов'язані оприлюднювати у формі відкритих даних усю публічну інформацію, яка перебуває в їх володінні та стосується конкретного набору даних.

Постановою КМУ № 835 від 21.10.2015 року «Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних» визначено перелік наборів даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних, а також визначено, хто саме має ці дані оприлюднювати.

Проте з відкритих джерел немає можливості взяти всю інформацію, необхідну для розроблення містобудівної документації. В цьому випадку замовник збирає такі дані шляхом направлення розпорядникам інформації письмових запитів та заповнення анкет.

Таким чином на сьогодні замовник комплексного плану неспроможний надати розробнику якісні вихідні дані щодо зазначених вище об'єктів. Тому при отриманні державних та регіональних інтересів замовнику необхідно вимагати від надавача цих інтересів не тільки їх перелік, але й графічне відображення напрямків трас і контурів територій об'єктів, які згадуються в документі щодо державних та регіональних інтересів, в масштабі 1:10000 із зазначенням розмірів коридору (зони), в яких може уточнюватись проходження (розміщення) трас і об'єктів з метою резервування території для них у складі комплексного плану. Органи, які надають державні та регіональні інтереси, не вправі відмовляти замовникам в отриманні наведених вище даних і при необхідності повинні розробляти їх не за рахунок коштів територіальної громади.

Повнота та якість наданих вихідних даних щодо земельних ресурсів громади є гарантією того, що детально опрацьована інформація сучасного використання земель ляже в основу запропонованих землевпорядних заходів, які, в свою чергу, стануть для органу місцевого самоврядування інструкцією по збалансованому та раціональному управлінню земельними ресурсами громади. Більшість інформації про земельні ресурси знаходиться в Державному земельному кадастрі та Державному фонді документації із землеустрою.

Деякі дані можуть бути наявними й у громади. Чим більшою частиною даних володіє громада – тим швидшим і простішим є процес збору вихідної інформації.

Формування завдання

Відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим Постановою КМУ № 926 від 01.09.2021 р. формування завдання на розроблення комплексного плану відбувається на підготовчому етапі.

У випадку, коли у громади відсутня затверджена концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади, формування завдання на розроблення комплексного плану відбувається шляхом проведення громадського обговорення.

Виконання заходів, пов'язаних із формування завдання, здійснює виконавчий орган сільської, селищної, міської ради, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації (замовник розроблення комплексних планів). Для організації проведення громадського обговорення з формування завдання, збору та аналізу вихідних даних, проведення додаткового аналізу та попередніх досліджень замовник може залучати інші організації та установи на договірних засадах.

Завдання на розроблення комплексного плану схвалюється шляхом голосування не менше як двома третинами голосів робочої групи. Після цього, уповноважений представник робочої групи на титульній сторінці погоджує завдання, а керівник виконавчого органу, на який покладено виконання функцій замовника, затверджує його. Обов'язково необхідно вказати дату погодження та затвердження завдання.

У завданні на розроблення комплексного плану обов'язковими є наступні складові:

- вид документації (комплексний план);
- підстава для проєктування (дата та номер прийняття рішення про розроблення комплексного плану);
- назва території розроблення комплексного плану (необхідно вказати назву територіальної громади та код відповідно до Кодифікатора адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад);
- замовник розроблення комплексного плану (виконавчий орган сільської, селищної і міської ради, Київська, Севастопольська міські держадміністрації);
- строк розроблення комплексного плану з урахуванням тривалості проходження всіх необхідних етапів;
- роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи;
- перелік наявних вихідних даних для розроблення комплексного плану, що надаються замовником (перелік вихідних даних формується відповідно до

частини 8 статті 16-1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та наводиться в Додатку до завдання);

- концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади (зазначається дата та номер рішення сільської, селищної, міської ради про затвердження концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади), за її відсутності – протокол Стратегічної сесії громадського обговорення з формування завдання на розроблення комплексного плану (наводиться в додатку Е);

- перелік населених пунктів, щодо яких передбачається розроблення (внесення змін до) планувальних рішень генеральних планів;

- опис меж території розроблення планувальних рішень детальних планів, на яких передбачається розміщення об'єктів соціальної сфери (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства), об'єктів, що передбачені Генеральною схемою планування території України та схемою планування області, об'єктів, для розміщення яких (відповідно до рішень комплексного плану) необхідно здійснити примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності, а також інших передбачених замовником об'єктів;

- перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення комплексного плану, які не повинні суперечити положенням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (побажанням громади);

- перелік індикаторів розвитку (вимірювані дані щодо перспективного стану розвитку територіальної громади, яких передбачається досягти в результаті реалізації проектних рішень комплексного плану);

- перелік додаткових текстових та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту окремих текстових чи графічних матеріалів (за наявності);

- правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику (визначається чинним законодавством та умовами договору);

- формат електронного документа (відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 09.06.2021 р. № 632);

Також рекомендується додавати у завдання на складання комплексного плану інформацію щодо:

–кількості примірників графічних та текстових матеріалів, що передаються замовнику в результаті розроблення комплексного плану; (рекомендована кількість 7 примірників: 4 для проходження процедури стратегічної екологічної оцінки, 1 – для громадського обговорення, 1 – для розгляду архітектурно-містобудівною радою, 1 – після проходження експертизи

містобудівної документації);

– площу території розроблення комплексного плану (в кв. км);

– вимоги до програмного забезпечення, яке використовується при розробленні комплексного плану, в тому числі геоінформаційних систем та технологій (за наявності).

Типову форму завдання на розроблення комплексного плану приведено на додаток Е.

За відсутності затвердженої концепції інтегрованого розвитку, відповідно до Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, при формуванні завдання необхідно здійснити всі передбачені заходи підготовчого етапу комплексного плану із врахуванням часових вимог та обмежень.

Також, важливим етапом розроблення завдання на розроблення комплексного плану є визначення переліку планувальних рішень детальних планів територій, на яких передбачається розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, об'єктів, що передбачені Генеральною схемою планування території України та схемою планування області, об'єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, а також інших передбачених замовником об'єктів.

При формуванні завдання на розроблення комплексного плану необхідно також визначити індикатори – показники розвитку території, досягнення яких є метою реалізації проектних рішень комплексного плану. Індикатори визначаються шляхом аналізу наявних документів стратегічного планування державного, регіонального та місцевого рівнів (стратегій, програм, планів, проектів тощо), містобудівної документації вищого рівня щодо території територіальної громади, концепції інтегрованого розвитку територіальної громади, пропозицій щодо переліку та значень індикаторів, які зазначено у рішенні про розроблення комплексного плану.

У випадку наявності затвердженої концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади підготовка завдання на розроблення комплексного плану вже не потребує проведення громадських обговорень з формування завдання, оскільки дана процедура здійснюється на етапі розроблення концепції. Проте, обов'язковими заходами при підготовці завдання для розроблення комплексного плану для обох випадків є наступні:

– прийняття та оприлюднення рішення про розроблення комплексного плану;

– інформування громадськості про початок розроблення комплексного плану та внесення пропозицій до нього фізичними та юридичними особами;

публікація пропозицій;

- отримання замовником доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів;
- отримання замовником відомостей щодо державних та регіональних інтересів, інтересів суміжних територіальних громад для їх врахування під час розроблення комплексного плану (із дотриманням строків та процедури їх отримання);

- формування замовником переліку раніше розробленої містобудівної документації для відповідної території, а також матеріалів затверджених раніше історико-архітектурних опорних планів;

- формування замовником переліку документів державного планування (концепцій, стратегій, проектів, програм, інших документів щодо сучасного стану та планів розвитку відповідних територій), визначення переліку передбачених зазначеними документами планувальних рішень, які повинні бути враховані в комплексному плані;

- складання замовником переліку раніше розробленої документації із землеустрою та інших робіт та досліджень на території проектування, затверджених до прийняття рішення про розроблення комплексного плану (необхідно зазначити рік розроблення, розробника, місцезнаходження матеріалів);

- формування замовником переліку виданих містобудівних умов та обмежень, будівельних паспортів, заявок на отримання земельних ділянок, наявних інвестиційних проектів;

- формування переліку вихідних даних для розроблення комплексного плану та збір необхідної вихідної інформації.

Комунікування процесу розроблення комплексних планів

У 2020 році була прийнята Нова Лейпцизька Хартія. Одна з її ключових особливостей полягає у орієнтуванні розвитку міст на загальне благо (інклюзивні міста для всіх, public good).

Серед ключових принципів належного врядування для міст Хартія визначає:

- розвиток міста для суспільного блага - місцеві органи влади повинні діяти в інтересах добробуту громадськості;

- інтегрований підхід – усі сфери міського життя повинні бути скоординованими в просторовому, секторальному та часовому вимірах;

- партисипація та спільнотворення – залучення громадськості та усіх зацікавлених сторін забезпечує якість міського простору та є базою процесів локальної демократії;

- справедливе місто – місто, яке забезпечує рівні можливості та довкілля

для всіх мешканців, незалежно від гендеру, соціально-економічного статусу, віку чи походження.

За словами М. Кухлевської (Відділ політики розвитку міста, Федеральне міністерство внутрішніх справ, будівництва та батьківщини Німеччини): «Суспільне благо як ціль розвитку європейського міста стало центром нової Хартії. Адже саме збалансування інтересів різних груп мешканців міст, так і різних сфер його життя приховує в собі водночас як конфлікти, так і найбільші потенціали».

Її українські колеги поділяють цю точку зору, розповсюджуючи її на принципи функціонування територіальних громад, оскільки залучення мешканців громади до прийняття управлінських рішень на місцях є важливим аспектом реформи децентралізації. Генеральний директор Директорату з питань розвитку місцевого самоврядування, територіальної організації влади та адміністративно-територіального устрою Мінрегіону С. Шаршов вважає, що «представники громад мають залучатися до процесу прийняття важливих рішень, адже вони краще розуміються на проблематиці своєї громади. Таким чином, ініціативні жителі можуть формувати завдання для органів управління та організацій громадянського суспільства. У результаті це стимулює розвиток локальної демократії як важливої складової реформи децентралізації».

На це спрямована й Національна стратегія із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року, схвалена розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14.04.2021 р. № 366-р.

В цьому документі введені поняття, які вже давно використовуються в містобудівній діяльності:

- безбар'єрність – загальний підхід до формування та імплементації державної політики для забезпечення безперешкодного доступу всіх груп населення до різних сфер життєдіяльності;

- доступність – забезпечення рівного доступу всім групам населення до фізичного оточення, транспорту, інформації та зв'язку, інформаційно-комунікаційних технологій і систем, а також до інших об'єктів та послуг, як у міських, так і в сільських районах;

- стала мобільність – організація переміщення людей, що знижує рівень впливу на навколишнє середовище і передбачає розвиток інтегрованої системи громадського транспорту, мережі пішохідних та велосипедних шляхів.

З урахуванням цих понять визначена мета Стратегії – створення безперешкодного середовища для всіх груп населення, забезпечення рівних можливостей кожній людині реалізовувати свої права, отримувати послуги на рівні з іншими шляхом інтегрування фізичної (доступ до об'єктів фізичного оточення), інформаційної (доступ до інформації), цифрової (доступ до

публічних послуг), соціальної та громадянської (інклюзивне середовище як передумова для участі у всіх формах суспільного життя та громадської активності), економічної (можливості для працевлаштування, отримання фінансових та інших ресурсів для заняття підприємництвом чи самозайнятстю) та освітньої (доступ до освіти) безбар'єрності до всіх сфер державної політики.

Важливу роль у досягненні цієї мети відіграє містобудівна документація. Фізична безбар'єрність забезпечується шляхом реалізації детальних планів територій та проєктної документації на будівництво об'єктів. А всі інші види безбар'єрності реалізуються при розробленні та впровадженні проєктних рішень комплексного плану, генерального плану, детального плану території.

В першу чергу це стосується інформаційної, соціальної та громадянської безбар'єрності. Адже інформування та залучення мешканців і мешканок громади, представників та представниць місцевого бізнесу починається з процедури прийняття рішення про розроблення містобудівної документації і далі триває постійно.

Комунікування передбачає двосторонній зв'язок, що забезпечує налагодження взаєморозуміння, коли влада не тільки чує, але й бере до уваги побажання, потреби та ідеї своїх виборців під час прийняття рішень. А отже комунікація переходить від ієрархічного типу, коли все вирішує одна чи дві особи, до демократичного, коли рішення формується спільно.

На підготовчому етапі розроблення містобудівної документації процес комунікування в трикутнику влада-бізнес-громада полягає у консолідації та балансуванні рішень щодо напрямів розвитку територіальної громади, які здійснює робоча група з урахуванням побажань всіх зацікавлених сторін.

Рекомендується, щоб цей етап завершився створенням «партисипативного плану», на якому будуть відображені всі побажання громади щодо перспективного використання території.

В подальшому це ляже в основу завдання на розроблення містобудівної документації і дозволить розробнику сформулювати проєктні пропозиції для досягнення цілей розвитку територіальної громади.

Основна документація та заходи із землеустрою комплексного плану просторового розвитку території

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні, який крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», включає:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;

- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень).

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади може також передбачати:

а) формування земельних ділянок комунальної власності територіальної громади, щодо території якої розроблена відповідна документація;

б) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки всіх форм власності, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі.

У разі формування земельної ділянки або внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру комплексний план просторового розвитку території територіальної громади також включає:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмеження у використанні земель встановлюються по суходолу і по водному простору.

Під час кадастрових зйомок при розробці комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території, які проводяться з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про землі, що передані до 1 січня 2004 року в постійне користування державним та

комунальним підприємствам, установам, організаціям або державним та комунальним підприємствам, установам, організаціям, правонаступниками яких вони є, із площ, переданих у постійне користування, виключаються землі (частини земельних ділянок), які раніше вибули з постійного користування, у тому числі внаслідок прийняття рішень органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Рекомендована література: [1; 7; 13; 16; 17; 19; 21; 23; 25; 26; 27; 28; 33–36].

Питання для самоконтролю

1. Яка процедура прийняття рішення на розроблення комплексного плану?
2. Що являє собою календарний план підготовчих процедур розроблення комплексного плану?
3. Формування складу робочої групи на розроблення комплексного плану
4. Охарактеризуйте законодавчі вимоги до картографічної основи.
5. Охарактеризуйте технологічні вимоги до картографічної основи.
6. Які відомості відносять до базових геопросторових даних?
7. Що належить до обов'язкових атрибутів об'єктів базових геопросторових даних?
8. Назвіть джерела вихідної інформації для розроблення комплексного плану.
9. Назвіть обов'язкові складові завдання на розроблення комплексного плану.
10. Перерахуйте обов'язкові заходи при підготовці завдання для розроблення комплексного плану.
11. Надайте характеристику процесу комунікування щодо розроблення комплексних планів.
12. Що включає в себе комплексний план просторового розвитку території територіальної громади відповідно до Законом України "Про землеустрій"?

ПРАКТИЧНА РОБОТА № 5.

Розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій різних категорій земель та обмежень у їх використанні

Мета роботи: засвоїти порядок і методику розроблення проектів 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.

Короткі теоретичні відомості

Проекти 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 розробляються з метою:

- збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;
- створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;
- створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;
- проведення науково-дослідних робіт;
- встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій щодо організації і встановлення меж територій різних категорій земель та обмежень у їх використанні та їх режимоутворюючих об'єктів визначають місце розташування і розміри земельних ділянок, власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюють режим використання та охорони їх територій.

Відповідні проекти землеустрою розробляються на підставі укладених договорів між замовниками документації із землеустрою та її розробниками.

Проекти 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 для біосферних заповідників, природних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва та зоологічних парків можуть розроблятися лише на землях та земельних ділянках, що включаються до складу таких територій без вилучення у землевласників та землекористувачів.

Складові частини проектів землеустрою

Проекти 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 включають:

1. завдання на складання проекту землеустрою;
2. пояснювальну записку;
3. характеристику території із встановленням режиму використання земель 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;
4. матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
5. витяг з графічної частини відповідної містобудівної документації з позначеними межами водоохоронної зони, прибережної захисної смуги, пляжної зони (за наявності);
6. інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, яка є складовою схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);
7. план організації території з відображенням угідь, землевласників і землекористувачів, у тому числі земельних ділянок, щодо яких встановлені обмеження у використанні;
8. план меж земельних ділянок, що включаються до території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого,

рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення у землевласників та землекористувачів;

9. креслення перенесення в натуру (на місцевість) меж території оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

10. акт перенесення в натуру (на місцевість) меж території оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у натурі (на місцевості);

11. перелік обмежень у використанні земельних ділянок.

Відповідні проекти землеустрою, 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.

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, щодо яких відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини" встановлюються обмеження у використанні земель, включає:

1. завдання на складання проекту землеустрою;
2. пояснювальну записку;
3. 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;

4. матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування;
5. перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
6. перелік земельних ділянок, на які поширюється дія зони обмеження у використанні земельних ділянок;
7. відомості обчислення площі зони обмеження, у тому числі каталог координат.

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон встановлюються і по суходолу, і по водному простору.

Рішення про затвердження проектів 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 одночасно є рішенням про встановлення меж таких територій.

Відомості про межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, межі обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів вносяться до Державного земельного кадастру.

Встановлення обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів

План обмежень і обтяжень складається з метою одержання достовірної графічної й аналітичної інформації про наявність, склад, місце розташування об'єктів, що за умов їх функціонування вимагають особливого режиму використання та обмежень щодо використання земельних угідь у межах цих зон для гарантування прав власників землі, а також формування систем управління земельними ресурсами.

Встановлення зон особливого режиму землекористування проводиться для об'єктів визначених законодавчо-нормативним порядком, зокрема для:

- охоронних зон повітряних ліній зв'язку, радіофікації та електропередачі, магістральних трубопроводів;
- водоохоронних зон та прибережних смуг, рік, озер, водоймищ;
- санітарно-захисних зон водоводів, підприємств, із технологічними процесами, що є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими речовинами з неприємним запахом, автомобільних доріг, залізниць, теплових мереж, кар'єрів, цвинтарів, смітників, тощо;
- зон особливого режиму об'єктів оборони та іншого призначення.

Водоохоронна зона – природна територія господарської діяльності, що регулюється і встановлюється вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм. Створюється для сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколо водних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.

Вздовж річок і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності у межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під *прибережні захисні смуги*.

Прибережні захисні смуги встановлюються по берегах річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, в також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Розмір та межі прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо заток і лиманів встановлюються за проектами землеустрою, а в межах населених пунктів – з урахуванням містобудівної документації.

Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів встановлюються згідно з комплексними планами просторового розвитку територій територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів, а для інших водних об'єктів.

Слід зазначити, що прибережні захисні смуги встановлюються на земельних ділянках усіх категорій земель, крім земель морського транспорту.

У межах прибережних захисних смуг забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах у межах пляжної зони, до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування, крім земель охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель, а також земельних ділянок, на яких розташовані:

- гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди;
- об'єкти підвищеної небезпеки;
- пансіонати, об'єкти реабілітації, спорту, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори, що мають

- відповідні передбачені законом документи на споруди та провадження відповідної діяльності;
- об'єкти природно-заповідного фонду, об'єкти культурної спадщини.

Обмеження доступу громадян у будь-який спосіб (у тому числі шляхом влаштування огорож або інших конструкцій) до узбережжя водних об'єктів на земельних ділянках прибережних захисних смуг, що перебувають у користуванні громадян або юридичних осіб, а також справляння за нього плати є підставою для припинення права користування земельними ділянками прибережних захисних смуг за рішенням суду.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з *режимом обмеженої господарської діяльності*.

У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється:

- а) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- б) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- в) влаштування літніх таборів для худоби;
- г) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- г) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- д) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- е) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища.

У прибережних захисних смугах дозволяються реконструкція, реставрація та капітальний ремонт існуючих об'єктів.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися та мати відповідні під'їзні шляхи, якщо при цьому не порушується її режим. Не придатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах встановлюється законом.

У прибережних захисних смугах забороняється влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до берегів річок, водойм та островів, крім випадків, передбачених законом.

Такі огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом десяти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. Видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками.

У разі якщо неможливо встановити власника огорожі або інших конструкцій чи особу, за рішенням якої вони були встановлені, оплата робіт, пов'язаних із демонтажем, покладається на особу, у користуванні якої перебуває земельна ділянка, на якій встановлена огорожа або інші конструкції.

У прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах забороняється:

- а) влаштування полігонів побутових та промислових відходів і накопичувачів стічних вод;
- б) влаштування вигребів для накопичення господарсько-побутових стічних вод об'ємом понад 1 кубічний метр на добу;
- в) влаштування полів фільтрації та створення інших споруд для приймання і знезаражування рідких відходів;
- г) застосування сильнодіючих пестицидів;
- г) випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

Режим господарської діяльності на земельних ділянках прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах встановлюється законом.

У межах пляжної зони прибережних захисних смуг забороняється:

- будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

- влаштування огорож або інших конструкцій, що перешкоджають доступу громадян до узбережжя морів, морських заток, лиманів та островів у внутрішніх морських водах, крім випадків, передбачених законом.

Такі огорожі або інші конструкції демонтуються їхніми власниками протягом десяти днів після одержання письмової вимоги місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. У разі невиконання такої вимоги зазначені огорожі або інші конструкції демонтуються за рішеннями місцевої державної адміністрації чи виконавчого органу сільської, селищної чи міської ради. Видатки відповідного місцевого бюджету, пов'язані з демонтажем зазначених огорож або інших конструкцій, відшкодовуються їхніми власниками.

Експлікацію земель водоохоронних зон окремої території наводять за прикладом таблиці 5.1

Таблиця 5.1

Експлікація земель водоохоронних зон окремого землекористування, території територіальної громади

Номер водоохоронної зони	Об'єкти	Ширина зони, м	Площа зони, га	з них:									
				с.-г. угіддя					Лісові насадження	Вода і болота	Інші угіддя		
				Разом	рілля	багаторічні насадження	сінокоси	пасовища					
Всього													

Охоронна зона – територія з особливим режимом землекористування і природокористування виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Охоронні зони електричних мереж встановлюються:

1. уздовж повітряних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на відстань:

для повітряних ліній напругою

- 2 метрів – до 1 кВ
- 10 метрів – до 20 кВ
- 15 метрів – 35 кВ
- 20 метрів – 110 кВ
- 25 метрів – 150, 220 кВ
- 30 метрів – 330, 400, 500 кВ
- 40 метрів – 750 кВ.

2. уздовж переходів повітряних ліній електропередачі через водоймища (ріки, канали, озера та ін.) – у вигляді повітряного простору над поверхнею водоймища, обмеженого вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення для судноплавних водоймищ на відстань 100 метрів, для несудноплавних – на відстань, передбачену для встановлення охоронних зон уздовж повітряних ліній електропередачі, що проходять по суші;

3. за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв – на відстані 3 метрів від огорожі або споруди;

4. уздовж підземних кабельних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра;

5. уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд та на відстань 1 метра у напрямку проїжджої частини вулиці;

6. уздовж підводних кабельних ліній електропередачі – у вигляді водного простору від поверхні води до дна, обмеженого вертикальними площинами, віддаленими по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 100 метрів.

Уздовж повітряних ліній електропередачі і за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, що знаходяться у лісових та інших зелених масивах, прокладаються просіки.

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;

- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;

- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;

- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях – на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);

- риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

Інформацію про землі охоронної зони на території окремого землекористування, сільської, селищної, міської рад або територіальної громади рекомендовано наводити за прикладом таблиці 5.1

Санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

Ширина санітарно-захисної зони залежить від характеру і потужності виробництва, досконалості технологічних процесів, рівня несприятливих чинників, рози вітрів, застосування газо- і пилоочисних пристроїв, наявності протишумових, протівібраційних і інших захисних заходів. Згідно з санітарними нормами промислові підприємства, теплові й атомні електростанції, санітарно-технічні споруди й інші об'єкти розділені на 5 класів: для об'єктів I класу ширина санітарно-захисної зони повинна бути не менше 1000 м, II – 500 м, III – 300 м, IV – 100 м, V – 50 м.

Санітарно-захисні зони шириною 1000 м встановлені для підприємств із видобутку руд свинцю, миш'яку, марганцю, ртуті, природного газу; санітарно-захисні зони 500 м – для підприємств із видобутку кам'яного, бурого й іншого вугілля, фосфоритів, апатитів, колчеданів, залізних і поліметалічних руд; санітарно-захисні зони 300 м – для підприємств із видобутку доломіту, магнетитів і ін., а також для гідрошахт, збагачувальних і брикетних фабрик. Санітарно-захисна зона 100 м рекомендується для підприємств з видобутку кам'яної солі, торфу фрезерним способом і ін. Територія санітарно-захисної зони повинна бути озеленена, що сприяє зменшенню атмосферних забруднень і зниженню рівня шуму.

У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Детальніше про класифікацію шкідливих підприємств за санітарними нормами залежно від складу і кількості шкідливих виділень та характеру технологічних процесів можна ознайомитися в Державних санітарних правилах планування та забудови населених пунктів, затверджених МОЗ України Наказом № 173 від 19 червня 1996 року.

Характеристику земель санітарно-захисної зони рекомендується подавати за прикладом таблиці 5.2.

Таблиця 5.2

Характеристика земель санітарно-захисної зони на території окремого землекористування, сільської, селищної, міської рад або територіальної громади

Номер санітарно-захисної зони	Об'єкти	Ширина зони, м	Площа зони, га	Всього земель га	з них:				
					с.-г. угіддя				
					Разом	рілля	багаторічні насадження	сінокоси	пасовища
Всього									

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та

іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Землі у зонах особливого режиму використання земель не вилучаються у їх власників чи користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими чинним законодавством. Перехід у власність або надання у користування ділянок в межах зон особливого режиму використання земель здійснюється на загальних підставах відповідно до земельного законодавства з доведенням до юридичних чи фізичних осіб наявних обмежень та умов щодо використання земельних ділянок.

Характеристику земель з особливим режимом використання рекомендовано надавати за прикладом таблиці 5.1.

Вся інформація щодо обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів відображається на плані обмежень і обтяжень, відповідно до прийнятих умовних позначень.

Рекомендована література: [1; 4; 5; 6; 20; 22; 24; 27; 30; 32].

Питання для самоконтролю

1. З якою метою розробляються проекти землеустрою за темою практичної роботи?
2. Які складові частини містять проекти землеустрою за темою практичної роботи?
3. Чи змінюються складові частини проектів землеустрою за темою практичної роботи залежно від мети їх розробки? Обґрунтуйте.
4. Що таке обмеження щодо використання земель?
5. Що таке охоронна зона?
6. Що Ви розумієте під водоохоронною зоною?
7. В яких випадках навколо об'єктів встановлюється зона санітарної охорони?
8. В яких випадках встановлюються зони особливого режиму використання земель
9. З якою метою розробляють план обмежень і обтяжень?

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Богіра М. С. Ярмолук В. І. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посіб. / за ред. М. С. Богіри. Львів : Львівський національний аграрний університет, 2010. 334 с.
2. Возняк Р. П., Ступень М. Г., Гуцуляк Г. Д. Земельно-правовий процес : підручник. Львів, 2008. 327 с.
3. Довідник із землеустрою / за ред. Л. Я. Новаковського. 4-те вид., перероб. і доп. Київ : Аграрна наука, 2015. 492 с.
4. Дорош Й. М., Дорош О. С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуваннях : навчальний посібник. Херсон : Олді-плюс, 2018. 650 с.
5. Кривов В. М., Тихенко Р. В., Гетьманчик У. П. Основи землевпорядкування: навч. посібник. Київ: Уражай, 2008. 324 с.
6. Мартин А.Г. Земельний кадастр. Частина II : навчальний посібник / А.Г. Мартин, О.В. Тихенко. Київ: Компрінт, 2018. 452 с.
7. Методичні рекомендації щодо розроблення комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади та інших видів містобудівної документації на місцевому рівні (перша редакція) / Мінрегіон України ; ТОВ “Укрніпцівільбуд”. Київ, 2021. 230 с.
8. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій : навч. посібник. Київ : Вища освіта, 2006. 528 с.
9. Третяк А.М. Землеустрій : підручник. Херсон : Олді-плюс, 2019. 520 с.
10. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Херсон : Грінь Д. С., 2013. 650 с.
11. Третяк А. М., Дорош Й. М., Третяк Р. А., Лобунько Ю. В. Землевпорядний процес : навчальний посібник. Херсон : Олді-плюс, 2018. 276 с.
12. Практикум з геодезичних робіт у землеустрої : навч. посіб. / З. П. Флекей та ін. Львів : СПОЛОМ, 2014. 302 с.
13. ДБН Б.1.1-13:2012. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні [Чинний від 2012-01-10]. Київ, 2012. 41 с.
14. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. №2768–111. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 18.05.2021).
15. Методичні рекомендації щодо розроблення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць : Наказ Державного агентства земельних ресурсів України від 2 жов. 2013 р. №395. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0395821-13#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

16. Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 черв. 2021 р. № 632. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України України від 17 черв. 2020 р. № 711–IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення 18.09.2021).

18. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 лип. 2011 р. № 3613–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

19. Про доступ до публічної інформації : Закон України від 13 січ. 2011 р. № 2939–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2939-17#Text> (дата звернення 18.09.2021).

20. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ міністерства охорони здоров'я України від 19 черв. 1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення 18.05.2021).

21. Про затвердження Положення про набори даних, які підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних : Постанова Кабінету Міністрів України від 21 жовтня 2015 р. № 835. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/835-2015-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

22. Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 трав. 1996 р. № 486. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

23. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 верес. 2021 р. № 926. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

24. Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установаження берегових смуг водних шляхів та користування ними : Постанова

Кабінету Міністрів України від 14 квіт. 1997 р. № 347. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/347-97-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

25. Про затвердження Порядку формування концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади : <https://www.minregion.gov.ua>

26. Про затвердження Порядку функціонування національної інфраструктури геопросторових даних : Постанова Кабінету Міністрів України від 26 трав. 2021 р. № 532. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/532-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

27. Про землеустрій : Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 18.05.2021).

28. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України № 554–IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення 18.09.2021).

29. Про охорону земель : Закон України від 19 черв. 2003 р. № 962–IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення 18.05.2021).

30. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 8 черв. 2000 р. № 1805–III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення 18.05.2021).

31. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264–XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення 18.05.2021).

32. Про природно-заповідний фонд України : Закон України від 16 черв. 1992 р. № 2456–XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення 18.05.2021).

33. Про публічні закупівлі : Закон України від 25 груд. 2015 р. № 922–VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-19#Text> (дата звернення 18.09.2021).

34. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038–VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 18.09.2021).

35. Про схвалення Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року : розпорядження Кабінету Міністрів України від 14 квіт. 2021 р. № 366-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення 18.09.2021).

36. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23 груд. 1998 р. № 353–XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 18.09.2021).

ДОГОВІР З РОЗРОБЛЕННЯ СХЕМ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

м. Миколаїв

№ _____ від "___" _____ 2022 р.

"Замовник" Департамент агропромислового розвитку Миколаївської обласної державної адміністрації, в особі директора Департаменту _____, яка діє на підставі Положення, з однієї сторони, і "Виконавець" – _____ в особі _____, що діє на підставі _____, з іншої сторони, разом – Сторони, уклали цей договір про таке (далі – Договір):

І. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ

1.1. "Виконавець" зобов'язується у 2022 році надати "Замовнику" послуги, зазначені в договорі, а "Замовник" – прийняти і оплатити послуги з: розроблення 4 схем землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області, _____ територіальної громади _____ району Миколаївської області, _____ територіальної громади _____ району Миколаївської області, _____ сільської ради _____ району Миколаївської області ДК 016:2010: 72.19.1 послуги щодо наукового досліджування та експериментального розроблення у сфері інших природничих наук (ДК 021:2015: 71351200-5 послуги консультативні геологічні та геофізичні).

1.2. Обсяги наданих послуг можуть бути зменшені залежно від реального фінансування видатків.

1.3. Технічні, економічні та інші вимоги до Схем землеустрою викладені у технічних завданнях на виконання послуг, що є невід'ємною частиною договору (додаток №№ 1-1, 1-2, 1-3, 1-4).

1.4. Зміст та термін виконання етапів послуг визначаються погодженим Сторонами календарним планом виконання послуг (додаток № 2).

ІІ. ЯКІСТЬ ТОВАРІВ, РОБІТ ЧИ ПОСЛУГ

2.1. "Виконавець" зобов'язується надати "Замовнику" послуги, якість яких відповідає умовам нормативних актів, які діють на час виконання замовлених послуг.

ІІІ. ЦІНА ДОГОВОРУ

3.1. Ціна цього Договору становить: _____ грн. (прописом), в т.ч. ПДВ – _____ (прописом)

Загальна вартість послуг визначається згідно з протоколом погодження договірної ціни на виконання послуг (додаток № 3), що складений на підставі погодженого Сторонами кошторису на виконання послуг (послуг (додаток №№ 4, 4-1, 4-2, 4-3, 4-4).

3.2. Ціна цього Договору може бути зменшена за взаємною згодою Сторін.

ІV. ПОРЯДОК ЗДІЙСНЕННЯ ОПЛАТИ

4.1. Оплата проводиться перерахунком коштів через установи банку, або іншими формами оплати, які дозволені чинним законодавством.

4.2. Оплата вартості послуг здійснюється "Замовником" поетапно або в цілому на підставі оформлених належним чином актів приймання – передачі наданих послуг.

4.3. Розрахунки проводяться "Замовником" на протязі 10-ти банківських днів після підписання Сторонами акта приймання – передачі наданих послуг.

V. НАДАННЯ ПОСЛУГ АБО ВИКОНАННЯ РОБІТ

5.1. Термін надання послуг становить: **серпень – грудень 2022 р.**

Передача матеріалів на державну експертизу землевпорядної документації – грудень 2022 року.

"**Виконавець**" має право надати послуги достроково. Оплата у цьому разі проводиться у погоджений сторонами строк.

5.2. Місце надання послуг: _____ райони Миколаївської області.

VI. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ СТОРІН

6.1. "**Замовник**" зобов'язаний:

6.1.1. Своєчасно та в повному обсязі сплачувати за надані послуги;

6.1.2. Приймати надані послуги згідно з актом приймання-передачі послуг;

6.1.3. За невиконання чи неналежне виконання зобов'язань за договором сторони несуть відповідальність згідно із законодавством та цим договором.

6.2. "**Замовник**" має право:

6.2.1. Достроково розірвати цей Договір у разі невиконання зобов'язань учасником, повідомивши про це його у строк за 1 місяць до розірвання Договору;

6.2.2. Контролювати надання послуг у строки, встановлені цим Договором;

6.2.3. Зменшувати обсяг надання послуг та загальну вартість цього Договору залежно від реального фінансування видатків. У такому разі сторони вносять відповідні зміни до цього Договору;

6.3. "**Виконавець**" зобов'язаний:

6.3.1. Забезпечити надання послуг у строки, встановлені цим Договором;

6.3.2. Забезпечити надання послуг, якість яких відповідає умовам, установленим розділом II цього Договору;

6.4. "**Виконавець**" має право:

6.4.1. Своєчасно та в повному обсязі отримувати плату за надані послуги;

6.4.2. На дострокове надання послуг за письмовим погодженням "**Замовника**";

6.4.3. У разі невиконання зобов'язань Замовником "**Виконавець**" має право достроково розірвати цей Договір, повідомивши про це "**Замовника**" у строк за 1 місяць до розірвання Договору.

VII. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН

7.1. У разі невиконання або неналежного виконання своїх зобов'язань за Договором Сторони несуть відповідальність, передбачену законом та цим Договором.

7.2. У разі невиконання або несвоєчасного виконання зобов'язань при закупівлі послуг за бюджетні кошти "**Виконавець**" сплачує "**Замовнику**" штрафні санкції (неустойка, штраф, пеня) у розмірі облікової ставки НБУ за кожний прострочений день.

VIII. ОБСТАВИНИ НЕПЕРЕБОРНОЇ СИЛИ

8.1. Сторони звільняються від відповідальності за невиконання або неналежне виконання зобов'язань за цим Договором у разі виникнення обставин непереборної сили, які не існували під час укладання Договору та виникли поза волею Сторін (аварія, катастрофа, стихійне лихо, епідемія, епізоотія, війна тощо).

8.2. Сторона, що не може виконувати зобов'язання за цим Договором унаслідок дії обставин непереборної сили, повинна не пізніше ніж протягом 10-ти днів з моменту їх виникнення повідомити про це іншу Сторону у письмовій формі.

8.3. Доказом виникнення обставин непереборної сили та строку їх дії є відповідні документи, які ви-даються відповідними органами.

8.4. У разі, коли строк дії обставин непереборної сили продовжується більше ніж 10 днів, кожна із Сторін в установленому порядку має право розірвати цей Договір.

ІХ. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ

9.1. У випадку виникнення спорів або розбіжностей Сторони зобов'язуються вирішувати їх шляхом взаємних переговорів та консультацій.

9.2. У разі недосягнення Сторонами згоди спори (розбіжності) вирішуються у судовому порядку.

Х. СТРОК ДІЇ ДОГОВОРУ

10.1. Договір набирає чинності з моменту його підписання Сторонами і діє до 31 грудня 2022 року, але в будь-якому разі до повного виконання Сторонами передбачених ним зобов'язань.

10.2. Цей Договір укладається і підписується у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу.

ХІ. ІНШІ УМОВИ

11.1. Зміни у договір можуть бути внесені за взаємною згодою Сторін, що оформляється додатковою угодою до цього договору.

11.2. Зміни і доповнення, додаткові угоди до цього договору укладаються у письмовій формі та підписуються Сторонами або уповноваженими на те їх представниками і є його невід'ємними частинами.

ХІІ. ДОДАТКИ ДО ДОГОВОРУ

12.1. Невід'ємною частиною цього Договору є технічні, економічні та інші вимоги до проектної документації, які викладені у завданні на виконання послуг .

12.2. Отримані внаслідок виконання цього договору матеріали є власністю "Замовника".

ХІІІ. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ ТА БАНКІВСЬКІ РЕКВІЗИТИ СТОРІН

ЗАМОВНИК:

Департамент агропромислового розвитку
Миколаївської обласної державної
адміністрації

ВИКОНАВЕЦЬ:

Адреса:
Тел./факс:
р/р
МФО
Код ЄДРПОУ

ПІДПИСИ СТОРІН

ЗАМОВНИК:

Департамент агропромислового розвитку
Миколаївської обласної державної адміністрації

ВИКОНАВЕЦЬ:

Директор _____ ПІБ

МП

ПОГОДЖЕНО:

Додаток № 1-1 до договору № _____ від " ____ " _____ 202_ р.

ТЕХНІЧНЕ ЗАВДАННЯ

на розроблення схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області

1. Підставою для виконання послуг є:

Договір на виконання послуг № _____ від " ____ " _____ 202_ р.

2. Мета і призначення послуг

Визначення перспективи щодо використання та охорони земель, підготовка обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподіл земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, територій оздоровчого, рекреаційного, історико – культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо.

3. Характеристика об'єкта: Загальна площа території _____ сільської ради – _____ га.

4. Вихідні дані для проведення послуг

Вихідними даними для розробки схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель є:

- Звіти про наявність земель та розподіл їх по землекористувачам, власникам землі та угіддях;
- Технічні документації із землеустрою щодо:
 - корегування планових матеріалів зйомок минулих років;
 - крупномасштабного обстеження ґрунтів;
 - встановлення адміністративних меж сільської ради;
 - нормативної грошової оцінки земель сільських населених пунктів;
 - встановлення охоронних зон та прибережних захисних смуг;
- Проекти землеустрою щодо:
 - внутрігосподарського землеустрою;
- Схема протиерозійних заходів Миколаївської області;
- Схема природно-сільськогосподарського районування Миколаївської області;
- Індексні кадастрові карти територій сільських рад та інше.

5. Нормативно-правова база

Закони України:

Земельний Кодекс України;

Лісовий кодекс України;

Водний кодекс України;

Кодекс України про надра;

«Про землеустрій»;

«Про охорону земель»;

«Про охорону навколишнього природного середовища»;

«Про природно-заповідний фонд України»;

«Про охорону культурної спадщини»;

«Про тваринний світ»;

«Про рослинний світ»;

«Про екологічну мережу України»;

«Про регулювання містобудівної діяльності»;

«Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Постанови Кабінету Міністрів України:

«Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів»;

«Про затвердження Правил охорони електричних мереж»;
ДСТУ 3008-95 «Документація. Звіти у сфері науки і техніки. Структура і правила оформлення»;

ГОСТ 17.5.1.02-85 Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации.

ГОСТ 17.5.3.03-80 Охрана природы. Земли. Общие требования к гидромелиорации;

Наказ Держземагентства України від 02.10.2013 № 395 «Методичні рекомендації щодо розроблення схеми землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць».

6. Вимоги до виконання послуг

Комплекс послуг включає:

а) підготовчі роботи: збір, систематизація і аналіз матеріалів, що характеризують природні і економічні умови адміністративно-територіальних одиниць, а також наявних розробок і матеріалів по перспективному розвитку, раціональному використанню земельних ресурсів і охороні земель; Картографічною основою для розробки Схеми землеустрою є кадастрові карти (плани) масштабу 1 : 10000.

б) проектні роботи: основні показники Схеми землеустрою, характеристика природних умов, сучасний стан використання земель, оптимізація землекористування, формування обмежень щодо використання земель, перспективи розвитку використання земель, вдосконалення управління земельними ресурсами, розгляд, погодження, затвердження Схеми землеустрою;

в) графічні матеріали території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області в масштабі 1:10000 включають:

- схема сучасного використання земель;
- схема перспективного використання земель;
- схема організації території;
- схема протиерозійних заходів та меліорації земель;
- схема природно-сільськогосподарського районування й агропромислових груп ґрунтів.

<i>Етапи виконання послуг</i>	<i>Зміст етапу</i>	<i>Терміни виконання</i>
Розроблення схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області	Розроблення схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області	Початок виконання послуг – серпень 202_ року Передача матеріалів на державну експертизу землевпорядної документації - грудень 202_ року

7. Очікувані результати та порядок організації послуг

Внаслідок виконання послуг буде розроблена, в паперовому вигляді, схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області.

8. Матеріали, які подаються під час закінчення послуг

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель на території _____ сільської ради _____ району Миколаївської області виготовляється в трьох примірниках у паперовому вигляді та двох примірниках на електронному носії (оптичний диск) і надаються:

- перший – управлінню Держгеокадастру у _____ районі Миколаївської області (з оптичним диском);
- другий – _____
- третій – Замовнику (з оптичним диском).

9. Виконавець послуг _____

Директор _____

Приклад оформлення строки проведення підготовчих процедур (календарний план) для розроблення комплексного плану

Додаток № 1 до рішення № _____

від «___» _____ 20__ року

Календарний план підготовчих процедур для розроблення Комплексного плану

№ з/п	Назва підготовчої процедури розроблення Комплексного плану	Дата початку	Строк проведення (робочі дні)	Дата закінчення
1	2	3	4	5
1	Прийняття рішення про розроблення комплексного плану. Початок збору вихідних даних для проектування			
2	Інформування громадськості про прийняття рішення на розроблення комплексного плану просторового розвитку території ХХХХХ сільської/селищної/міської територіальної громади та про початок процедури формування робочої групи. Отримання заяв від мешканців громади на включення до персонального складу робочої групи			
3	Інформування громадськості про початок внесення пропозицій фізичними та юридичними особами щодо розроблення комплексного плану просторового розвитку території ХХХХХ сільської/селищної/міської територіальної громади. Отримання пропозицій до комплексного плану від фізичних та юридичних осіб			
4	Формування та затвердження робочої групи			
5	Напрацювання робочої групи: - визначення переліку основних заінтересованих сторін у розвитку територіальної громади (на першому засіданні робочої групи); - визначення робочою групою тематичних напрямів громадського обговорення за напрямками відповідно до складу та змісту комплексного плану; - обговорення загальних пріоритетів розвитку територіальної громади; - опрацювання пропозицій фізичних та юридичних осіб щодо розроблення комплексного плану; - здійснення відбору учасників стратегічної сесії			
6	Інформування на веб-сайті міської ради мешканців територіальної громади та визначених заінтересованих сторін у розвитку територіальної громади про дату проведення стратегічної сесії та порядок відбору її учасників			

7	<p>Розміщення на веб-сайті міської ради інформації щодо отриманих пропозицій до комплексного плану від фізичних та юридичних осіб із дотриманням вимог Закону України «Про захист персональних даних» та забезпеченням можливості коментування користувачами веб-сайту. Коментування користувачами веб-сайту отриманих пропозицій.</p> <p>Інформування на веб-сайті міської ради мешканців територіальної громади та визначених заінтересованих сторін у розвитку територіальної громади про час та місце проведення стратегічної сесії</p>			
8	Проведення стратегічної сесії			
9	Узагальнення робочою групою напрацювань стратегічної сесії та коментарів до них у вигляді протоколу стратегічної сесії та розміщення його на веб-сайті міської ради із забезпеченням можливості коментування користувачами веб-сайту. Коментування напрацювань користувачами веб-сайту напрацювань стратегічної сесії			
10	Підготовка проекту завдання на розроблення комплексного плану на основі протоколу стратегічної сесії			
11	Схвалення робочою групою проекту завдання на розроблення комплексного плану не менш як двома третинами голосів від свого затвердженого складу та затвердження замовником, публікація завдання на веб-сайті міської ради			
12	Визначення джерел фінансування комплексного плану			
13	Проведення тендерних закупівель щодо розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації			
14	Визначення розробника з урахуванням положень, встановлених Законом України «Про публічні закупівлі»			
15	Публікація на веб-сайті календарного плану виконання робіт з розроблення комплексного плану відповідно до укладеного договору на розроблення комплексного плану			

Додаток Г

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку територіальної громади

Додаток № 2 до рішення № _____

від «__» _____ 20__ року

Пропозиції щодо переліку та значень індикаторів розвитку території XXXXX сільської/селищної/міської територіальної громади

№з/п	Показник	Одиниці виміру	Стартовий рік (20__рік)	Бажане значення
1. Виробничий сектор (промисловість, сільське господарство)				
1.1	Збудовані та реконструйовані виробничі та складські будівлі	м ²		Збільшення
1.2	Промислові території, що не використовуються	га		Зменшення
1.3	Кількість робочих місць	од.		Збільшення
1.4	Підтримка підприємництва	га/од.		Збільшення площі виробничих територій/ Зростання кількості підприємств
1.5	Забезпеченість інженерно-транспортною інфраструктурою майданчиків green field («чисте поле») та brown field («занедбані промислові об'єкти») для залучення зовнішніх та внутрішніх інвестицій	%		100
2. Охорона історичного середовища та туризм				
2.1	Кількість пам'яток з визначеними охоронними зонами	об'єктів		Визначити пам'ятки, на які потрібно розробити проекти охоронних зон
2.2	Наявні природно-заповідні території	га		Розширення ПЗФ відповідно до наукових обґрунтувань
2.3	Кількість туристів	осіб на добу		
2.4	Створення туристичних маршрутів для пішого та велосипедного туризму	кількість маршрутів		3
3. Громадські простори				
3.1	Наявні якісні громадські простори для короткочасного відпочинку населення	га		Збільшення кількості громадських просторів
4. Мобільність та транспорт				
4.1	Наявність транспортного сполучення усіх населених пунктів з адміністративним центром громади	%		100
4.2	Наявність транспортного сполучення усіх	%		100

	населених пунктів громади з м. ХХХХХ			
4.3	Кількість аварійно небезпечних ділянок	одиниці		Зменшення
4.4	Протяжність велосипедних доріжок	км		Створення
5. Екологія				
5.1	Показники якості повітря в контрольних точках	%(відсоток точок від загальної кількості досліджуваних, що перевищують допустимі показники)		Визначити точки шкідливих викидів
5.2	Площа зелених зон загального користування (парки/сквери/ліси)	га		Збільшення
5.3	Площа водойм, доступних для мешканців	га		Збільшення
5.4	Кількість проб води у відкритих водоймах, яка не відповідає вимогам стандартам	%(відсоток точок від загальної кількості досліджуваних, що перевищують допустимі показники)		
6. Інженерна інфраструктура				
6.1	Кількість аварій на мережах:	аварій/км		Зменшення
	– водопостачання			
	– водовідведення			
	– теплопостачання			
6.2	Кількість проб води, яка не відповідає вимогам стандартам	%		Зменшення
6.3	Забезпеченість населених пунктів централізованим каналізуванням	%		100
7. Соціальна інфраструктура				
7.1	Кількість дітей в черзі до ЗДО	діти		зменшення до 0
7.2	Середня наповнюваність класів у комунальних школах	учні		24 учні
7.3	Частка дітей, охоплених гуртками позашкільної освіти, що функціонують при освітніх закладах	%		збільшення
7.4	Охоплення населення закладами сімейної медицини	%		100%

Приклад оформлення прогнозованих наслідків розроблення комплексного плану

Прогнозовані наслідки розроблення комплексного плану просторового розвитку території XXXXX сільської/селищної/міської територіальної громади		
правові	економічні	для природного навколишнього середовища (у тому числі для здоров'я населення)
взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування та забудови територій	підвищення інвестиційної привабливості території громади	збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень
обґрунтування розподілу земельних ділянок за цільовим призначенням	визначення найбільш ефективного використання територій	визначення територій для короткочасного відпочинку населення
формування земельних ділянок для розміщення об'єктів соціальної сфери, а також тих, які відображають державні та регіональні інтереси внесення	підвищення соціальних стандартів	забезпечення санітарного благополуччя населення та навколишнього середовища шляхом визначення санітарно-захисних зон навколо режимоутворюючих об'єктів
спрощення дозвільних процедур	збільшення надходжень в місцевий бюджет за рахунок виявлення: - незареєстрованих земельних ділянок; - земельних ділянок, які використовуються не за цільовим призначенням	встановлення обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів з метою забезпечення відповідного цільового використання територій
встановлення правового режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності	збільшення вартості землі та іншої нерухомості завдяки реалізації проектних рішень щодо зміни функціонального призначення територій, розвитку інженерно-транспортної інфраструктури	встановлення меж територій та об'єктів природно-заповідного фонду з метою додержання вимог щодо охорони даних територій та об'єктів під час здійснення господарської, управлінської та іншої діяльності

визначення й раціональне розташування функціональних зон	збільшення нормативної грошової оцінки земель, в тому числі за рахунок проектних пропозицій щодо поліпшень у землю та зміни функціонального призначення територій	встановлення прибережних захисних смуг з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності
узгодження функціонального призначення територій та цільового призначення земельних ділянок	збільшення надходжень в місцевий бюджет від земельного податку та податку на нерухомість	100 % забезпечення централізованим каналізуванням
обмеження прав на земельні ділянки приватної власності необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	створення додаткових робочих місць	впровадження роздільного збору ТПВ
здійснення контролю у сфері містобудування та землеустрою	стимулювання економічної активності та створення умов для розвитку бізнесу	
прозорість і відкритість системи управління земельними та іншими природними ресурсами	визначення переліку земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах	
внесення до Державного земельного кадастру відомостей про: <ul style="list-style-type: none"> – межі функціональних зон; – обмеження у використанні земель, які будуть встановлені комплексним планом (відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 654 від 2 червня 2021 року); 	визначення переліку земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів	

<ul style="list-style-type: none"> - земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру; - земельні ділянки для розміщення об'єктів соціальної сфери, а також тих, які відображають державні та регіональні інтереси; - відомості про межі територій, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності 		
<p>визначення переліку земель (територій) для безоплатної передачі у приватну власність земельних ділянок державної та комунальної власності</p>		
<p>визначення переліку земельних ділянок для передачі у комунальну власність</p>		

ПОГОДЖЕНО

(посада уповноваженого представника
робочої групи з формування завдання)

_____ (ім'я, прізвище)
(Підпис)

" ___ " _____ 20 _ р.
М.П.

ЗАТВЕРДЖЕНО

(посада керівника виконавчого органу
місцевої ради, Київської, Севастополь-
ської міської державної адміністрації)

_____ (ім'я, прізвище)
(Підпис)

" ___ " _____ 20 _ р.
М.П.

ЗАВДАННЯ

**на розроблення комплексного плану просторового розвитку території
XXXXX територіальної громади XXXXX району XXXXX області**

Пор. №	Найменування	Зміст
1	Вид містобудівної документації	
2	Підстава для проектування	
3	Назва території розроблення комплексного плану	
4	Площа території розроблення комплексного плану	
5	Замовник розроблення комплексного плану	
6	Строк розроблення комплексного плану з урахуванням тривалості проходження всіх необхідних етапів	
7	Роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи	
8	Перелік наявних вихідних даних для розроблення комплексного плану, що надаються замовником	
9	Концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади, а у разі її відсутності — матеріали громадських обговорень з формування завдання на розроблення комплексного плану	
10	Перелік населених пунктів, щодо яких передбачається розроблення (внесення змін до) планувальних рішень генеральних планів	
11	Перелік планувальних рішень детальних планів територій та опис меж території розроблення, на яких передбачається розміщення	
12	Перелік проектних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення комплексного плану, які не повинні суперечити положенням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади	
13	Перелік індикаторів розвитку	
14	Перелік додаткових текстових та графічних матеріалів (із зазначенням масштабу), додаткові вимоги до змісту	

	окремих текстових чи графічних матеріалів	
15	Кількості примірників графічних та текстових матеріалів, що передаються замовнику в результаті розроблення комплексного плану	
16	Вимоги до програмного забезпечення, яке використовується при розробленні комплексного плану, в тому числі геоінформаційних систем та технологій	
17	Правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику	
18	Формат електронного документа	

Головний архітектор проекту

_____ (підпис)

М.П.

Сертифікований інженер-землевпорядник

_____ (підпис)

М.П.

Навчальне видання

ТЕРИТОРІАЛЬНИЙ ЗЕМЛЕУСТРІЙ

Методичні рекомендації

Укладачі: **Попов Андрій Сергійович**
Іскакова Оксана Шаміліївна

Формат 60x84 1/14. Ум. друк. арк. __.
Тираж 50 прим. Зам. №__

Надруковано у видавничому відділі
Миколаївського національного аграрного університету
54020, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.