

ОБҐРУНТУВАННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ ПРОЄКТНИХ РІШЕНЬ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ

Г. Дудич, к. е. н.

ORCID ID: 0000-0002-1604-6535

Львівський національний університет природокористування

<https://doi.org/10.31734/architecture2024.25.198>

Дудич Г. Обґрунтування земельпорядних проєктних рішень при розробленні комплексного плану просторового розвитку територій

Обґрунтовано земельпорядні проєктні рішення при розробленні комплексного плану просторового розвитку територій, що враховуватиме економічні, екологічні та соціальні аспекти з метою забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів. Визначено земельпорядні проєктні рішення, проблеми розвитку землеустрою на рівні територіальних громад та управління їхнім комплексним розвитком, що є актуальною науковою проблемою, вирішення якої може забезпечити реалізацію розвитку сільських територій. Досліджено сучасний землеустрій та земельпорядкування, що є багатогранною діяльністю, яка охоплює наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, організацію раціонального використання і охорони земель, регулювання земельних та екологічних відносин, формування сталого землекористування та раціональної системи землеволодіння. Розкрито інформацію, яку містять земельпорядні заходи перспективного використання земель, що формуються на основі розроблених проєктних рішень. Виокремлено умови примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної потреби. Доведено, що під час розроблення комплексного плану просторового розвитку територій необхідно проаналізувати сучасний стан та запропонувати проєктні земельпорядні рішення. У результаті об'єкти, які можуть бути відчуженими, відображають на схемі земельпорядних заходів із перспективного використання земель, що передбачає виконання етапів з аналізу сучасного стану території, визначення зон для житлової, комерційної, промислової, сільськогосподарської та рекреаційної діяльності, а також урахування природоохоронних та історико-культурних аспектів для ефективного використання земельних ресурсів і сталого розвитку територій.

Ключові слова: комплексний план просторового розвитку територій, територіальна громада, землеустрій, земельпорядкування.

Dudych H. Substantiation of land management design solutions in the development of a comprehensive plan for spatial development of territories

The study aims to justify land-use design solutions for developing a comprehensive plan for spatial development in various territories. This plan will address economic, ecological, and social aspects to ensure sustainable development and the rational use of land resources. The research focuses on land management solutions at the level of territorial communities, highlighting the complex development of these areas as a significant scientific issue. Addressing this challenge is crucial for fostering the development of rural regions. Modern land management is a multifaceted activity that involves scientifically justifying land distribution according to its intended purpose, while considering state, public, and private interests. It also encompasses organizing rational land use and protection, regulating land and ecological relations, forming sustainable land use, and establishing a rational system of land ownership. The study outlines the information necessary for effective land management measures concerning prospective land use, which are based on developed project solutions. It also notes the conditions under which land plots may be forcibly alienated for social necessity reasons. The research demonstrates the importance of analyzing the current state of territories and proposing effective land management solutions when creating a comprehensive plan for spatial development. The resulting scheme of land management measures for prospective land use includes objects that may be subject to alienation. This approach involves several stages: analyzing the current state of the territory, determining zones for residential, commercial, industrial, agricultural, and recreational activities, and considering environmental and historical-cultural aspects to facilitate effective land resource use and promote sustainable development in the territories.

Keywords: comprehensive plan of spatial development of territories, territorial community, land use, land management.

Постановка проблеми. Землеустрій – базовий інструмент для побудови територіальної системи організації суспільства на будь-якій території. Однак система планування розвитку землеустрою на рівні територіальних громад має низку землевпорядних проблем. Насамперед це невраховання природно- та земельно-ресурсного потенціалів при зміні меж, укрупненні районів та об'єднанні територіальних громад, відсутність системного підходу до формування інституційної структури землевпорядних заходів та дій, що забезпечують проектування елементів системи землеустрою [3]. Тому обґрунтування землевпорядних проектних рішень, проблем розвитку землеустрою на рівні територіальних громад та управління їхнім комплексним розвитком – актуальна наукова проблема, вирішення якої може забезпечити реалізацію розвитку сільських територій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. У публікаціях таких учених, як Третяк А. М., Третяк В. М., Гетманьчик І. П., Гунько Л. А., досліджено сучасний землеустрій та землевпорядкування, що є багатогранною діяльністю, яка охоплює наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, організацію раціонального використання і охорони земель, регулювання земельних та екологічних відносин, формування сталого землекористування та раціональної системи землеволодіння.

Постановка завдання. Обґрунтувати землевпорядні проектні рішення при розробленні комплексного плану просторового розвитку територій, що враховуватиме економічні, екологічні та соціальні аспекти, для забезпечення сталого розвитку та раціонального використання земельних ресурсів.

Виклад основного матеріалу. Землевпорядні роботи охоплюють більшість стадій управління земельними ресурсами, починаючи з проведення топографо-геодезичних, аерофотогеодезичних, ґрунтових та інших обстежень з метою розроблення прогнозів, планів та конкретних заходів у галузі використання і охорони земель. Їхні результати потрібні для обліку, реєстрації та оцінки землі, розроблення проектів зонування земель за типами землекористування, розробки проектів землеустрою [5].

Землевпорядні заходи перспективного використання земель формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо [4]:

- визначення складу угідь;
- віднесення земель до відповідних категорій;
- встановлення меж та правового режиму для всіх режимоутворювальних об'єктів та обмежень у

використанні земель, зокрема обмежень у використанні земель у сфері забудови, встановлених до або під час розроблення проекту комплексного плану, враховуючи межі та правові режими територій і об'єктів природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду, прибережних захисних смуг, водоохоронних зон, пляжних зон, інших охоронних зон;

- меж та правового режиму використання історичних ареалів населених пунктів, внесених до списку історичних населених місць України, що можуть включатися при затвердженні генерального плану населеного пункту в межах території територіальної громади, а також зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель;

- положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;

- розрахунку потреб у будівництві об'єктів житлової нерухомості, у тому числі соціального житла, об'єктів громадського обслуговування, комунальної та інженерно-транспортної інфраструктури;

- перспективної функціонально-планувальної структури;

- параметрів демографічного, економічного, екологічного, соціального і територіального розвитку території громади;

- індикаторів територіального розвитку населених пунктів;

- створення центрів обслуговування, інженерно-транспортної інфраструктури та дорожньої мережі з метою формування повноцінного життєвого середовища;

- визначення територій, на яких передбачено вживання заходів із перспективного (довгострокового) та першочергового (коротко- і середньострокового) будівництва та благоустрою;

- встановлення правового режиму використання територій;

- формування мережі закладів освіти, охорони здоров'я з дотриманням нормативних відстаней;

- переліку земель загального користування;

- меж територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

- територій для заповідання, заліснення, ренатуралізації та відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем;

безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» варто враховувати, що землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, окрім земель [2]:

1) які використовують органи державної влади, державні підприємства, установи, організації на праві постійного користування, у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісгосподарських підприємств та земель водного фонду в постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук;

2) оборони;

3) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення та лісгосподарського призначення;

4) зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

5) під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності;

6) під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності;

7) наданих органами виконавчої влади з метою передачі земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісо- та водогосподарським підприємствам, установам та організаціям.

Для цього формують перелік земельних ділянок сільськогосподарського призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, які є зареєстровані в Державному земельному кадастрі як землі державної власності, але як такі, що не перебувають у користуванні державних підприємств, установ чи організацій, для подальшої реєстрації права комунальної власності на них територіальної громади. Відповідні результати відображають на схемі землевпорядних заходів перспективного використання земель [6].

Для проектування територій для безоплатної передачі у власність земельних ділянок комунальної власності необхідно отримати пропозиції від територіальної громади та проаналізувати потреби мешканців громади у житлі, звернення громадян щодо

надання їм земельних ділянок у межах норм безоплатної приватизації, забезпеченні робочими місцями та напрямку розвитку громади. У результаті складають перелік масивів земель, за рахунок яких пропонується забезпечити реалізацію права громадян на безоплатну передачу їм земельних ділянок, що також відображають на схемі землевпорядних заходів перспективного використання земель.

Для визначення територій для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, або прав на них, на земельних торгах необхідно отримати пропозиції від громади з переліком земель, які не передані у власність, або користування із відображенням на схемі землевпорядних заходів перспективного використання земель.

Для визначення переліку земель для продажу, або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів необхідно проаналізувати сучасний стан використання земель державної та комунальної власності, враховуючи пропозиції громади.

Примусове відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності відбувається відповідно до Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», де [1]:

- перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних, або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності відбувається за рішенням суду;

- суспільна необхідність – це обумовлена загальнодержавними інтересами, або інтересами територіальної громади виняткова необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені;

- у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб, вони можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і винятково під розміщення об'єктів національної безпеки та оборони, лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури, об'єктів, необхідних для їх експлуатації, а також об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення та природно-заповідного фонду, кладовищ;

- примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, допускається, як виняток, з мотивів суспільної необхідності лише в разі, якщо передбачено застосувати оптимальний варіант з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Висновки. При розробленні комплексного плану просторового розвитку територій необхідно проаналізувати сучасний стан та запропонувати проєктні землепорядні рішення. У результаті об'єкти, які можуть бути відчуженими, відображають на схемі землепорядних заходів із перспективного використання земель, що передбачає виконання етапів з аналізу сучасного стану території, визначення зон для житлової, комерційної, промислової, сільськогосподарської та рекреаційної діяльності, а також урахування природоохоронних та історико-культурних аспектів для ефективного використання земельних ресурсів та сталого розвитку території.

Бібліографічний список

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України № 1559-VI від 17.11.2009 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1559-17> (дата звернення: 04.08.2024).
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення: 04.08.2024).
3. Прядка Т. М. Землепорядні проблеми розвитку земельного устрою територіальних громад: планування та комплексна оцінка. *Агросвіт*. 2022. № 17–18. С. 33–43.
4. Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні: ДБН Б.1.1-14:2021. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/DBN00011> (дата звернення: 04.08.2024).
5. Третяк А. М., Третяк В. М., Гетманчик І. П., Гунько Л. А. Поняття та сутність економіки землеустрою та землепорядкування в Україні. *Агросвіт*. 2021. № 11. С. 3–10.
6. Як розробити комплексний план громади: посібник для професіоналів. URL: https://decentralization.ua/uploads/library/file/818/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B2.pdf (дата звернення: 04.08.2024).
7. Dudych H., Dudych L. Methodological principles of developing a comprehensive plan for spatial development of the territorial community area. *Bulletin of Lviv National Environmental University. Series Architecture and Construction*. 2024. № 24. P. 204–208. URL: <https://doi.org/10.31734/architecture2023.24.204>.

Стаття надійшла 12.08.2024