Міністерство освіти і науки України
Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Ґжицького
Факультет землевпорядкування та інфраструктурного розвитку
Кафедра геодезії і геоінформатики

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Магістр»
на тему: **«ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ У М. ДУБЛЯНИ ЛЬВІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

Спеціальність G18 «Геодезія та землеустрій»

Виконав: студент групи ЗВ-63
Ленківський І.В.
Науковий керівник: к.е.н., доцент
Рижок З. Р.
Рецензент _____

Львів 2025

УДК 332.3

Землевпорядні заходи перспективного використання земель у м. Дубляни Львівської міської територіальної громади Львівської області. Ленківський І.В. Кваліфікаційна робота. Кафедра геодезії і геоінформатики. Львів, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Ґжицького, 2025 р.

58 с. текстової частини, 7 таблиць, 14 рисунків, 27 джерел бібліографічного списку.

У кваліфікаційній роботі розкрито теоретичні засади планування перспективного землекористування, систематизовано сучасні підходи до впровадження землевпорядних заходів, а також розглянуто особливості супроводу змін до детального плану території, як інструменту просторового розвитку громади. Представлено аналітичну інформацію про земельну ділянку в межах планувальної території, зокрема її місце в структурі населеного пункту, характеристику існуючих обмежень, та заходи із землеустрою, які необхідні для впорядкування землекористування згідно з новими містобудівними рішеннями. Подано результати проєктування використання земель, розроблені з урахуванням інженерної підготовки території. Визначено конфігурацію земельних ділянок, сформованих за результатами затвердженого детального плану, а також конкретизовано землевпорядні заходи, які забезпечують реалізацію перспективного функціонального зонування й раціонального використання території у межах населеного пункту м. Дубляни Львівської міської територіальної громади.

Ключові слова: планування, детальний план території, землекористування, землевпорядні заходи, раціонального використання території.

ЗМІСТ

ВСТУП 6
1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ 8
1.1. Теоретичні засади перспективного використання земель 8
1.2. Землевпорядні заходи перспективного використання земель 17
1.3. Землевпорядні заходи при внесенні змін до детального плану території 21
2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ 26
2.1. Місце території детального планування в структурі населеного пункту 26
2.2. Заходи із землеустрою при внесенні змін до детального плану територій 31
2.3. Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки 36
3. ПРОЄКТУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ 38
3.1. Інженерна підготовка і захист території для об’єкта дослідження 38
3.2. Земельні ділянки, сформовані за результатами розроблення детального плану територій 43
3.3. Землевпорядні заходи перспективного використання земель за результатами розроблення детального плану 46
4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА 50
ВИСНОВКИ 54
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 56

ВСТУП

Земельні ресурси складають основу економічного потенціалу громад, є важливою передумовою добробуту людей та забезпечення екологічної рівноваги. З урахуванням змін адміністративно-територіального устрою, місцеве самоврядування відіграє дедалі важливішу роль у плануванні, впорядкуванні та ефективному використанні земельних ділянок. Ключовим інструментом у цьому процесі виступають землевпорядні заходи, які мають на меті раціональне, цільове та перспективне використання земельних наділів, враховуючи потреби громади.

Актуальність теми підкреслюється необхідністю впорядкування структури землекористування в активно зростаючих населених пунктах, зокрема, на території, що прилягає до Львова. Місто Дубляни, частина Львівської міської територіальної громади, є типовим прикладом такого населеного пункту, де спостерігається інтенсивний житловий розвиток, зростає попит на земельні ресурси. У зв'язку з цим постає потреба в комплексному підході до прогнозування, регулювання та планування землекористування, беручи до уваги містобудівну документацію, кадастрові дані, екологічні умови та економічну доцільність.

Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування комплексу землевпорядних заходів, необхідних для перспективного використання земельних ділянок у місті Дубляни, спираючись на аналіз сучасного стану землекористування, нормативно-правової бази, просторових обмежень та потреб місцевої громади.

Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено вирішення таких основних задач, як дослідження теоретичних та методичних основ землевпорядного планування; аналіз поточної структури землекористування у м. Дубляни; визначення ключових проблем та потенціалу у використанні земельних ресурсів; розробка пропозицій щодо впровадження землевпорядних заходів з урахуванням функціонального зонування території; обґрунтування

просторової моделі раціонального землекористування для майбутнього розвитку міста.

Об'єктом дослідження є територія м. Дубляни Львівської міської територіальної громади, а предметом – організаційно-правові та технічні заходи, що формують основу для ефективного управління її земельними ресурсами.

Практична цінність роботи полягає у можливості застосування її результатів при оновленні містобудівної та землевпорядної документації, при підготовці проєктів землеустрою, а також у процесі прийняття управлінських рішень на рівні місцевої громади щодо впорядкування та розвитку території.

1. ЗЕМЛЕВПОРЯДНІ ЗАХОДИ ПЕРСПЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Теоретичні засади перспективного використання земель

Раціональне використання земель є наріжним каменем сталого розвитку територій, особливо в умовах децентралізації, зростаючого антропогенного навантаження та змін клімату. Землевпорядні заходи, спрямовані на перспективне використання земель, включають в себе сукупність організаційних, технічних, правових, економічних та екологічних дій, які мають на меті оптимізувати структуру землекористування, покращити якість земель та збільшити їхню продуктивність.

Землевпорядне проєктування постає процесом пошуку найкращих рішень для організації використання землі, формування правового режиму землекористування та отримання даних для ухвалення управлінських рішень.

Історичний контекст має свій вплив на землекористування – політика, методи господарювання, стан суспільства й економіки. Кожен із цих чинників відрізняється в різних державах.

Головною метою землевпорядного проєктування в територіальному розвитку землекористування є прагнення досягти суспільної користі, або загально громадських інтересів та спроєктувати землекористування так, щоб брати до уваги інтереси спільноти, конкретних груп чи осіб щодо земельних інтересів, а також гарантувати безпеку й загальний добробут громадян.

Проєктування землекористування в контексті територіального розвитку охоплює такі аспекти:

1. економічна ефективність – рішення щодо вибору моделей чи типів землекористування, що мають базуватися на економічно обґрунтованих засадах;

2. соціальна злагода та справедливість – це вплив заходів проєктів землеустрою на різні соціальні верстви, або групи інтересів. Вигоди мусять бути спрямовані не на конкретну сторону, а корисні суспільству в цілому;

3. прийнятність, як для окремої особи, так і для суспільства – насамперед це заходи з організації використання землі, що мусять бути схвалені суспільством;

4. забезпечення функції не виснажливого використання природних ресурсів. Екологічний аспект є наріжним каменем землевпорядного проєктування в територіальному розвитку, завдання полягає в мінімізації шкоди для довкілля, а також у передбаченні заходів з ліквідації наслідків шкоди;

5. гнучкість – стратегія землекористування, як і стратегії трансформації системи землекористування, повинні враховувати можливість адаптації до виникаючих проблем [25].

Тому, метою землевпорядного проєктування в територіальному розвитку землекористування є досягнення сталого територіального розвитку, економічно обґрунтованих форм використання землі й простору, що гармоніюють з екологією та суспільними інтересами.

Функціями землевпорядного проєктування в територіальному розвитку є:

- соціо-еколого-економічний аналіз існуючого стану землекористування та природних просторів;

- аналіз актуальних форм використання землі й простору в їхній взаємодії із суспільством з урахуванням потенціалу, проблем і конфліктів;

- встановлення економічної доцільності, соціальної та природної злагоди, а також узгодження умов із системами землекористування;

- оцінка переваг використання землі;

- оцінка сумісності різних типів землекористування з багаторазовим використанням землі;

- мінімізація земельних конфліктів;

- концептуальне обґрунтування заходів;

- розробка форм використання земель та їхніх наслідків для довкілля;

- оцінка соціальних наслідків концептуальних заходів;

- визначення економічних та екологічних наслідків;

- створення концепції й планів дій для найбільш ефективного та екологічно безпечного землекористування та територіального розвитку використання земель.

Мета землевпорядного проєктування в територіальному розвитку використання земель – це досягнення рівноваги між економікою, суспільством і довкіллям.

Організація сталого землекористування для територіального розвитку використання земель передбачає розробку таких моделей системи землеволодінь і землекористувань, які б забезпечували економічно ефективне та економічно безпечне використання землі людиною та задовольняли її потреби в майбутньому.

Першочергове завдання землевпорядного проєктування – це визначити, який вид діяльності, де й коли має застосовуватися. Наявність декількох потенційних користувачів і видів землекористування є основною передумовою необхідності досягнення оптимального використання землі.

Науково обґрунтована стратегія просторового розвитку є важливим елементом організації сталого землекористування в рамках сталого розвитку, враховуючи, зокрема, потребу скорочення викидів вуглекислого газу, інші екологічні цілі, водночас беручи до уваги соціально-економічні вимоги й потреби суспільства [24].

Організація сталого землекористування має об’єднувати поняття сталості в політиці та на практиці, зокрема в землевпорядному проєктуванні, у вирішенні та розташуванні різних типів землекористування та у проєктуванні поліпшення його просторових і фізичних умов. Саме тому проєктування сталого землекористування охоплює кілька основних аспектів (рис. 1.1).

Рисунок 1.1. – Зміст проєктування сталого землекористування.

Проєктування збалансованого землекористування для територіального розвитку, тобто раціонального використання земель – це ключовий інструмент для розв'язання питань політики у сфері землекористування. Він передбачає використання цієї політики для грамотного проєктування різноманітних видів землекористування та поліпшення їх просторових і фізичних характеристик. Мета – досягнення оптимального використання та охорони природних ресурсів упродовж тривалого часу, беручи до уваги потреби й бажання сучасного покоління та тих, хто житиме після нас [9].

Організація сталого землекористування для територіального розвитку використання земель має вирішувати такі завдання:

- призначення та проєктування певного виду землекористування, що варто розглядати з меншим наголосом на кількісному аспекті, зосереджуючись більше на наслідках. Ключовим є не тільки вибір виду землекористування, а й наслідки переведення земель з одного типу використання в інший, та навпаки.

- ущільнення забудованих територій та пов’язані з цим перспективи для нового використання земельних ділянок;

- підтримка різноманітних типів землекористування, враховуючи взаємозв’язки між причинами та наслідками.

Система планування використання та охорони земель повинна передбачати функціонування таких основних складових, як:

- взаємодія суб’єктів та об’єктів, які беруть участь у системі;

- формування нормативно-правової бази для планування використання та охорони земель;

- розробка регламентів та порядку планування разом із відповідною процедурою;

- реалізація організаційно-територіальних та природоохоронних заходів, спрямованих на стале використання та охорону земель;

- обґрунтування пропозицій щодо планів та проєктів організації використання та охорони земель;

- використання інструментів та методів оптимізації землекористування, сприяння його сталості, забезпечення охорони земель, а також вплив на поведінку учасників ринку земельних ресурсів;

- організація наукових досліджень та розробка методологічного забезпечення процесу планування;

- фінансове забезпечення планування [8].

Взаємозв’язок структурних елементів системи планування використання та охорони земель ілюструє структурно-функціональна схема, наведена на рисунку 1.2.

Рисунок 1.2. – Схема планування використання та охорони земель.

Для як найефективнішого врахування просторових характеристик та умов ведення господарства, проводять спеціальне районування, або зонування територій і земель. Цей процес враховує розподіл як природних, так і соціально-економічних факторів аграрного виробництва в певних таксономічних одиницях, таким чином розподіляючи території. Таке зонування дозволяє структурувати та окреслити територію для аналізу фактичного стану, а також для перспективного вивчення організації землекористування задля більш стабільних тенденцій розвитку.

Збереження, підтримка балансу та відновлення потенціалу сільськогосподарських земель зазвичай досягається через впровадження та виконання комплексу природоохоронних заходів. Наприклад, для захисту сільськогосподарських угідь розробляються різноманітні програми (на всіх рівнях управління), що передбачають реалізацію обов'язкових заходів з урахуванням ключових особливостей господарського процесу, складових навколишнього середовища та інших факторів.

У системі планування сталого використання та захисту земель повинні поєднуватися функції обов’язковості та регулювання, враховуючи основні риси розвитку землеволодіння та землекористування. Водночас ця система має забезпечувати належну інформаційну підтримку та передбачати прогнозне моделювання [24].

Перспективне використання земель передбачає їхнє планування з врахуванням цільового призначення, просторових обмежень, природних умов, а також демографічних і соціально-економічних факторів. Науковою основою для землевпорядних заходів є принципи сталого розвитку, збереження ґрунтового покриву, зменшення фрагментації сільськогосподарських угідь та підвищення ефективності агровиробництва.

До основних функцій землевпорядних заходів належать:

- визначення раціонального землекористування в межах територіальних громад;

- обґрунтування заходів з охорони земель та запобігання їхній деградації;
- забезпечення ефективного розподілу земельних ресурсів згідно з їхнім природним потенціалом;
- прогнозування змін у структурі землекористування за допомогою ГІС технологій та методів дистанційного зондування Землі.

Землевпорядні заходи, орієнтовані на перспективне використання земель, формуються на основі розроблених проектних рішень і містять інформацію щодо:

а) землевпорядних заходів щодо перспективного використання земель та перспективного розподілу земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з врахуванням наявних обмежень (обтяжень);

б) земель (територій) загального користування;

в) переліку земельних ділянок (за наявності) для:

- передачі у комунальну власність;

- безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;

- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, або прав на них на земельних торгах;

- продажу, або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;

- необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на основі електронних документів окремо на кожен об'єкт [12].

До комплексу землевпорядних заходів, які мають перспективний характер, відносяться:

1. аналіз стану земель – проведення інвентаризації, бонітування ґрунтів, моніторинг ерозійних процесів, засолення, забруднення;
2. планування структури угідь – оптимізація співвідношення ріллі, сіножатей, пасовищ, лісів, водойм;
3. земельна консолідація – це об'єднання дрібноконтурних ділянок для збільшення економічної доцільності аграрного виробництва;
4. екологічне зонування територій – це встановлення зон з обмеженим землекористуванням, охоронних смуг, прибережних захисних смуг;
5. створення екологічної мережі – це формування зелених коридорів, заповідних територій, біорізноманітних структур.

Застосування землевпорядних заходів в межах територіальної громади дозволяє [1]:

- уникнути хаотичної забудови та невиправданого використання земель;
- забезпечити збалансоване поєднання сільськогосподарських, природоохоронних та рекреаційних функцій територій;
- підвищити інвестиційну привабливість сільських громад;
- створити передумови для реалізації просторового планування, згідно з Законом України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних».

Сучасні землевпорядні заходи ґрунтуються на використанні новітніх технологій:

- дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) для виявлення змін покриву, вегетації, вологості в ґрунтах;

- безпілотних літальних апаратів (БПЛА) для високоточного картографування ділянок;

- геоінформаційних платформ таких, як QGIS чи ArcGIS для побудови моделей оптимального землекористування;

- штучного інтелекту та машинного навчання для автоматизованої класифікації угідь та прогнозу деградації.

Землевпорядні заходи, що спрямовані на перспективне використання земель, відіграють ключову роль у формуванні раціональної структури землекористування, підвищенні ефективності аграрного виробництва, охороні довкілля та забезпеченні сталого розвитку територій. Їх інтеграція з цифровими технологіями відкриває нові можливості для просторового аналізу, моніторингу та управління земельними ресурсами.

1.2. Землевпорядні заходи перспективного використання земель

Землевпорядні заходи для перспективного використання земель формуються на основі проєктних рішень, що містять інформацію про:

1. майбутній розподіл земель за категоріями, цільовим призначенням, власниками та користувачами (форма власності, вид речового права), угіддями з урахуванням наявних обмежень. Для визначення перспективного розподілу земель, враховуються схеми поточного використання земель та планові рішення комплексного плану щодо функціонального використання земель. В результаті отримуємо новий, трансформований розподіл земельних ресурсів.

2. землі (території) загального користування, що відображає інформацію про заплановані землі (території) загального користування в межах територіальної громади. Це, в першу чергу, території в межах проєктних вулиць та доріг, а також вулиць і доріг, які потребують значного розширення, а також зелені насадження загального користування, переважно поруч з водними об’єктами.

3. перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність. З набуттям чинності ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності за межами населених пунктів у межах цих громад, крім:

- земель, що використовуються державними органами влади, підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування, зокрема, земельних ділянок державних лісогосподарських підприємств та земель водного фонду, що перебувають у користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук;

- оборони;

- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісогосподарського призначення;

- зони відчуження та зони безумовного (обов’язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

- під будівлями, спорудами, іншими об’єктами нерухомого майна державної власності;

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

- визначених у наданих до набрання чинності дозволах на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, наданих органами виконавчої влади з метою передачі земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісогосподарським та водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, якщо рішення цих органів не прийнято. Цю законодавчу норму необхідно враховувати при оцінці поточного стану використання земель громади. Однак, якщо земельна ділянка державної власності, яка мала перейти у комунальну власність, зареєстрована в ДЗК, то автоматичних змін до відомостей кадастру не відбулося. Зважаючи на це, рекомендується сформувати перелік сільськогосподарських земель, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі, як землі державної власності, але не використовуються державними

підприємствами, установами чи організаціями, для подальшої реєстрації права комунальної власності на них. Результати відображаються на схемі землевпорядних заходів для перспективного використання земель.

4. перелік земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності. Для визначення територій для безоплатної передачі у власність земельних ділянок комунальної власності необхідно отримати пропозиції від громади та проаналізувати потреби мешканців громади в житлі, звернення громадян щодо надання їм земельних ділянок в межах норм безоплатної приватизації, забезпечення робочими місцями та напрямки розвитку території. В результаті формується перелік масивів земель, за рахунок яких пропонується забезпечити реалізацію права громадян на безоплатну передачу їм земельних ділянок відповідно до Земельного кодексу України. Результати відображаються на схемі землевпорядних заходів для перспективного використання земель.

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

6. перелік земель (територій) для продажу, або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів. Для визначення переліку земель (територій) для продажу, або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів необхідно проаналізувати поточний стан використання земель державної, або комунальної власності та, з урахуванням пропозицій громади, визначити території, які визначені Перехідними положеннями Земельного кодексу України. Результати відображаються на схемі землевпорядних заходів для перспективного використання земель.

7. перелік територій, необхідних для розміщення об’єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об’єкт Державного земельного кадастру.

Нормативно-правовими актами, що регулюють примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, є ЗУ «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». Відповідно до цього Закону:

● примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності – це 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 за рішенням суду.

● суспільна необхідність – це зумовлена загальнодержавними інтересами, або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, у встановленому законом порядку.

У разі відсутності 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 виключно під розміщення:

● об'єктів національної безпеки і оборони;

● лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

● об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;

● об'єктів 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, якщо будівництво вище зазначених об'єктів передбачається із застосуванням оптимального варіанту з урахуванням економічних, технологічних, соціальних, екологічних та інших чинників.

Необхідно проаналізувати поточний стан та проєктні рішення, щоб визначити об’єкти, перелічені у ЗУ «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», та відповідно сформувати перелік земельних ділянок, на яких вони розміщені. Такі земельні ділянки можуть підлягати примусовому відчуженню з мотивів суспільної необхідності. Відповідні результати відображаються на схемі землевпорядних заходів для перспективного використання земель [27].

1.3. Землевпорядні заходи при внесенні змін до детального плану території

Детальний план території (ДПТ) є ключовим видом містобудівної документації на місцевому рівні. Він визначає організацію забудови, червоні лінії, межі ділянок та функціональне зонування. У випадку внесення змін до вже затвердженого ДПТ виникає необхідність у проведенні комплексу землевпорядних заходів. Ці заходи спрямовані на обґрунтування, адаптацію та просторове забезпечення нових рішень у сфері землекористування.

Підставами для корегування детального плану території можуть бути:

- зміна цільового призначення земельної ділянки;

- уточнення меж землекористування, або об’єкта проектування;

- зміни в містобудівній ситуації (розвиток інфраструктури, інженерних мереж);

- необхідність розміщення нових об’єктів будівництва;

- врахування нових екологічних, санітарно-захисних або охоронних зон.

Внесення змін до ДПТ має здійснюватися з урахуванням положень генерального плану населеного пункту, схеми планування громади та державних будівельних норм.

Землевпорядні заходи під час оновлення ДПТ охоплюють такі етапи [1]:

- збір вихідних геопросторових даних (кадастрова інформація, дані ДЗЗ, топографічні плани);
- аналіз чинного містобудівного планування та документації землеустрою;
- вивчення правового статусу земельних ділянок, наявних обмежень і сервітутів;
- виконання топографо-геодезичних зйомок у масштабі 1:500 або 1:1000 для оновлення планувальної основи;
- уточнення меж земельних ділянок відповідно до Державного земельного кадастру;
- визначення координат нових меж у встановленій системі координат (СК-63 або УСК-2000).
- створення нової схеми функціонального зонування з урахуванням планованих змін;
- визначення допустимих видів забудови та використання земель відповідно до зонування;
- встановлення нових охоронних, санітарних чи сервітутних зон (наприклад, при наближенні до ліній електропередач, водних об’єктів, пам’яток культури тощо);
- розроблення технічного завдання на коригування ДПТ;
- підготовка нового графічного та текстового матеріалу: ситуаційна схема, креслення плану, експлікація об’єктів, таблиці змін;

- інтеграція нових даних до містобудівного кадастру громади;
- оцінка впливу нових рішень на існуючу структуру землекористування;
- перевірка відповідності нових меж ділянок правовим обмеженням;
- аналіз впливу змін на ефективність використання земель (наприклад, при переведенні із сільськогосподарського призначення у житлову забудову).
- формування нових кадастрових номерів для змінених ділянок;
- подання необхідної документації до органів Держгеокадастру для внесення змін до Державного земельного кадастру;
- виготовлення оновлених витягів і кадастрових планів.

Внесення змін до детального плану території та відповідні землевпорядні заходи, що регулюються наступними документами:

- Земельний кодекс України [3];
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [19];
- Закон України «Про землеустрій» [17];
- Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації» [15];
- ДБН Б.1.1-14:2021 «Склад та зміст детального плану території» [21];
- ДСТУ 3760-98, ДСТУ Б Б.1.1-5:2011 щодо масштабів зйомки та планування.

Землевпорядні заходи при внесенні змін до детального плану території забезпечують юридичну, технічну та просторову відповідність нових рішень у сфері землекористування. Вони відіграють важливу роль у узгодженні містобудівної та кадастрової інформації, уникненні конфліктів у землекористуванні, та слугують інструментом раціонального розвитку території громади.

Усвідомлення обмеженості земельних ресурсів поряд з визнанням їх критичної важливості для виживання, і зростання обізнаності щодо темпів їх виснаження та знищення, зумовило появу цілком нової парадигми в публічній полеміці. Актуалізація питань екології, стабільності природних систем та їхніх складових тісно пов'язана з питаннями безпеки життєдіяльності людей. Зміна

клімату виступає ключовим фактором, що впливає на використання земельних ресурсів та управління землекористуванням, відчуває їх вплив, посилюючи його взаємозв'язок з усіма аспектами безпеки людства.

Планування землекористування – це не просто оцінка землі з урахуванням її привабливості для міської забудови, що може бути шкідливою для сільського господарства, а й класифікація ефективності використання землі та цінності інших природних ресурсів.

В Україні територіально-просторове планування є функцією державного регулювання, спрямованою на формування майбутнього розподілу діяльності на конкретних територіях, виходячи з наявності земельних, природних та людських ресурсів. Його завдання – забезпечити більш раціональну організацію використання земель та взаємозв'язок між різними видами землекористування, збалансованість потреб розвитку, необхідність охорони довкілля та досягнення соціально-економічних цілей.

Територіально-просторове планування охоплює всі можливі види землекористування, включаючи землі для сільського та лісового господарства, урбанізації, природно-заповідного фонду, рекреації тощо. Воно виконує функції регулювання земельних та екологічних відносин, розвитку землекористування. Як регулюючий механізм (на місцевому, регіональному, або національному рівнях) воно визначає дозволи на певну діяльність на землі; як механізм розвитку, а також дозволяє розробити інструменти для надання послуг та створення інфраструктури, визначає напрями розвитку сільських та міських районів, зберігає земельні та інші природні ресурси, створює інвестиційні стимули та забезпечує безпеку життєдіяльності. Модель територіально-просторового планування розвитку землекористування в територіальних громадах повинна відбуватися в інтеграції з містобудівним плануванням. Ця модель передбачає обов'язкове зонування земель за типами (підтипами) землекористування, що базується на придатності земель та цінності інших природних ресурсів [20].

Система планування розвитку земельного устрою в межах територіальних громад стикається з рядом проблем, пов'язаних із землеустроєм. Зокрема, це недолуге, а подекуди й суперечливе, законодавче та нормативне забезпечення, ігнорування значущості створення екологічної мережі, як ключового елементу екологічного каркасу для стійкого землекористування. Має місце й недооцінка природно-ресурсного та земельно-ресурсного потенціалу при зміні адміністративних кордонів (укрупнення районів та об'єднання громад), а також відсутність системного підходу до побудови інституційної структури землевпорядних заходів та дій, спрямованих на проектування складових підсистем земельного устрою територіальних громад. До того ж, комплексний план просторового розвитку території громади не може одночасно виконувати функцію землевпорядної документації, адже він не вирішує питання формування земельного устрою, а отже, й забезпечення сталого (збалансованого) розвитку землекористування на рівні територіальних громад.

2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

2.1. Місце території детального планування в структурі населеного пункту

Місто Дубляни знаходиться в межах Львівської територіальної громади. Територія ДПТ розміщена на південний схід від меж м. Дубляни (рис. 2.1), де в основному розміщені землі сільськогосподарського використання (садівництво, ОСГ) та громадські території.

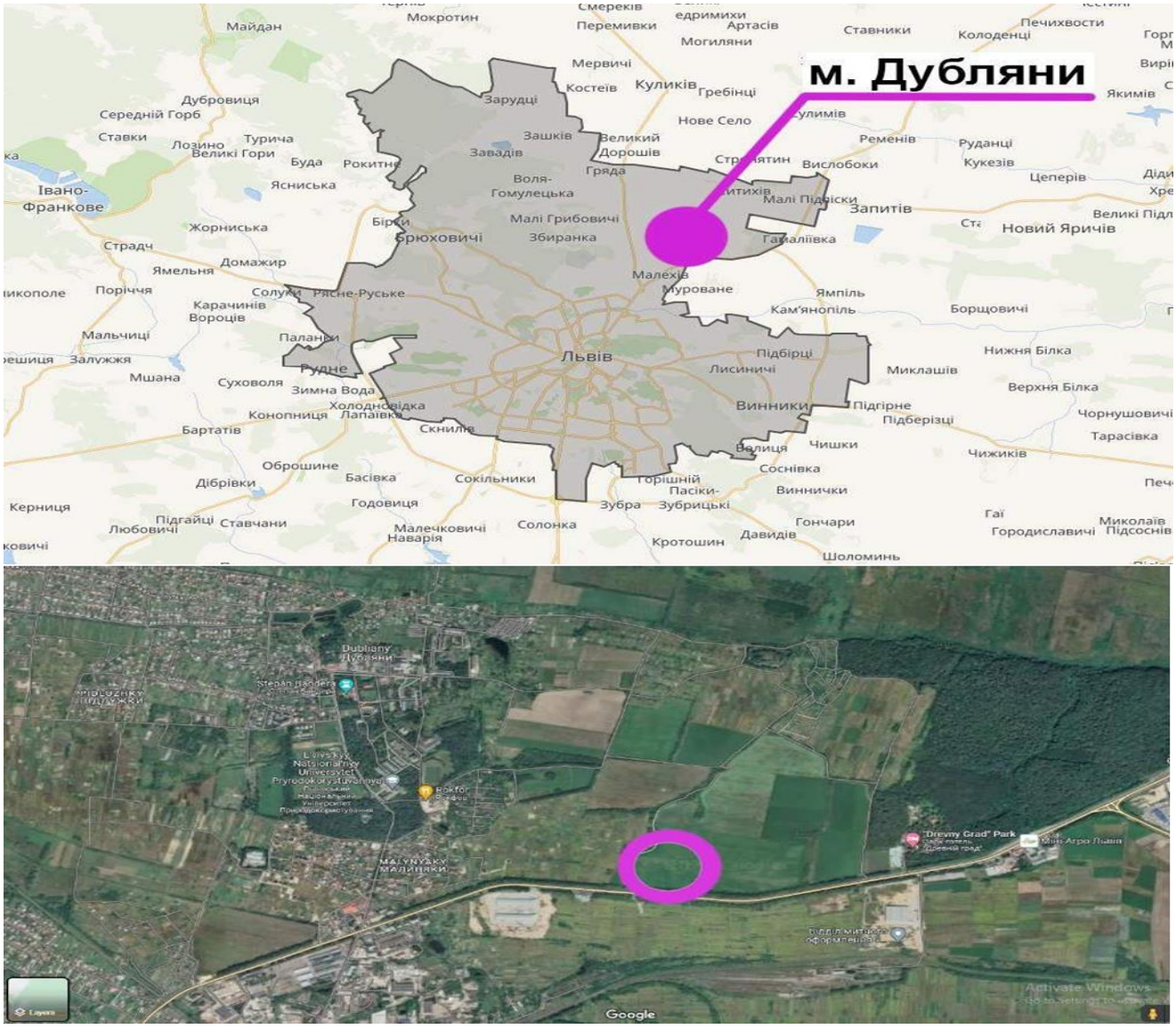


Рисунок 2.1. – Територія ДПТ, що розміщена на південний схід від меж м. Дубляни.

На південь від території, що планується, пролягає автомобільна магістраль міжнародного рівня М06 «Київ-Чоп». Планувальна організація міста Дубляни (рис. 2.2) спирається на наявний планувальний фундамент вулиць та здебільшого сформована громадськими площами у серці міста, житловою забудовою садибного типу та сільськогосподарськими угіддями.

Схема розташування ділянки ДПТ на "Схемі планування території Львівської області" б/м

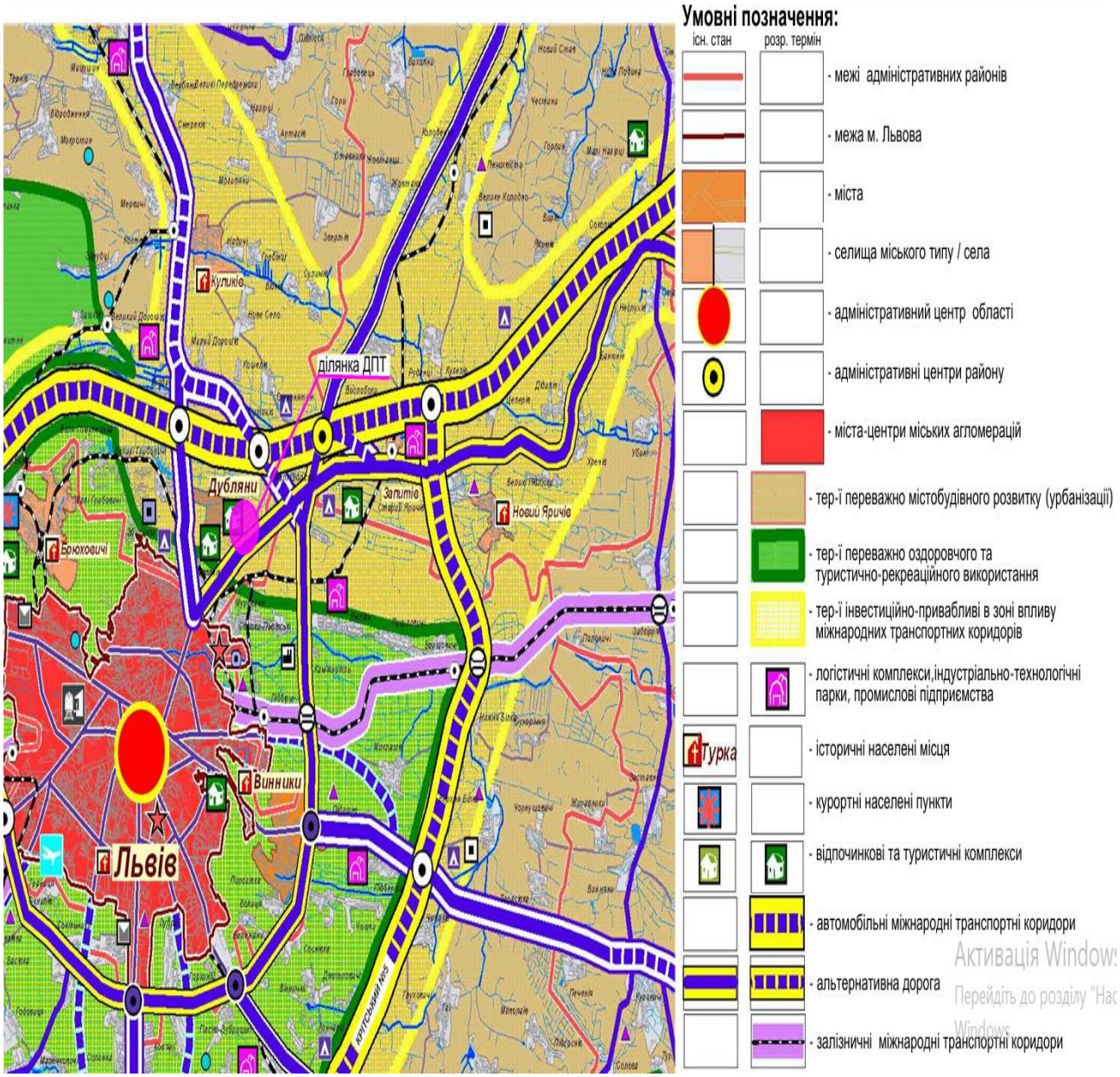


Рисунок 2.2. – Схема розташування ділянки ДПТ на «Схемі планування території Львівської області».

Місто розташоване на віддалі близько 61 км від кордону з Польщею (автошляхами до пункту пропуску «Рава-Руська»), за 6 км від обласного центру та адміністративного центру Львівської міської територіальної громади – міста Львова та за 3 км від найближчої залізничної станції – Дубляни-Львівські. Місто простягається на північ поблизу автомобільного шляху міжнародного значення М06 «Київ-Чоп», над річкою Підболоткою, яка є притокою річки Полтви, на північному схилі гряди, що веде від Грибовицьких горбів на південний схід. Місцевість відзначається переходом Лісостепу в Полісся.

Більшість площі міста вже має встановлену планувальну структуру осей та вузлів. Планувальна структура міста створює сприятливі умови для життя мешканців, раціонального використання природних ресурсів з наявністю територій для масового відпочинку населення. Чисельність постійного населення – 9 891 особа.

Мережа об'єктів культурно-побутового обслуговування сконцентрована, в основному, в центральній частині міста. В місті розташовані міська рада, ЦНАП, дитячий садок, середня загальноосвітня школа, університет, дитяча школа мистецтв, магазини, готелі, заклади харчування, лікарня, відділення банків, аптеки, церкви, завод та інше.

Внесення змін до детального плану території земельної ділянки (рис. 2.3) розроблено на замовлення управління архітектури та урбаністики департаменту містобудування Львівської міської ради на підставі ДБН Б.1.1-14:2012 «Склад та зміст детального плану території» [21], ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Проєкт внесення змін стосується території приблизною площею 9 га.

Рисунок 2.3. – Схема внесення змін до детального плану території земельної ділянки.

Фізико-геологічні процеси та негативні явища, котрі могли б створити проблеми при будівництві, на даний момент не зафіксовані.

Згідно з проєктом змін, заплановано перегляд категорії земель та їх цільового призначення. Зміни торкнуться таких земельних ділянок: № 1 (4622710200:02:000:1025, площа 1.5 га), № 2 (4622710200:02:000:1026, площа 1.5 га), № 3 (4622710200:02:000:1027, площа 1.5 га) та № 4 (4622710200:02:000:1028, площа 1.5 га). Планується зміна з 01.03 "Для ведення особистого селянського господарства" на 11.02 "Для розміщення та експлуатації будівель та споруд, що є основними, підсобними та допоміжними для підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості".

Схему розміщення ділянки ДПТ на карті з супутника Google зображено на рис. 2.4.

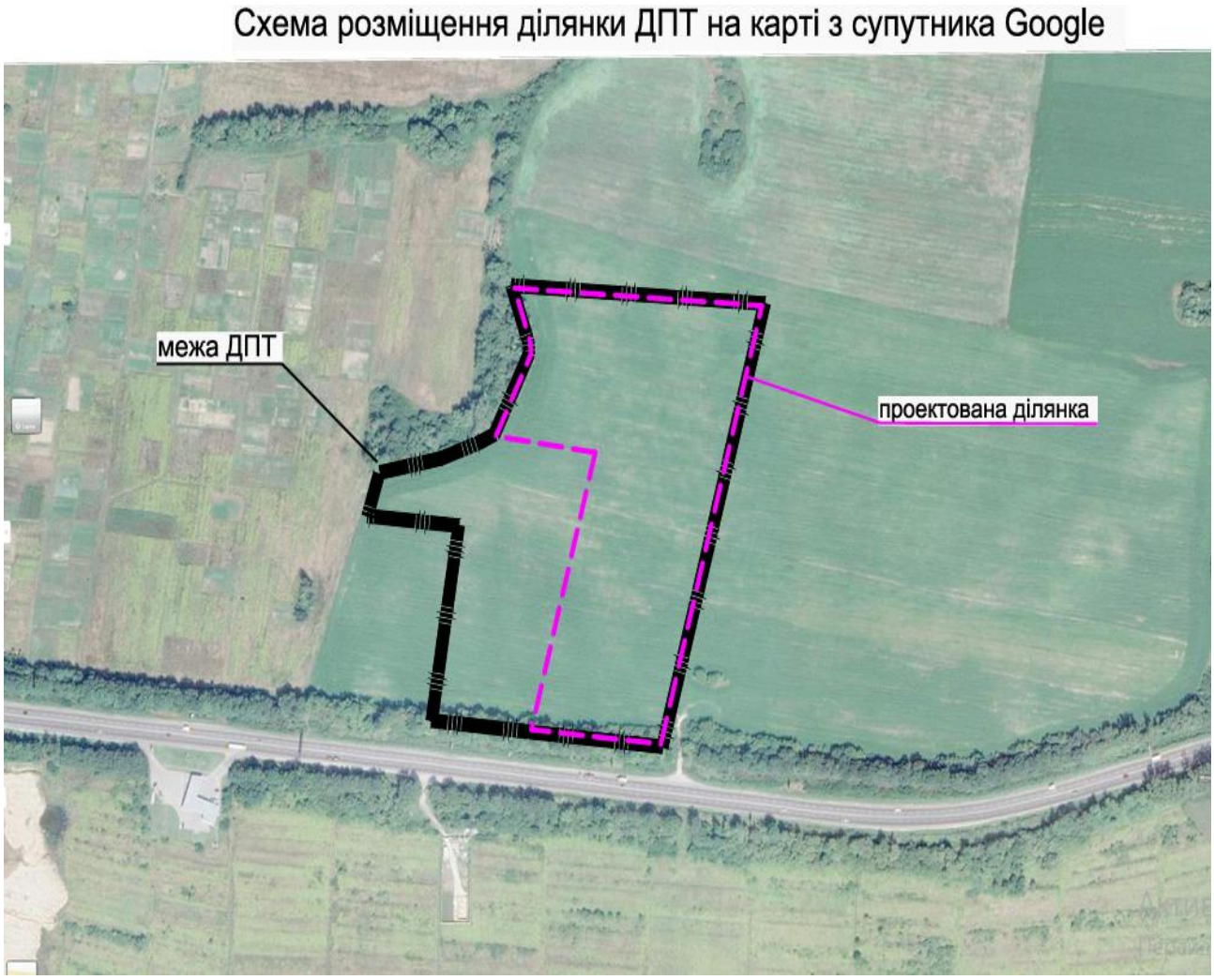


Рисунок 2.4. – Схема розміщення ділянки ДПТ на карті з супутника Google.

Внесенням змін передбачається із зведенням складів із частковим виробництвом, з орієнтовним залученням 20 робітників. В межах запропонованих змін хімічно небезпечні об’єкти відсутні. Територія не потрапляє в зону можливого хімічного забруднення, але опиняється в першій зоні можливого хімічного забруднення від лінійного хімічно небезпечного об’єкта (магістральної залізничної колії).

Об’єкти підвищеної небезпеки в межах ДПТ не зареєстровані. Зони поширення селів, лавин, паводків не прогнозуються.

На територію забудови можуть впливати стихійні та небезпечні метеорологічні явища (сильний та дуже сильний вітер, опади у вигляді дощу та снігу, град, ожеледиця), що необхідно враховувати під час експлуатації та реконструкції існуючих, будівництві нових споруд та інженерних мереж.

Територія внесення змін знаходиться за межами міста, яке віднесене до ІІ категорії з цивільного захисту, відтак потрапляє в зону можливих незначних (слабких) руйнувань та зону можливого небезпечного сильного радіоактивного забруднення.

Об’єкти, що продовжують свою діяльність в особливий період в межах внесених змін, відсутні. Найближче місто, віднесене до ІІ групи з цивільного захисту, розташоване на відстані приблизно 2500 м. Захисні споруди в межах проєкту внесення змін та в радіусі доступності не зареєстровані [22].

Через територію внесення змін проходять газопровід середнього тиску, кабель зв’язку. Проєктом передбачено додатково господарсько-питний водопровід, повітряну лінію електропередач, трансформаторну підстанцію (в межах складського комплексу) та локальні очисні споруди.

Рельєф території дозволяє забезпечити організований збір та відведення зливних стоків та стоків весняного сніготанення за допомогою відкритої системи водовідведення.

Інженерно-технічні заходи цивільного захисту у містобудівній документації спрямовані на забезпечення захисту людей та територій, а також зменшення можливих матеріальних збитків від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, а також створення містобудівних умов для забезпечення стійкого функціонування об'єктів і споруд подвійного призначення, та оформлюються схемою інженерно-технічних заходів цивільного захисту.

2.2. Заходи із землеустрою при внесенні змін до детального плану територій

Заходи із землеустрою є ключовим елементом процесу внесення змін до детального плану території. Вони гарантують не тільки відповідність нових рішень актуальним нормам, але й закладають основу для результативного та безперешкодного використання земель.

До ключових заходів із землеустрою, що виконуються під час коригування або оновлення ДПТ, входять:

- вивчення фактичного розташування земельних ділянок, угідь та об'єктів будівництва;

- перевірка правових документів на землю;

- аналіз відповідності цільового призначення землі її фактичному використанню.

- оновлення топографо-геодезичних даних

- уточнення меж земельних ділянок;

- перевірка правового статусу земель;

- розробка проектної документації із землеустрою;

- внесення змін до Державного земельного кадастру [17].

Ділянка №1, кадастровий номер 4622710200:02:000:1025, площа 1,5 га;

ділянка №2, кадастровий номер 4622710200:02:000:1026, площа 1,5 га;

ділянка №3, кадастровий номер 4622710200:02:000:1027, площа 1,5 га;

ділянка №4, кадастровий номер 4622710200:02:000:1028, площа 1,5 га – приватна власність. Відповідно до класифікатора видів цільового призначення земель, призначення ділянок – для особистого селянського господарства$

ділянка №5, кадастровий номер 4622710200:02:000:1023, площа 3,0 га – державна власність. Відповідно до класифікатора видів цільового призначення земель, призначення ділянки – для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій (рис. 2.5).

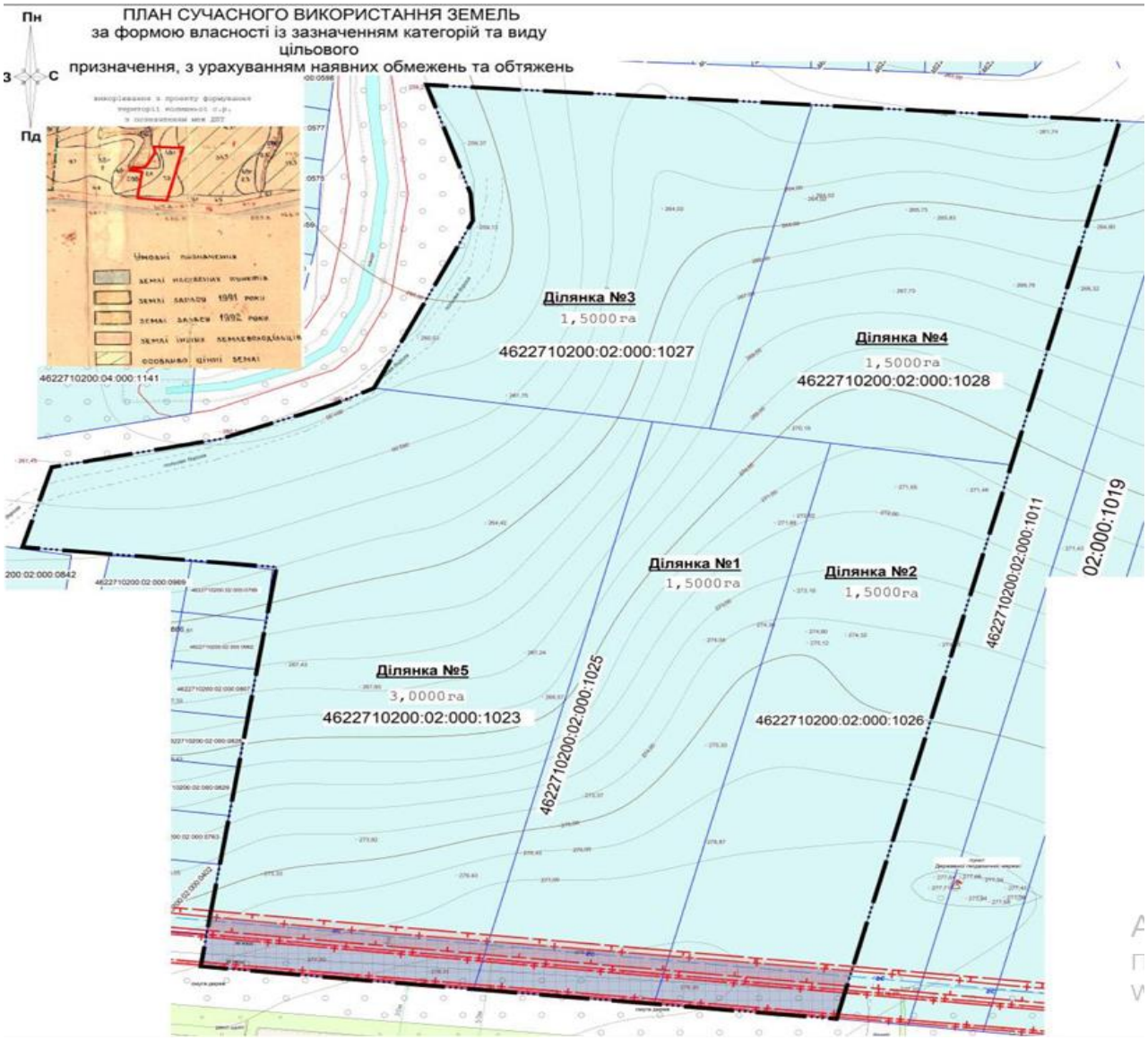


Рисунок 2.5. – План сучасного використання земель за формою власності із зазначенням категорії та виду цільового призначення з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.

За планом передбачається збереження функціоналу ділянки №5, водночас зміна функціонального призначення ділянок №1-4 з метою розміщення та обслуговування ключових, допоміжних та додаткових будівель і споруд підприємств (згідно з КВЦПЗ 11.02) [4].

На рис. 2.6 зображено схему розміщення ділянки ДПТ на публічній кадастровій карті України.

Рисунок 2.6. – Схема розміщення ділянки ДПТ на публічній кадастровій карті України.

Спроектовані ділянки наразі вільні від будь-якої забудови та не зазнають ефективного використання.

Розташування території ДПТ – південно-східна частина за межами м. Дубляни, у східній частині територіальної громади Львова, безпосередньо вздовж автомобільної дороги М06 "Київ-Чоп".

На рис. 2.7 зображено топографічний план досліджуваної земельної ділянки.

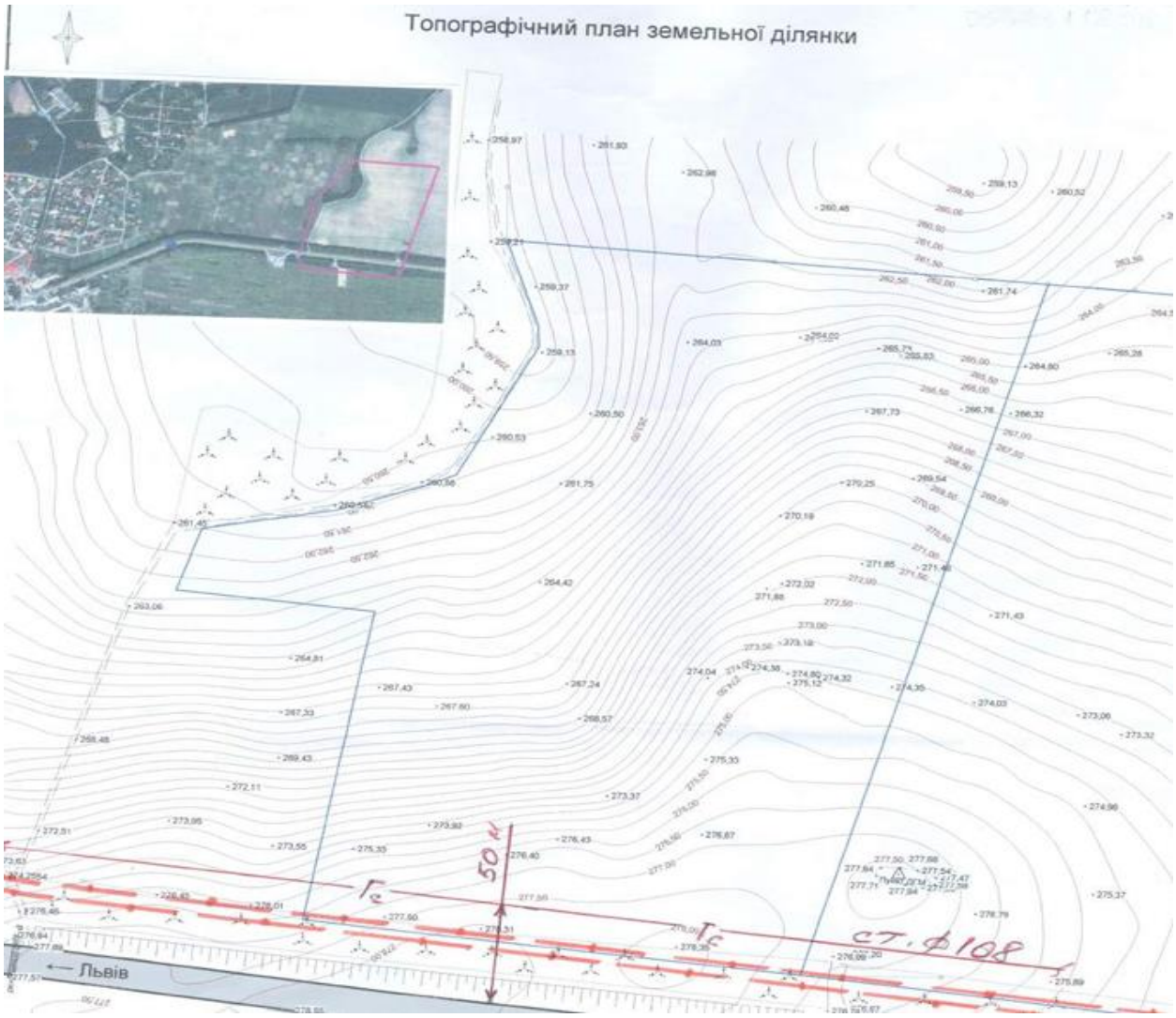


Рисунок 2.7. – Топографічний план земельної ділянки.

До території ДПТ прилягають землі сільськогосподарського використання під індивідуальне садівництво, для ведення особистого селянського господарства, землі громадського користування, а також вулиці.

Межі території ДПТ визначені:

- з північного боку – раніше запланованими червоними лініями 12 м;
- зі східного боку – територіями, що використовуються в сільському господарстві – ОСГ;
- з південного боку – автошляхом М06 "Київ-Чоп";
- з західного боку – раніше запланованими червоними лініями 12 м, землями сільськогосподарського призначення – під індивідуальне садівництво.

2.3. Існуючі обмеження у використанні земельної ділянки

Просторове рішення (композиція) детального плану території ґрунтується на:

- аналізі поточного рельєфу місцевості;
- врахуванні існуючої системи вулиць;
- дотриманні наявних планувальних обмежень;
- прийнятті до уваги побажань та вимог замовника;
- взаємодії структури проєкту з загальною планувальною структурою території;
- врахуванні наявних інженерних мереж та споруд.

Територія проектування окреслена:

- з півночі – землі загального користування;
- з півдня – зона транспортної інфраструктури;
- із заходу – землі загального користування та території для індивідуального садівництва;
- зі сходу – земля для ведення особистого селянського господарства.

Площа детального плану складає 9,0000 га. Вздовж межі земельних ділянок №1, 2, 5 проходить газопровід середнього тиску (охоронна зона – 4 м) та кабелі зв’язку – 0,6 м (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).

Межі відповідних обмежень проектованої земельної ділянки, включно з обмеженнями у сфері забудови передбачають:

- межі запланованих ділянок;
- межі сусідніх ділянок;
- червоні лінії запланованих вулиць;
- червоні лінії автодороги;
- зона акустичного впливу автодороги 50 м;
- заздалегідь запроектована громадська забудова;
- газопровід середнього тиску та його охоронна зона (4 м);
- кабелі зв’язку та їхня охоронна зона (0,6 м);

- складний рельєф.

Інші планові обмеження відсутні.

Обмеження у використанні земельних ділянок, які встановлюються детальним планом території згідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Порядок ведення Державного земельного кадастру» [16] наведено в табл. 2.1.

Таблиця 2.1. – Обмеження у використанні земельних ділянок

Код	Назва	Кадастровий номер земельної ділянки	Примітка
01.08.	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	4622710200:02:000:1026 4622710200:02:000:1025	ОЗ інженерних мереж (газопровід середнього тиску)
06.01.3	Території в блакитних лініях	4622710200:02:000:1025 4622710200:02:000:1026 4622710200:02:000:1027 4622710200:02:000:1028	згідно проекту
06.01.5	Територія в лініях регулювання забудови	4622710200:02:000:1025 4622710200:02:000:1026 4622710200:02:000:1027 4622710200:02:000:1028	відступи від сусідніх ділянок – 7,5м; від червоних лінії автодороги – 6м (0-2м – до будівлі КПП); від червоних ліній вулиць – 5м (для забезпечення можливості проїзду пожежної техніки)
01.04.2	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта електрозв’язку	4622710200:02:000:1025 4622710200:02:000:1026	відступи від кабелів зв’язку ПАТ «Укртелеком»
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту	4622710200:02:000:1025 4622710200:02:000:1026	зона акустичного впливу автошляху – 50м
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об’єкта	4622710200:02:000:1025 4622710200:02:000:1026 4622710200:02:000:1027 4622710200:02:000:1028	СЗЗ від об’єктів санітарного впливу проектованих виробничо-складських приміщень – 50м

На земельній ділянці ДПТ планується розширити структуру шляхом додавання ділянок №1-4, загальною площею 6,0 га. Це передбачено для зведення та обслуговування виробничо-складських об'єктів (зокрема, продовольчих складів з частковим виробництвом). Ділянка №5 залишається зі збереженням попереднього призначення – для зведення та обслуговування будівель.

3. ПРОЄКТУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Інженерна підготовка і захист території для об’єкта дослідження

Територія ДПТ щодо вертикального планування ще не сформована та потребує інженерної підготовки. До складу заходів з інженерної підготовки території, відповідно до характеру запланованого використання та планувальної організації території, входять:

1. вертикальне планування території;
2. поверхневий водовідвід;
3. підготовка складного рельєфу для будівництва [8].

Схему інженерної підготовки розроблено на топографічній основі М 1:1000 з перетином горизонталей 1,0 м. На схемі зазначено напрямки та величини запроектованих ухилів проїздів, а також проектні та наявні відмітки по осі проїзної частини. Комплекс заходів інженерної підготовки території, відповідно до природних умов забудови та планувальної організації території, передбачає:

• підготовку території для будівництва;

• забезпечення відведення поверхневих вод (планування безстічних та знижених ділянок);

• створення нормальних умов для руху транспорту та пішоходів, забезпечуючи нормативні поперечні профілі запроектованих проїздів (рис. 3.1).

Для відводу поверхневих вод з ділянки землі, беручи до уваги особливості рельєфу, планується використовувати відкриту водовідвідну систему на початковому етапі та систему дощової каналізації на перспективу. Крім того, важливо здійснити інженерно-геологічні, геологічні та гідрологічні дослідження території, що підлягає плануванню, та врахувати отримані результати на етапі розробки робочого проекту [22].

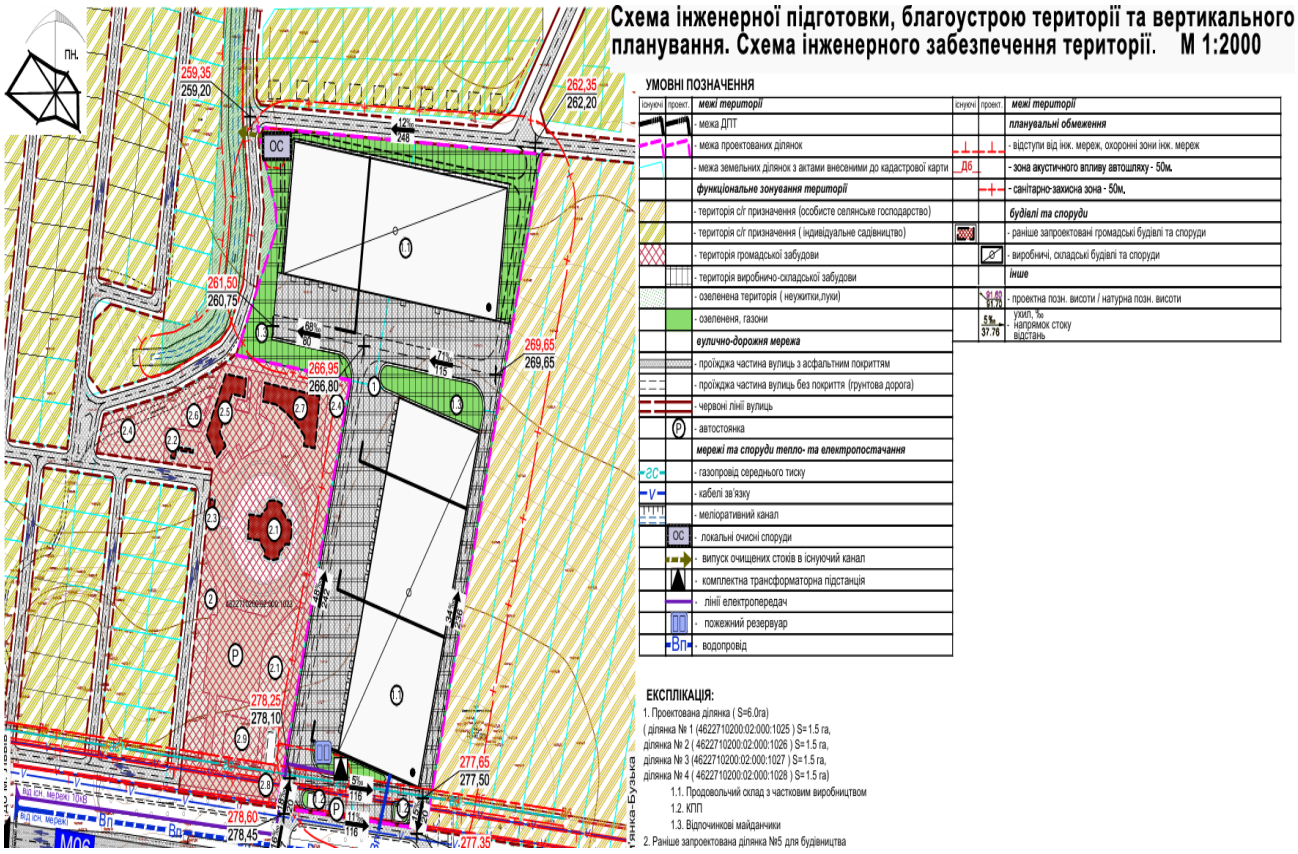
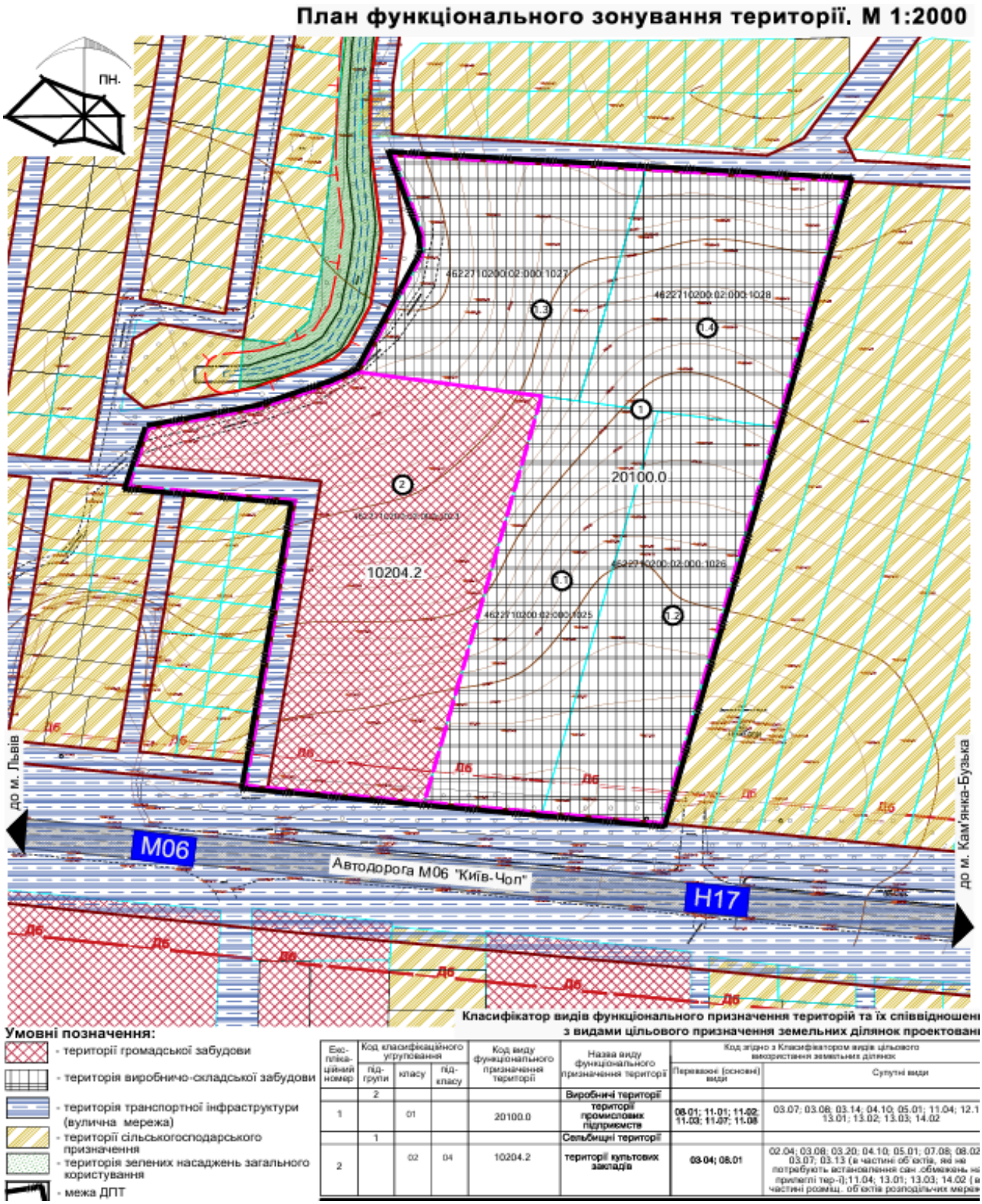


Рисунок 3.1. – Схема інженерної підготовки, благоустрою території та вертикального планування, інженерного забезпечення території.

На подальших етапах проектування необхідно враховувати вимоги ДБН щодо протипожежних відстаней між будівлями і спорудами (ДБН Б.2.2-12:2019), нормативних охоронних зон, а також обов’язкове влаштування систем блискавкозахисту та інші відповідні вимоги. Наявність інженерно-захисних споруд та територій зі складними інженерними умовами не передбачається.

Визначення існуючих та проектних функціональних зон, видів функціонального призначення (рис. 3.2) виконано у відповідності до Класифікатора, а також їх взаємозв'язку з видами цільового призначення земельних ділянок, правового режиму, умов та обмежень використання територій в кожній зоні, включаючи режими забудови територій, призначених для містобудівних потреб, та організацію ландшафту території, згідно з генеральним планом населеного пункту та/або комплексним планом території детального планування [21].



Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношени з видами цільового призначення земельних ділянок проектовани

Експлікаційний номер	Код класифікаційного угруповання: під-групи	клас у	під-клас у	Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового використання земельних ділянок: Переважні (основні) види	Супутні види
	2				Виробничі території		
1		01		20100.0	території промислових підприємств	06-01; 11-01; 11-02; 11-03; 11-07; 11-08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.1 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
	1				Сільбищні території		
2		02	04	10204.2	території культових закладів	03-04; 08.01	02.04; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02 03.07; 03.13 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення сан. обмежень на прилеглі тер-ії);11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розмщ. об'єктів розподільчих мереж

Рисунок 3.2. – План функціонального зонування території.

Існуючі види функціонального призначення відповідно до Класифікатора видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок подано в табл. 3.1.

Таблиця 3.1. – Існуючі види функціонального призначення відповідно до видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
під групи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
3	01	03	30100.0	території під ріллею та перелогами	01.01; 01.02; 01.04; 01.07; 01.09; 04.01; 04.02; 04.03; 04.08; 04.09; 04.10; 04.11; 05.01; 08.01	11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)
1	02	04	10204.2	сельбищні території	03.04; 08.01	02.04; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02;03.07; 03.13 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж)

Основним видом використання території є виробничо-складські території об’єктів V класу шкідливості (нормативна СЗЗ - 50м) – продовольчі склади з частковим виробництвом, відповідно до класифікатора цільового призначення земель – 11.02 «Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» [4].

Проектовані види функціонального призначення відповідно до видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок подано в табл. 3.2.

Таблиця 3.2. – Проектовані види функціонального призначення відповідно до видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
під групи	класу	підкласу			Переважні (основні) види	Супутні види
2	01	03	20100.0	території промислових підприємств	11.02; 08.01; 11.01; 11.03; 11.07; 11.08	03.07; 03.08; 03.14; 04.10; 05.01; 11.04; 12.13; 13.01; 13.02; 13.03; 14.02
1	02	04	10204.2	сельбищні території	03.04; 08.01	02.04; 03.08; 03.20; 04.10; 05.01; 07.08; 08.02;03.07; 03.13 (в частині об’єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об’єктів розподільчих мереж)

На території, що проєктується, передбачається розміщення продовольчих складів з частковим виробництвом із СЗЗ – 50 м від об’єктів санітарного впливу. Також передбачено розташування двох виробничо-складських будівель: у південній частині ділянки вздовж східної межі та в північній – вздовж північної межі. Заїзд передбачається в південно-східному куті території, що проєктується, по внутрішньому п-подібному проїзду від автодороги М06 "Київ-Чоп" з виїздом

в південно-західному куті. Також, на першу чергу, передбачається можливість об’їзду для пожежної техніки навколо північної-виробничо складської будівлі. В центральній частині ділянки між будівлями та вздовж північної межі раніше запроектованого комплексу передбачається озеленення з відпочинковими майданчиками для персоналу. У південній частині ділянки при червоних лініях автодороги М06 "Київ-Чоп" передбачається автостоянка.

Черговість заходів з інженерної підготовки території, відповідно до природних умов забудови та планувальної організації території, передбачає:

- підготовку території для будівництва на ній складських будівель;

- забезпечення відведення поверхневих вод (планування безстічних та понижених ділянок);

- створення нормальних умов для руху транспорту і пішоходів із забезпеченням нормативних поперечних профілів проєктуючих проїздів.

При проєктуванні даної території передбачено комплексний благоустрій території, зокрема облаштування проїздів, озеленення. Наразі на території ДПТ відсутні проїзди та облаштовані заїзди. На ділянці, що проєктується, передбачається влаштування озеленення (газон, клумби, мінімум 10 % загальної території проєктуючих ділянок), пішохідні проходи та проїзди, автостоянки для обмеженого користування.

3.2. Земельні ділянки, сформовані за результатами розроблення детального плану територій

Детальний план території передбачає зміну категорії земель та цільового призначення стосовно земельних ділянок: № 1 (4622710200:02:000:1025, S=1.5 га), № 2 (4622710200:02:000:1026, S=1.5 га), № 3 (4622710200:02:000:1027, S=1.5 га), № 4 (4622710200:02:000:1028, S=1.5 га). Зміна відбувається з 01.03 (для ведення особистого селянського господарства) на 11.02 (для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).

Нове формування земельних ділянок не планується. До меж території детального плану включено 5 земельних ділянок. Представлено інформацію про фактичне використання земель за межами населеного пункту, з урахуванням форм власності, розрізнено за угіддями та земельними ділянками, включаючи ті, що передані у власність чи користування (із вказанням категорії та цільового призначення).

У межах детального плану територій наявні земельні ділянки з характеристиками, що відображені у табл. 3.3.

Таблиця 3.3. – Характеристика земельних ділянок при розробленні детального плану територій

	Ділянка №1	Ділянка №2	Ділянка №3	Ділянка №4	Ділянка №5
Кадастровий номер	4622710200:02:000:1025	4622710200:02:000:1026	4622710200:02:000:1027	4622710200:02:000:1028	4622710200:02:000:1023
Форма власності	приватна	приватна	приватна	приватна	державна
Категорія земель	землі сільськогосподарського призначення	землі сільськогосподарського призначення	землі сільськогосподарського призначення	землі сільськогосподарського призначення	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	для ведення особистого селянського господарства	для ведення особистого селянського господарства	для ведення особистого селянського господарства	для ведення особистого селянського господарства	для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій
Код КВЦПЗ	01.03	01.03	01.03	01.03	03.04
Площа, га	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000	3,0000
Угіддя	001.01 Рілля	001.01 Рілля	001.01 Рілля	001.01 Рілля	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами

В межах розробки ДПТ не виявлено жодної земельної ділянки, дані щодо якої не були б внесеними до Державного земельного кадастру. Ділянки не мають жодної забудови. Також відсутні ділянки, які не були б надані у власність чи користування, з одночасним виявленням земельних ділянок, котрі використовуються без зареєстрованого речового права на них. Відсутні землі, що належать до земель запасу, резерву або загального користування, але не сформовані в земельні ділянки.

На рис. 3.3 показано план земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

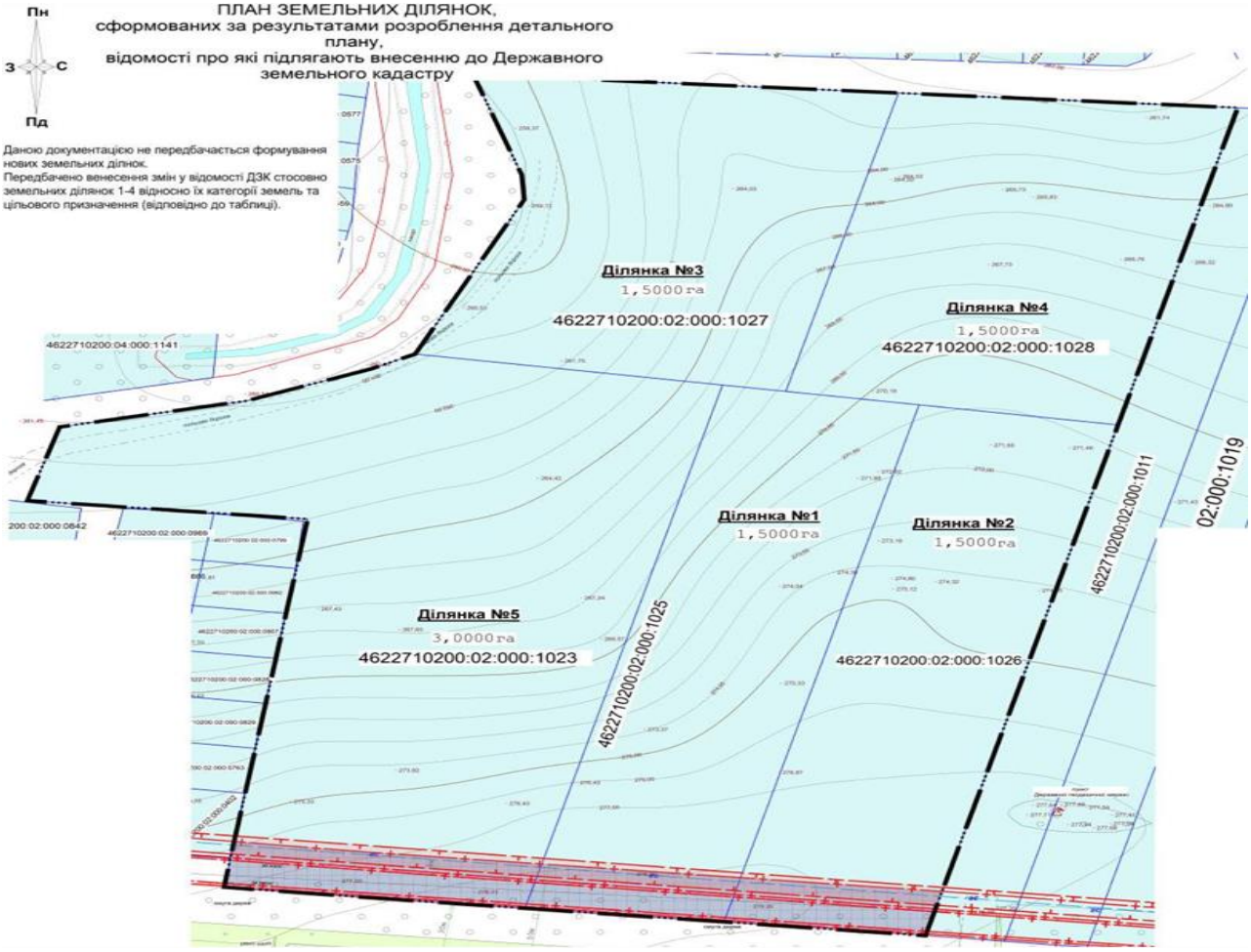


Рисунок 3.4 – План земельних ділянок, сформованих за результатами розроблення детального плану, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Після завершення топографо-геодезичних робіт та камеральної обробки, було здійснено визначення наявних обмежень та обтяжень, які існують в межах ДПТ (табл. 3.4).

Таблиця 3.4. – Визначення наявних обмежень та обтяжень при розробленні детального плану територій

№ п/п	Код обмеження	Назва обмеження	Ділянка №1	Ділянка №2	Ділянка №5
1	01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту	0,0514	0,0520	0,0795
2	01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту	0,1277	0,1292	0,1962
3	01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта електрозв’язку	0,0154	0,0156	0,0236

3.3. Землевпорядні заходи перспективного використання земель за результатами розроблення детального плану

Результати розробленого детального плану території є основою для формування нових земельних ділянок, уточнення їх меж, зміни цільового призначення та врегулювання правових відносин щодо використання земельних ресурсів. Зокрема, проводиться уточнення, або оновлення топографо-геодезичної інформації, за допомогою якої визначаються просторові характеристики ділянок, що плануються до відведення. У випадках, коли планувальні рішення передбачають створення нових кварталів забудови, або об’єктів інфраструктури, виникає необхідність поділу, або об’єднання наявних земельних ділянок, зміни їх форми чи площі. Усі ці дії супроводжуються розробкою технічної документації із землеустрою, встановленням меж ділянок на місцевості та внесенням відповідних змін до Державного земельного кадастру [2].

Однією з ключових складових після затвердження ДПТ є зміна цільового призначення земель. При переведенні земель з категорії сільськогосподарського призначення до категорії житлової забудови, розробляється документація щодо зміни цільового використання, яка подається до відповідного органу місцевого самоврядування для погодження та затвердження. Крім того, ДПТ визначає нову

функціональну структуру території, що вимагає закріплення відповідного правового режиму використання земель. Йдеться про встановлення меж санітарно-захисних, водоохоронних, охоронних та інших обмежених зон, а також визначення умов користування земельними ділянками в межах інженерних мереж, об’єктів охорони та зон з особливими умовами забудови.

Всі ці заходи повинні бути узгоджені з містобудівною документацією та даними Державного земельного кадастру, щоб уникнути можливих конфліктів у землекористуванні. На практиці, землевпорядні заходи, що реалізуються після затвердження ДПТ, забезпечують практичну реалізацію проектних рішень для подальшого просторового розвитку громади. Вони також сприяють оптимізації структури землекористування, підвищенню ефективності територіального планування та формуванню сталого середовища для життя населення [7].

Заплановано збереження функціонального призначення ділянки №5, а також перепрофілювання категорії та функціонального призначення ділянок №1-4 на 11.02 – Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Проектні параметри земельних ділянок подано в табл. 3.5.

Таблиця 3.5. – Проектні параметри земельних ділянок при розробленні детального плану територій

	Ділянка №1	Ділянка №2	Ділянка №3	Ділянка №4	Ділянка №5
Кадастровий номер	4622710200:02:000:1025	4622710200:02:000:1026	4622710200:02:000:1027	4622710200:02:000:1028	4622710200:02:000:1023
Форма власності	приватна	приватна	приватна	приватна	державна
Категорія земель	землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення	землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення	землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення	землі промисловості, транспорту, зв’язку, енергетики, оборони та іншого призначення	землі житлової та громадської забудови
Цільове призначення	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної,	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд	для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та	для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій

	Ділянка №1	Ділянка №2	Ділянка №3	Ділянка №4	Ділянка №5
	підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	машинобудівної та іншої промисловості	підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	
Код КВЦПЗ	11.02	11.02	11.02	11.02	03.04
Площа, га	1,5000	1,5000	1,5000	1,5000	3,0000
Угіддя	012.00 Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012.00 Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012.00 Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	012.00 Землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато)	008.03 Землі під соціально-культурними об'єктами

Перелік обмежень у використанні земельних ділянок при розробленні детального плану територій подано у табл. 3.6.

Таблиця 3.6. – Проектні параметри земельних ділянок при розробленні детального плану територій

№ п/п	Код обмеження	Назва обмеження	Ділянка №1	Ділянка №2	Ділянка №3	Ділянка №4	Ділянка №5
1	01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту	0,0514	0,0520	0,0795		
2	01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта транспорту	0,1277	0,1292	0,1962		
3	01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об’єкта електрозв’язку	0,0154	0,0156	0,0236		
4	03.01	Санітарно-захисна зона навколо об’єкта	1,0808	0,4684	0,7913	0,8570	0,2408
5	06.01.3	Території в блакитних лініях	0,2099	0,2064	0,2081	0,1590	
6	06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	0,2099	0,2064	0,2081	0,1590	

Проєктний план та схему проєктних обмежень у використанні земель зображено на рис. 3.5.

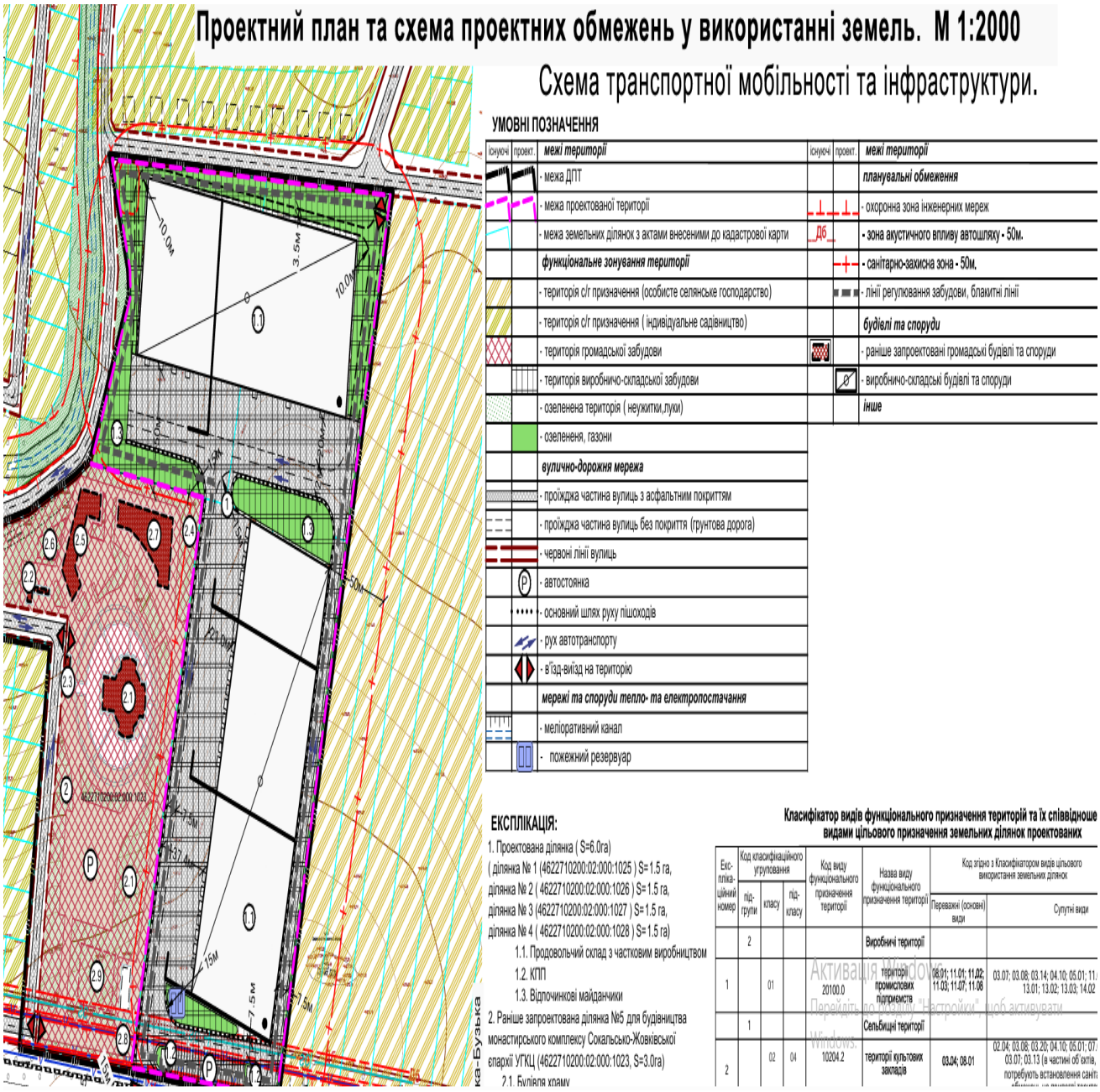


Рисунок 3.5. – Проєктний план та схему проєктних обмежень у використанні земель.

4. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Навколишнє середовище є однією з найбільш фундаментальних категорій сучасної науки і практики, яка стоїть в одному ряду з такими категоріями, як мир, економіка, суспільство та демократія.

Навколишнє середовище є об'єктом правового регулювання суспільних відносин з приводу природи як на національному, так і на міжнародному законодавчому рівні.

Охороною навколишнього середовища визнається система заходів, які спрямовані на забезпечення сприятливих і безпечних умов середовища проживання і життєдіяльності людини.

Охорона навколишнього природного середовища є новою формою взаємодії людини з природою. Ця форма взаємодії з'явилася в сучасних умовах і являє собою систему державних і громадських заходів, які мають на меті:

- гармонійний розвиток і взаємодію суспільства і природи;
- збереження існуючих екологічних спільнот і природних ресурсів.

Найважливішими факторами навколишнього середовища є:

1. атмосферне повітря;
2. житлове повітря;
3. ґрунт;
4. вода.

Охорона навколишнього середовища полягає в збереженні та відновленні природних ресурсів для того, щоб попередити негативний вплив людини на природу та здоров'я людей.

Проблема охорони навколишнього середовища, останнім часом, стала однією з найважливіших задач, тому що в останні роки відбуваються незворотні зміни в природі, які негативно позначаються на здоров'ї людини.

В результаті масового забруднення природного середовища ці проблеми набули міжнародного характеру і переросли в проблему всієї планети.

Під охороною навколишнього середовища прийнято розуміти сукупність

міжнародних, державних і регіональних заходів щодо захисту навколишнього середовища, закріплених в правових актах, інструкціях і стандартах, і доводять вимоги до кожного конкретного забруднювача.

Охорону навколишнього природного середовища складають:

- правова охорона у вигляді юридичних законів;
- матеріальне стимулювання природоохоронної діяльності;
- інженерна охорона, яка розробляє природоохоронну і ресурсозберігаючу технологію.

Відповідно до українського законодавства об'єктами охорони навколишнього середовища є:

1. землі, надра, ґрунти;
2. води: поверхневі і підземні;
3. ліси, рослинні і тваринні організми і їх генофонд;
4. атмосферне повітря, озоновий шар атмосфери і навколоземний космічний простір.

В першу чергу під охороною знаходяться природні екологічні системи, природні комплекси та природні ландшафти, які не піддалися антропогенному впливу.

Під особливою охороною знаходяться об'єкти:

- включені до Списку всесвітньої культурної спадщини і Списку всесвітньої природної спадщини;
- державні природні заповідники і заказники;
- пам'ятки природи і національні, природні і дендрологічні парки;
- ботанічні сади;
- лікувально-оздоровчі місцевості і курорти;
- споконвічне середовище проживання;
- місця традиційного проживання та господарської діяльності корінних нечисленних народів;
- об'єкти, які мають особливе природоохоронне, наукове, історико-культурне, естетичне, рекреаційне, оздоровче значення;

➢ континентальний шельф і виняткова економічна зона України;

➢ рідкісні ґрунти, ліси, рослинний і тваринний світ, які перебувають під загрозою зникнення.

Основними принципами охорони навколишнього природного середовища є:

✓ господарська діяльність, яка надає вплив на навколишнє середовище;

✓ дотримання прав людини на сприятливе навколишнє середовище;

✓ забезпечення сприятливих умови для життя людини;

✓ поєднання економічних, екологічних і соціальних інтересів держави, суспільства і людини;

✓ забезпечення сталого розвитку сприятливого навколишнього середовища;

✓ раціональне використання природних ресурсів;

✓ забезпечення сприятливого навколишнього середовища та екологічної безпеки;

✓ відповідальність органів державної влади та органів місцевого самоврядування за забезпечення екологічної безпеки;

✓ створення сприятливого навколишнього середовища;

✓ платність природокористування;

✓ відшкодування шкоди навколишньому середовищу;

✓ незалежність контролю в галузі охорони навколишнього середовища;

✓ обов’язкова оцінка впливів на навколишнє середовище певної діяльності при прийнятті рішень;

✓ облік природних і соціально-економічних особливостей територій при здійсненні на них господарської діяльності;

✓ пріоритет збереження природних екологічних систем;

✓ дотримання прав громадян на достовірність інформації про навколишнє середовище;

✓ відповідальність за порушення законодавства в галузі охорони навколишнього середовища;

✓ розвиток системи екологічного виховання та освіти, виховання екологічної культури;

✓ міжнародне співробітництво України в області охорони навколишнього природного середовища [10].

ВИСНОВКИ

У процесі виконання кваліфікаційної роботи здійснено дослідження теоретичних і практичних аспектів реалізації землевпорядних заходів, спрямованих на перспективне використання земельних ресурсів в межах м. Дубляни Львівської міської територіальної громади.

Досліджено, що раціональне та цільове використання земельних ділянок є фундаментом сталого розвитку територій, особливо в умовах децентралізації. Перспективне землекористування спирається на принципи збалансованого природокористування, правового регулювання, просторового планування та екологічної відповідальності.

Проаналізовано сучасний стан земель міста Дубляни, що виявивило проблеми щодо не узгодженості меж деяких земельних ділянок, фрагментованості сільськогосподарських угідь, посилення тиску урбанізації на прилеглі території, а також недостатню інтеграцію кадастрової, екологічної та містобудівної інформації.

Комплекс землевпорядних заходів, запропонований у роботі, включає:

- оновлення топографо-геодезичних і кадастрових даних;

- уточнення функціонального зонування території;

- планування охоронних зон та територій з обмеженим режимом використання;

- проведення оцінки придатності земель для різних функціональних потреб громади.

Внесення змін до містобудівної документації, зокрема до детального плану території, потребує ґрунтовного землевпорядного супроводу. Запропоновані заходи спрямовані на узгодження містобудівного розвитку з законодавчими вимогами щодо охорони земель, забезпечення екологічної рівноваги та збереження цінних ресурсів. Рекомендації щодо подальшого використання земель у межах м. Дубляни базуються на принципах збалансованого просторового розвитку. Зокрема, є доцільним впровадження цифрових

інструментів землевпорядкування, упорядкування сільськогосподарських угідь, розширення зелених зон та врахування екологічно вразливих ділянок у плануванні.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання її результатів, як методичної основи для розробки землевпорядної документації в межах територіальних громад, а також у прийнятті управлінських рішень, спрямованих на підвищення ефективності та екологічної безпеки використання земельних ресурсів. Проведене дослідження підтвердило необхідність системного підходу до землевпорядних заходів при плануванні та регулюванні землекористування в межах населених пунктів. Запропоновані заходи можуть бути адаптовані та застосовані в інших громадах, що дозволить сформувати єдину політику сталого управління земельними ресурсами на місцевому рівні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Довгань А. І., Журавель В. В. Землевпорядне проектування: навч. посіб. Київ, 2015. URL: https://cul.com.ua/zemlevporyadne-proektuvannya-dovgan-a-i-zhuravel-v-v/.

2. Земельне право: навч. посібник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів: уавчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с.

3. Земельний кодекс України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text.

4. Землі. Класифікація: ДСТУ 3760:2019. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=88631.

5. Інструкція з виконання топографо-геодезичного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500: Наказ Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України № 56 від 09.04.1998 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text.

6. Інструкція про встановлення, відновлення меж земельних ділянок в натурі або на місцевості та їх закріплення межовими знаками: Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 376 від18.05.2010 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text.

7. Ковальчук І. П., Мартин А. Г. Земельні ресурси: використання, управління, охорона. Київ, 2012. URL: https://library.udau.edu.ua/library/book/1700.

8. Мамонов К. А. Методи землевпорядного проєктування у територіальному розвитку використання земель: конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій). Харків, 2024. 149 с.

9. Мартин А. Г. Інституційні основи управління земельними ресурсами в Україні: монографія. Київ, 2013. URL: https://land.gov.ua/wp-

content/uploads/2021/03/Martyn-monografia-2013.pdf

10. Охорона навколишнього середовища. URL: https://moyaosvita.com.ua/ekologiya/oxorona-navkolishnogo-seredovishha-referat/.

11. Пилипенко О. В. Містобудівне кадастрове забезпечення розвитку територій: монографія. Київ, 2016. URL: https://er.nau.edu.ua/handle/NAU/22864.

12. Про Державний земельний кадастр: Закон України № 3613-VI від 07.07.2011 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text.

13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 25.12.2015 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text.

14. Про затвердження ДПТ у м. Дубляни: рішення Львівської міської ради № 1230 від 25.01.2023 р. URL: https://city-adm.lviv.ua

15. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації: Постанова КМУ № 926 від 25.05.2011 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2011-п#Text.

16. Про затвердження порядку щодо ведення Державного земельного кадастру: постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text.

17. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text.

18. Про охорону земель: Закон України № 962-IV від 19.06.2003 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15.

19. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text.

20. Прядка Т.М. Землевпорядні проблеми розвитку земельного устрою територіальних громад: планування та комплексна оцінка. Агросвіт. 2022. № 17-18. С. 33-43.

21. Склад та зміст детального плану території: ДБН Б.1.1-14:2021. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=99934.

22. Склад та зміст проектної документації на будівництво: ДСТУ Б Б.1.1-

5:2011. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=42346.

23. Сучасні проблеми землевпорядного забезпечення розвитку територій: зб. наук. праць / за ред. В. В. Краснов, В. М. Руденко. Харків, 2021. URL: http://repo.btu.kharkov.ua/handle/123456789/9511.

24. Третяк А. М. Землевпорядне проектування : теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. посіб. Київ, 2008. 576 с.

25. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. Київ, 2002. 152 с.

26. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/435-15.

27. 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.