

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
УМАНСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ САДІВНИЦТВА

Кафедра геодезії, картографії і кадастру

Допускається до захисту

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2024 р.

Зав. кафедри: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Пояснювальна записка**

**до кваліфікаційної роботи освітнього рівня «Магістр»**

**«ПРОЄКТ ФОРМУВАННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ  
СТУПИЧНЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ КАТЕРИНОПІЛЬСЬКОГО  
РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

**Виконав:**

студент групи 21 м-зм, освітньої  
програми «Геодезія та  
землеустрій», спеціальності  
193 «Геодезія та землеустрій»  
Килимник Микола Вячеславович

**Науковий керівник:**

к.екоп.н., доцент Удовенко І.О

Умань 2024

## Уманський національний університет садівництва

Кафедра

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

геодезії, картографії і кадастру

Зав. кафедри \_\_\_\_\_ Ю.О. Кисельов

## ЗАВДАННЯ

на кваліфікаційну роботу освітнього рівня «Магістр»

студенту групи 21 м-зм \_\_\_\_\_ Килимник Микола Вячеславович

(підпис)

(ініціали, прізвище)

1. Тема кваліфікаційної роботи «ПРОЄКТ ФОРМУВАННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ СТУПИЧНЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ КАТЕРИНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ» затверджена наказом по університету №\_\_\_\_ від “\_\_” \_\_\_\_\_ р.

2. Термін здачі студентом закінченої кваліфікаційної роботи 22 листопада 2024

3. Вихідні дані для кваліфікаційної роботи:

1. Земельно – кадастрова інформація по земельній ділянці.

2. Технічне завдання на створення проєкту відводу земель населених пунктів.

4. Перелік питань, які необхідно розробити (наводиться зміст, який містить пункти і підпункти усіх розділів):

1. Основні засади формування меж населеного пункту

1.1. Принципи і завдання формування меж населених пунктів

1.2. Порядок організації формування (зміни) меж населених пунктів

1.3. Оцінка соціальних та економічних наслідків встановлення (зміни) меж населених пунктів

2. Аналіз використання земель села Ступичне

2.1. Коротка соціально-економічна і природна характеристика

2.2. Техніко-економічне обґрунтування доцільності встановлення меж села Ступичне

2.3. Обмеження щодо використання земельних ділянок

3. Правове та економічне обґрунтування формування меж Ступичненської сільської ради

3.1. Розробка проєктних рішень щодо зміни меж населених пунктів

3.1.1. Обґрунтування зміни межі села Ступичне

3.2. Складання проєкту встановлення межі

3.3. Процедура погодження та затвердження проєкту встановлення меж

3.4. Оцінка економічної ефективності встановлення межі села Ступичне

4. Охорона праці та довкілля, екологічна цінність внесення змін у землекористування

Консультант з розділу роботи

| Розділ        | Прізвище, ініціали та посада консультанта | Підпис, дата   |                  |
|---------------|-------------------------------------------|----------------|------------------|
|               |                                           | Завдання видав | Завдання прийняв |
| Охорона праці | Трус О.М., к. с.-г. наук, доцент          |                |                  |

5. Графічний матеріал:

1. План землекористування села Ступичне

6. Дата видачі завдання “10” жовтня 2024 р.

Керівник \_\_\_\_\_  
(підпис, науковий ступінь, вчене звання, ініціали та прізвище)

Завдання прийняв до виконання “\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ р.

Студент \_\_\_\_\_  
(підпис)

## Реферат

### «ПРОЄКТ ФОРМУВАННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ СТУПИЧНЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ КАТЕРИНОПІЛЬСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ»

Килимник Микола Вячеславович – Кваліфікаційна робота освітнього рівня «Магістр». Кафедра геодезії, картографії і кадастру. – Умань, Уманський НУС, 2024. 57 с. текст.част., 7 рис., 4 табл., 35 джерел, 4 додатки, 1 арк. графіч. част. формату А1.

У кваліфікаційній роботі розкрито питання нормативно-правового обґрунтування рішень, що реалізуються під час виготовлення проєктів землеустрою, переглянуті методологічні підходи до процесу проєктування.

Проаналізований проєкт формування меж населених пунктів Ступичненської сільської ради Катеринопільського району Черкаської області.

Запропоновані технологічні схеми із геодезичного забезпечення реалізації всіх етапів землевпорядного проєктування.

Ключові слова: *проєкт землеустрою, межа земельної ділянки, земельно-кадастрова інформація.*

## Зміст

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Вступ                                                                                      | 5  |
| 1. Основні засади формування меж населеного пункту                                         | 9  |
| 1.1. Принципи і завдання формування меж населених пунктів                                  | 9  |
| 1.2. Порядок організації формування (зміни) меж населених пунктів                          | 14 |
| 1.3. Оцінка соціальних та економічних наслідків встановлення (зміни) меж населених пунктів | 20 |
| 2. Аналіз використання земель села Ступичне                                                | 26 |
| 2.1. Коротка соціально-економічна і природна характеристика                                | 26 |
| 2.2. Техніко-економічне обґрунтування доцільності встановлення меж села Ступичне           | 32 |
| 2.3. Обмеження щодо використання земельних ділянок                                         | 37 |
| 3. Правове та економічне обґрунтування формування меж Ступичненської сільської ради        | 41 |
| 3.1. Розробка проектних рішень щодо зміни меж населених пунктів                            | 41 |
| 3.1.1. Обґрунтування зміни межі села Ступичне                                              | 43 |
| 3.2. Складання проекту встановлення межі                                                   | 44 |
| 3.3. Процедура погодження та затвердження проекту встановлення меж                         | 45 |
| 3.4. Оцінка економічної ефективності встановлення межі села Ступичне                       | 47 |
| 4. Охорона праці та довкілля, екологічна цінність внесення змін у землекористування        | 49 |
| Висновки та пропозиції                                                                     | 52 |
| Список використаних джерел                                                                 | 55 |
| Додатки                                                                                    |    |

## ВСТУП

Проект встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень розробляється у випадках утворення нових, об'єднання, розподілу, приєднання, збільшення або зменшення площі існуючих адміністративно-територіальних утворень. Його метою є створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов та територіального розвитку, забезпечення та використання потенціальних територій із забезпеченням їх історико-культурної цінності, затвердженням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, а також забезпечення реалізації прав територіальних громад з регулювання земельних відносин на своїй території.

Процес утворення нових, об'єднання, розподілу і т.п. адміністративно-територіальних утворень в даний час проходить, в основному, на рівні або в межах адміністративних районів, в складі яких створюються або змінюються межі сільських (селищних) рад та населених пунктів.

Адміністративно-територіальний устрій України являє собою територіальну організацію нашої країни з розподілом її на адміністративно-територіальні утворення (одиниці), що є частиною її єдиної території, просторовою основою організації й діяльності місцевих органів державної влади й самоврядування. У відповідності до ст. 132 Конституції України такий розподіл ґрунтується на засадах єдності і цілісності території держави, поєднання централізації й децентралізації при здійсненні державної влади, збалансованості соціально-економічного розвитку регіонів із врахуванням їх історичних, географічних, економічних, екологічних і демографічних особливостей, етнічних і культурних традицій.

Систему адміністративно-територіального устрою складають адміністративно-територіальні одиниці: села, селища, міста, райони в містах, райони, області, Автономна Республіка Крим. Вони являють собою частини

території України, що є просторовою базою організації й діяльності місцевих органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування.

Територія кожного адміністративно-територіального утворення має свої межі – умовні лінії, що відокремлюють її від інших територій. Вони встановлюються й змінюються на підставі проектів землевпорядкування, розроблених державними та іншими землевпорядними організаціями відповідно до техніко-економічних обґрунтувань їх розвитку, генеральних планів населених пунктів.

Межі не є постійними. З розвитком населених пунктів і збільшенням кількості їх жителів вони можуть змінюватися за рахунок включення нових земельних ділянок у межі адміністративно-територіальних утворень. Рішення про встановлення й зміну меж районів і міст приймаються Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської і Севастопольської міських рад. Рішення про встановлення й зміну меж сіл, селищ приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською і Севастопольською міськими радами за представленням районних і сільських, селищних рад.

Встановлення й зміна меж районів у містах відбувається на підставі рішень міських рад, прийнятих за поданням відповідних районних у містах рад. Слід зазначити, що компетенцією в сфері підготовки висновків про встановлення й зміну меж сіл, селищ, районів, районів у містах і міст наділені також місцеві державні адміністрації.

Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району в місті не тягне припинення прав власності і користування цими ділянками. Правовий режим таких ділянок може бути змінений тільки у випадку їх вилучення (викупу), що відбувається відповідно до норм Земельного кодексу.

Відповідно до проекту Закону про адміністративно-територіальний устрій України межі адміністративно-територіальних утворень будуть встановлюватися: на суші – по характерних точках і лініях рельєфу; на

водоймищах гідровузлів та інших штучних водойм – відповідно до ліній меж, що проходили на місцевості до їх заповнення; на залізничних і автодорожніх мостах, греблях та інших спорудженнях, що проходять через ділянки судноплавних і несудноплавних рік, – по середині цих споруд або по їх технологічній осі незалежно від проходження меж на воді.

Як відомо, населення будь-якої країни зосереджується в межах заселених земельних територій. При цьому земельні ресурси є для нього найважливішим природним засобом життєдіяльності і природною умовою життєзабезпечення.

Отже, адміністративно-територіальна одиниця – це частина території України, яка є земельно-територіальною основою для організації та діяльності місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування.

Межами Автономної Республіки Крим, області, району, рад, села, селища, міста, району в місті є умовно замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію республіки, області, району, села, селища, міста, району в місті від інших територій. Їх межі згідно з статтею 173 Земельного кодексу України встановлюються й змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральної схеми, планування території України, схем планування території областей, районів та генеральних планів населених пунктів.

Межі цих територій відрізняються від “юридичних” меж землеволодінь і землекористувань. Це адміністративні межі, в яких здійснюється управління земельними ресурсами. Ці межі мають декілька порядків: межі Автономної Республіки Крим і областей; межі районів і міст; межі рад, сіл, селищ і районів у містах.

Встановлення цих меж частково проведено, але більшість із них потребують уточнення, змін і кінцевого оформлення та затвердження. Методи встановлення цих меж потребують розробки.

Отже, територіальний землеустрій з формування меж адміністративно-територіальних утворень являє собою комплекс соціальних, економічних,

правових та технічних дій з визначення, встановлення, відновлення й закріплення на місцевості меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

У практиці сучасного землеустрою, в законодавстві (стаття 184 Земельного кодексу України) склалось поняття встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних утворень.

Разом з тим, взагалі відсутня землевпорядна процедура визначення, встановлення й закріплення на місцевості меж Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст. Недосконалою залишається процедура по сільських, селищних радах та сільських населених пунктах. Тому, в першу чергу, необхідно: розробити відповідно до чинного законодавства класифікацію адміністративно-територіальних утворень (райони, області, населені пункти і т.п.); розробити класифікацію територій з особливими режимами використання земель та спеціальних фондів.

При цьому методи межування і межові знаки повинні бути різними в залежності від рангу об'єкта.

Таким чином, в складі територіального землеустрою слід окремо виділити землевпорядні дії з визначення, встановлення й закріплення меж, які є порядком вище меж землеволодінь і землекористувань. Одночасно бажано, щоб адміністративні межі співпадали з природними межами або межами землеволодінь. Межуванню в сучасних умовах з врахуванням історичного досвіду й досвіду, який склався, можна дати таке визначення. Межування земель – це землевпорядні дії з встановлення, зміни, юридичного і технічного оформлення меж та визначення площ.

## **РОЗДІЛ 1. ОСНОВНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ**

### **1.1. ПРИНЦИПИ І ЗАВДАННЯ ФОРМУВАННЯ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Незамінне і неоціненне багатство будь-якого суспільства є земля, вона є основним природним ресурсом, матеріальною умовою життя і діяльності людей, основою для розміщення і розвитку всіх галузей народного господарства, головним засобом виробництва в сільському і лісовому господарствах. Тому ефективний розвиток економіки неможливий без організації раціонального використання і охорони землі. Важливу роль у цьому процесі відіграє землеустрій, який дає змогу за допомогою системи правових, інженерно-технічних, економічних і юридичних заходів організувати екологічно й економічно-доцільне використання земель, забезпечити ефективну організацію території та розміщення виробництва.

Основним національним багатством України є земля, яка перебуває під особливою охороною держави. Особливу цінність становлять землі села. Частка сільських поселень у загальній поселенській мережі України досягає 95,5 %. Село – це населений пункт, (звичайно великий) не міського типу, жителі якого переважно зайняті в сільському господарстві, виконує промислові, організаційно-господарські, управлінські, культурні, транспортні та інші функції.

Відповідно до ст. 173 Земельного Кодексу України, межа села – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію одного села від інших територій .

Сільські землі виступають операційним просторовим базисом соціально-економічного та будівного розвитку села, забезпечуючи тим самим фактичну і юридичну його цілісність як земельно-господарської системи.

Кожне село має свою офіційну територію, делімітованого так званою межею села. Межа села порівняно стійка, її розширення пов'язане з обмеженістю вільних земельних ділянок та процедурою передачі земель у приватну власність, різницею в системі оподаткування в межі села і поза нею.

Землі села є невід'ємною складовою частиною земельних ресурсів країни. Згідно Земельного Кодексу України вони включають усі категорії земель в межах населених пунктів. Це одна з найскладніших і водночас найменш структурованих в землевпорядному відношенні земель. Вона формується не за функціонально-цільовою, а за адміністративно-територіальною ознакою. До того ж включення земельних ділянок у межі села не тягне за собою зміни правового та господарського режиму її використання, якщо не буде проведено їх вилучення ( викуп ) відповідно до встановленого чинним законодавством порядку. Тому до складу земель села, поряд із землями сільської забудови та землями загального користування, входять усі категорії земель, в тому числі сільськогосподарського призначення, землі лісового, землі водного фонду, транспорту, промисловості тощо.

Проект встановлення межі населеного пункту складається з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення місцевою радою (територіальною громадою) та її органами усіх питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає в населеному пункті, на підставі законодавства України: Земельного Кодексу України, Генерального Планування, Закону України “Про місцеве самоврядування”, Державного бюджету України та повної економічної самостійності.

Для встановлення і зміни меж села розробляються проекти землеустрою з урахуванням техніко-економічного обґрунтування розвитку населеного пункту, плану земельно-господарського та генерального плану об'єкта землеустрою.

Територія села формується із земель всіх без винятку землеволодінь та землекористувань, які є в ньому.

У відповідності з формами власності, до складу земель населених пунктів входять: землі комунальної власності в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності; землі приватної власності включаючи спільно сумісну та спільно часткову; землі державної власності.

Проект встановлення меж здійснюється на підставі:

- рішень органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою;
- укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;
- судових рішень.

Формування меж населених пунктів ґрунтується на принципах землеустрою, який передбачає:

- 1) першочергове вирішення природоохоронних завдань;
- 2) максимальне врахування природних, еколого-господарських властивостей території і екологічної стійкості окремих її частин;
- 3) пріоритет природоохоронного і сільськогосподарського землеволодіння та землекористування при перерозподілі земель між категоріями земельного фонду, землевласниками і землекористувачами, окремими видами угідь, що викликає необхідність обґрунтування при землеустрої рівня інтенсивності використання землі, захисту сільськогосподарських угідь від вилучення для несільськогосподарських потреб;
- 4) дотримування при землеустрої вимог законодавства, що викликає необхідність встановлення при землеустрої визначеного правового режиму і умов господарювання, суворе дотримання землевпорядного процесу, створення організаційно-територіальних умов для врегулювання земельних відносин;

5) комплексний характер організацій територій і виробництва, що визначає необхідність забезпечення пропорційності і збалансованості між землею, яка виділяється і фондоозброєністю, праце забезпеченістю та інше; параметрами підприємств, а також своєчасного і обов'язкового створення необхідної виробничої та соціальної інфраструктури для забезпечення процесу виробництва;

6) екологічну, економічну, соціальну ефективність організації території, що вимагає обґрунтування всіх заходів з вдосконаленням землекористування і землеустрою;

7) забезпечення стабільності землекористування і збереження стійких елементів організації території, що обумовлює пристосування організації виробництва праці при землеустрої до організаційно-територіального каркасу який склався;

8) забезпечення інтересів суб'єктів права на землю і населення, що проживає на території, що підлягає землеустрою;

9) врахування перспектив і компактності розвитку території.

Завданням формування межі села є :

1. визначення території, яка є у підпорядкуванні сільської ради;
2. визначення території села з якої збирається земельний податок;
3. зонування території села;
4. режимне використання земель населеного пункту (розвиток інфраструктури).

Вихідними даними для встановлення меж села є законодавчі та нормативні документи про статус населеного пункту та його попередню межу, генеральний план розвитку села, природний та господарський стан земель, план земельно-господарського устрою, дані державного земельного кадастру про правовий, дані державної та відомчої статистичної звітності, що характеризують об'єкти інженерно-господарського облаштування території,

матеріали чергових планів, які ведуться землепорядними органами, органами містобудування та архітектури, комунальними службами.

Генеральний план розвитку села – основний містобудівний документ, що визначає довгострокові перспективи розвитку села, його планувальної структури, громадських центрів, селищних, виробничих та ландшафтно-рекреаційних зон, систем транспортного сполучення та інженерного облаштування, охорони довкілля з урахуванням наявних та очікуваних економічних, демографічних, природних, планувальних та інженерних умов. Він є основою для розробки планів земельно-господарського устрою села, правил використання та забудови його земель, проектів детального проектування окремих частин села та проектів забудови.

На основі генерального плану Земельним Кодексом України та Законом «Про основи містобудування» передбачено складання плану земельно-господарського устрою.

План земельно-господарського устрою містить дані про :

- поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення;
- поділ земель за формами власності і користування;
- організаційно-правові, фінансові та інші заходи щодо вдосконалення структури територій, освоєння земель, поліпшення їх якості, інженерного захисту;
- необхідність і обсяги економічного стимулювання щодо раціонального використання та охорони земель;
- вихідні дані щодо обчислення земельного податку і орендної плати, надання пільг щодо плати за землю, обґрунтування і визначення земельного податку;
- заходи щодо забезпечення режиму використання земель в охоронних і захисних зонах, відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам в результаті встановлення таких зон;
- напрями природоохоронної діяльності.

Відповідно до призначення територій населеного пункту в плані земельно-господарського устрою здійснюється поділ земельних ділянок на:

- землі житлової та громадської забудови;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- землі природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних, об'єктів;
- землі об'єктів комунального господарства;
- землі водогосподарського і лісгосподарського використання;
- землі сільськогосподарського призначення;
- землі загального користування.

## **1.2. ПОРЯДОК ОРГАНІЗАЦІЇ ФОРМУВАННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Встановлення та зміна меж залишаються найбільш проблемними питаннями впорядкування адміністративно-територіального устрою. Це обумовлено кількома причинами.

По-перше, за період з часів затвердження сільських, селищних, міських меж (60-70 роки минулого століття) вони зазнали значних змін внаслідок промислового будівництва, житлової та дачної забудови середини восьмидесятих та початку дев'яностих років тощо.

По-друге, у радянські часи приміські землі надавались під промислову та житлову забудову зі складу сусідніх колгоспів і радгоспів, але без зміни меж та площ районів і міст.

Третя причина пов'язана з якістю землевпорядних робіт під час прискореного проведення перших етапів земельної реформи. Так, розробка проектів роздержавлення та приватизації колективних сільськогосподарських підприємств проводилась по застарілих картографічних матеріалах сільськогосподарського землеустрою без урахування існуючої містобудівної

документації та матеріалів надання земельних ділянок під забудову, в результаті чого межі КСП були сформовані так, що промислові підприємства, соціально-культурні об'єкти та цілі мікрорайони опинились у межах КСП. При подальшій розробці проектів формування меж сільських та селищних рад вони автоматично потрапили у їх склад, переважно – без погодження міськими радами. Виправити ж помилки у подальшому стало дуже важко, а то і неможливо, адже зміна меж міст і адміністративних районів попереднім Земельним кодексом була віднесена до компетенції Верховної Ради України.

Отже, проекти встановлення і зміни меж складаються з метою створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов та територіального розвитку, забезпечення та використання потенціальних територій із забезпеченням їх історико-культурної цінності, затвердженням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, а також забезпечення реалізації прав територіальних громад з регулювання земельних відносин на своїй території.

При формуванні меж території населеного пункту слід керуватись: Земельним кодексом України від 25 жовтня 2014 року, Законами України «Про землеустрій» 22 травня 2003 року №858-IV, «Про генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 р., «Про місцеве самоврядування» від 21 травня 1997 №280/97-ВР, «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 р., «Про планування і забудову території» від 20 квітня 2000 р., та іншими законами та діючими нормативно - технічними документами з цих питань.

Територія села формується з усіх без винятку земель, виходячи з принципу компактності території. Вона включає землі всіх категорій, але пріоритет надається землям, які не використовуються в сільському господарстві і є придатними під забудову.

Роботи по формуванню меж виконуються послідовно і включають стадії:

- 1) підготовчі роботи;
- 2) попередня розробка схеми формування території;

- 3) розробка проекту формування території і встановлення межі села;
- 4) погодження та затвердження проекту;
- 5) виготовлення проектної документації;
- 6) перенесення проекту в натуру.

На стадії підготовчих робіт проводиться збір і вивчення вихідних даних про природні і соціально-економічні умови села в цілому і окремих його районів. Такі дані стосуються існуючої характеристики земельно-облікової документації, матеріалів відводу земель в межах села, ґрунтових обстежень, проектної документації з питань охорони навколишнього середовища і ґрунтоводоохорони, матеріалів про інвентаризацію земель, історичні матеріали, аналізують існуюче розселення населення та вносять пропозиції щодо його розселення. Для відображення всіх цих даних збирається і аналізується планово-картографічні матеріали в камеральних умовах. Потім робиться безпосереднє обстеження території населеного пункту для вибору планово-картографічних матеріалів, визначення обсягів польових вимірювальних робіт з метою приведення планово-картографічного матеріалу у відповідність з натурою і наносять на планову основу границі всіх землеволодінь і землекористувань, що знаходяться на території населеного пункту. Стадія підготовчих робіт завершується попереднім погодженням суміжних меж міських, селищних або сільських рад. Результати польового обстеження території оформляють відповідним актом.

Схема формування території сільської ради виконується на картосхемі, яка складається в масштабі 1:50000-1:20000 в залежності від населеного пункту. На картосхемі показуються границі землеволодінь і землекористувань, наносяться проектні межі сільської ради. Територію села формують з урахуванням існуючої системи розселення населення і перспектив його розвитку, розміщення землеволодінь і землекористувань, гідрографії і рельєфу місцевості, забезпечення компактності території сільської ради та

функціональних зв'язків між об'єктами виробництва та обслуговування населення.

На підставі розробленої схеми формування території складають проект формування території та встановлення межі Додаток Ж.

В проекті встановлення межі села визначаються функціонально взаємопов'язані території (земельні ділянки), що використовуються для розміщення всього житлового та культурно-побутового будівництва, а також об'єктів виробничого призначення, створення систем інженерного обладнання і благоустрою, забезпечення санітарно-гігієнічних і рекреаційних умов, ведення особистого селянського господарства, інших потреб.

Загальна площа населеного пункту визначається з урахуванням потреби населення в додатковій площі. В межі села включають:

- зони житлової забудови, включаючи ділянки для ведення особистого селянського господарства (в цілому);
- території загального користування з громадськими будівлями, зеленими насадженнями, водоймами, майданами, вулицями, проїздами;
- ділянки для розміщення об'єктів комунального призначення (водозаборів, очисних споруд, тощо);
- виробничі зони, що знаходяться в межах села;
- землі, надані в установленому порядку організаціям, підприємствам, установам для цільового призначення в межах населеного пункту;
- рекреаційні зони, що знаходяться в межах населеного пункту або безпосередньо прилягають до нього;
- сільськогосподарські угіддя, які розташовані в межах населеного пункту;
- резервні території, необхідні для розширення забудови населеного пункту у відповідності з перспективою його розвитку і архітектурно-планувальною структурою.

Проект встановлення межі села розробляється на основі та з урахуванням:

- 1) обґрунтованих даних проекту планування та забудови села;
- 2) змін в межах населеного пункту, викликаних перерозподілом земель між землевласниками та землекористувачами згідно з Земельним Кодексом;
- 3) даних інвентаризації земель, проведеної згідно з постановою ВРУРСФС “Про земельну реформу”.

На стадії складання проекту площа села обчислюється як сума контурів, що входять в межі населеного пункту. За основу приймають дані коректування планових матеріалів минулих років.

Вирахування площ здійснюється по окремих землеволодіннях та землекористуваннях, земельних угіддях загального користування. Проводиться розшифровка земель, що не показані на плані, шляхом рекогносцирувального обстеження кварталів села. Як правило на цій стадії робіт використовуються дані попереднього вирахування площ. Площа особистих селянських господарств вираховується в цілому по селу.

Експлікація земель в межах села складається по землевласниках і землекористувачах, землях загального користування.

Результатом проведеної роботи є графічне креслення проекту встановлення межі села.

Проектні межі погоджуються з районними землевпорядними, природоохоронними, санітарно-гігієнічними органами та органом архітектури і подається на розгляд до районної ради, яка потім зі своїм висновком подає проект до обласної ради.

Обласна рада розглядає і затверджує проект.

Проектна документація по формуванню території і встановленню межі складається з текстових і планово-картографічних матеріалів. Текстові матеріали включають пояснювальну записку та матеріали погодження і затвердження. Пояснювальна записка містить:

- завдання на виконання робіт;

- коротку характеристику села;
- особливості формування території села;
- погодження границь із суміжними крупними землевласниками та землекористувачами;
- короткий опис виконаних робіт;
- склад земель по угіддях, землевласниках та землекористувачах.

До архівного примірника додаються:

- матеріали вирахування загальної площі населеного пункту;
- матеріали польових вимірювань.

Матеріали погодження проектної документації включають:

- 1) акт польового обстеження та погодження межі населеного пункту;
- 2) висновок районної ради про встановлення меж;
- 3) висновок обласної ради про встановлення меж;
- 4) висновок державної землевпорядної експертизи.

Матеріали затвердження включають:

- 1) матеріали погодження;
- 2) рішення обласної ради про затвердження проекту встановлення межі населеного пункту.

Графічні матеріали складаються із:

- викопіровки границь села у масштабі 1:10000, 1:25000;
- креслення перенесення елементів проекту встановлення межі в натуру в масштабі 1:10000, 1:5000, 1:2000.

Креслення межі населеного пункту в масштабі 1:25000, 1:10000, 1:5000 або 1:2000.

На кресленні показується окружна границя, номери мезових знаків, румби та міри ліній, назви суміжних землеволодінь та землекористувань, що знаходяться в межах села; площі кварталів та загальна площа населеного пункту. Креслення супроводжується експлікацією земель населеного пункту по

землевласниках та землекористувачах, земельними угіддями загального користування.

Землі громадян, що мають у володінні земельні ділянки під особисте селянське господарство, а також ділянки надані їм для індивідуальної забудови, індивідуального городництва та садівництва, що розташовані в межах населеного пункту, приводяться в складі земель села загальною площею.

Технічна документація по складанню проектів формування території і встановлення межі села виготовляється в трьох примірниках, з яких перший видається сільській раді, другий – районній раді, третій зберігається в проектній організації.

Якість виконуваних робіт забезпечується встановленою системою контролю, що здійснюється на протязі всього проектного періоду проектування межі села.

Затверджений обласною радою проект встановлення межі села переноситься в натуру (на місцевість) у випадках, коли ці межі чітко виражені або спірні і не співпадають з границями існуючих землеволодінь і землекористувань.

### **1.3. ОЦІНКА СОЦІАЛЬНИХ ТА ЕКОНОМІЧНИХ НАСЛІДКІВ ВСТАНОВЛЕННЯ (ЗМІНИ) МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

У ході земельної реформи в Україні села, що розташовані поблизу великих міст розширили свої межі, а юридично їх не закріпили. Це стосується і меж села Ступичне. Проте розвиток села без юридичного оформлення межі в умовах існування державної, комунальної та приватної власності на землю спричиняє багато соціальних, економічних і екологічних проблем. Ці проблеми викликані :

- наявністю в межах села постійного ринку;
- регулярністю обмінних зв'язків з навколишніми селами;
- формування земельної власності сільської ради;

- узаконення права власності та користування;
- оподаткуванням землекористування тощо.

Інакше кажучи, село з соціально-економічної точки зору, є насамперед поселенням, що виникло і розвивається в результаті суспільного (територіального) поділу власності і праці.

Тому сьогодні село – це :

- осередок територіального поділу власності на землю і працю, який здійснюється через постійно існуючий ринок, концентрацію виробництва;
- зосередження людей, пов'язаних між собою сферами виробництва та споживання, територіальним сусідством, побутовими і сімейними чинниками;
- нагромадження матеріальних фондів : будівель, споруд, інженерних мереж, зелених насаджень тощо;
- територія, що має певний правовий статус і характеризується специфічним

середовищем: соціальним, економічним, екологічним, виробничим, архітектурним.

Тому розвиток сільського землекористування в сучасних умовах обумовлений такими причинами :

- 1) оновленню сільських територій із старою забудовою;
- 2) розростання міських окраїн за рахунок підвищення їх транспортної доступності і міграції населення із центру міста;
- 3) конкуренцією сіл через розвиток одних і зменшення інших.

Так як у селах проживає менша половина населення України, що з одного боку, створює для користувачів земель населених пунктів можливості для господарювання та підприємництва, а з іншого – потребує ефективного використання земель села, що є необхідною умовою успішного проведення економічних і соціальних ринкових перетворень.

Необхідність формування території села з великою кількістю ділянок і споруд на відносно обмеженому просторі завжди супроводжується

виникненням найрізноманітніших проблемних ситуацій. Шляхом раціональної планувальної організації території, узгодженого взаємного розміщення об'єктів будівництва формуються умови для праці, побуту та відпочинку населення, організації виробництва, збереження та поліпшення навколишнього середовища.

Цінність земель села полягає в їх здатності приносити додатковий прибуток, що виникає у селах, перш за все, завдяки зручності місця розташування відносно ринків ресурсів і збуту та інфраструктурному облаштуванню території. За можливість отримання цього доходу власне справляється плата за землі села:

- ренту за рахунок освоєності території, що визначається зниженням вартості продукції завдяки скороченню витрат на створення інженерно-транспортної інфраструктури (мереж енерго- та водопостачання, каналізації, шляхів автомобільного та залізничного транспорту тощо);

- ренту за рахунок ефективності додаткових капіталовкладень в облаштуванні території, обумовлену можливостями і вигодами даної ділянки, а також способом її використання, зокрема поєднанням сумісних між собою функцій.

Абсолютна рента характеризує ефективність цільового використання земельної ділянки. На відміну від диференціальної ренти, вона залежить від конкретних властивостей ділянки. Її показники належать у цілому до виду діяльності, що використовує землю і визначається притаманною їй органічною будовою капіталу.

Техніко-економічне обґрунтування доцільності встановлення межі визначає перспективи розвитку економічної бази села, вибір ефективних територіальних, архітектурно-планувальних, вирішень оптимізації житлового, культурно-побутового і комунального будівництва. Удосконалення системи сільського господарювання, створення сприятливого середовища.

Техніко-економічне обґрунтування забезпечує підвищення якості і ефективності проектних рішень на основі впровадження сучасного науково-технічного процесу, раціонального використання інвестицій та основних фондів.

При техніко-економічному обґрунтуванні застосовуються нові сучасні методи системного аналізу, які дозволяють аналізувати складні будівні умови розвитку на далеку перспективу, розглядати чисельні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення.

Економічну ефективність проектних рішень загальні соціально-економічні умови розвитку кожного села, розташування кожного району забудови в системі села і на передбачених до освоєння вільних територіях відносно місць концентрованого застосування праці та загально сільського центру, обсяги удосконалення інженерної і транспортної мережі тощо.

Техніко-економічні розрахунки виконуються для обґрунтувань рішень, прийнятих в проекті встановлення межі. Використовується система показників, яка включає продуктивність земель, капітальні вкладення, щорічні зарплати, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб, рівень екологічної безпеки.

Задачею соціальної ефективності встановлення межі населеного пункту є створення такого середовища, у якому потреби людей повинні задовольнятися щонайкраще. Важливе значення мають показники соціально-економічного розвитку села, обґрунтування основних напрямків економічної політики, передбачення наслідків прийнятих рішень.

Межа села встановлюється з врахуванням розширення в плані села промислових і житлових районів, розробки функціонального зонування і планувальної структури, рішення об'ємно-просторової композиції села, трасування і класифікації магістралей.

Також умовами правильного встановлення межі населеного пункту є демографічні й соціальні процеси: природні (народжуваність і смертність), механічні (міграція), рух населення й формування родин, трудова діяльність, задоволення потреб у житлі й обслуговуванні.

Таким чином, з соціальної точки зору встановлення межі населеного пункту повинне враховувати:

- демографічний розвиток, який необхідний для визначення перспективної чисельності населення, його сімейної й статеві - вікової структури, на підставі чого виявляється потреба у будівлях;
- укрупнені показники й нормативи, що характеризують потреби населення в житлі, в установах обслуговування, в організації місць масового відпочинку, у транспорті.

Для визначення й прогнозу загального економічного розвитку села, перспективних для його розвитку галузей вивчають вплив певних видів діяльності з позицій суспільства в цілому, тобто визначення того, чи при включенні в межі населеного пункту цього виду діяльності, він принесе користь не лише фінансову – своїм організаторам, а й суспільну (аналіз і оцінка впливу різних видів діяльності місті на його економічний розвиток).

Економічний розвиток села аналізується за допомогою вивчення розвитку галузей ( видів економічної діяльності) економічного комплексу села за такими параметрами, як їх зв'язки із зовнішніми ринками, взаємозв'язки, попит та пропозицію на продукцію, їх потужність. Визначення взаємозв'язків дасть змогу виділити найбільш впливові галузі села, від розвитку яких залежить розвиток багатьох інших галузей. Сприяння розвитку таких галузей дасть великий ефект-сприятливий вплив на розвиток залежних галузей, зайнятості, рівня обслуговування населення. Тобто, якщо підприємство, яке працює в цій прибутковій галузі економіки включити в межі населеного пункту, то воно буде приносити дохід селу у вигляді земельного податку.

Встановлена межа села є особливою умовою його розвитку. При відсутності межі населеного пункту неможливо визначити землі які входять в його межі, а які ні. Тому невідомо до чієї компетенції відносяться ті чи інші території, хто ними розпоряджається, отримує прибуток у вигляді земельного податку від використання цих земель.

Правильно встановлені межі визначають рівень розвитку населеного пункту:

- в межах села сплачується вищий земельний податок, ніж за його межами;

- резервні території.

Наслідком встановлення межі населеного пункту є :

- вирішення місцевою радою (територіальною громадою) всіх питань, які виникають на її території, з врахуванням інтересів жителів;

- встановлення правового режиму і умов господарювання;

- регулювання земельних відносин: розподіл земель по категоріях, власниках і землекористувачах;

- визначення земель під забудову;

- економічна, екологічна, соціальна ефективність.

## **РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛА СТУПИЧНЕ**

### **2.1. КОРОТКА СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНА І ПРИРОДНА ХАРАКТЕРИСТИКА**

Село Ступичне Катеринопільського району Черкаської області, розташоване в західній частині Катеринопільського району. Територію сільської ради складає один земельний масив.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж села Ступичне Ступичненської сільської ради Катеринопільського району Черкаської області розроблений згідно рішення Ступичненської сільської ради про розроблення проекту землеустрою, на підставі завдання, затвердженого замовником та у відповідності до ст. 173, ст. 174 Земельного кодексу України, ст. 46 закону України «Про землеустрій» та Закону України „Про внесення змін до Земельного кодексу України” від 21.06.2012 № 5003-VI.

Для оперативного вирішення питань оренди, спрощення надання та вилучення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства та іншого використання, створення основи для формування фінансово - економічної бази місцевого самоврядування за рахунок сплати за землю і поповнення бюджету сільської ради виникла необхідність встановлення меж села Ступичне.

Відповідно пункту II. Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законів України щодо проведення робіт із землеустрою, пов'язаних із встановленням і зміною меж сіл, селищ, міст, районів» від 21.06.2012 № 5003-VI, межі населених пунктів, не встановлені в натурі (на місцевості) на час набрання чинності цим Законом за проектами землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень, можуть бути встановлені без розроблення (зміни) генеральних планів населених пунктів. Площа населених пунктів у такому разі має відповідати тій, що зазначена у схемах землеустрою і

техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, а у разі їх відсутності - у проектах формування територій сільських, селищних рад.

За даними державної статистичної звітності по формі 2 – зем. площа земель в межах населеного пункту Ступичненської сільської ради станом на 01.01.2013 року складає 285,7000 га, в т.ч. громадяни, яким надані землі у власність і користування - 163,5000 га; заклади, установи, організації – 2,8000 га;

Сільськогосподарські землі займають площу – 52,100 га; ліси та інші лісовкриті площі – 2,900; забудовані землі – 30,80 га; відкриті заболочені землі – 34,500 га; землі під водою – 19,200 га.

Проектом передбачається збільшення території села Ступичне за рахунок земельних ділянок.

Таблиця 2.1.1.

**Збільшення території села Ступичне Катеринопільського району  
Черкаської області**

| №<br>п/п | Номер<br>рядка за ф.2-<br>зем | Назва<br>землекористувачів                                                     | Угіддя                   | Площа,<br>га |
|----------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| 1        | 12                            | Землі запасу та<br>землі, не надані у<br>власність та постійне<br>користування | рілля                    | 24,5         |
|          |                               |                                                                                | Дороги, польові<br>шляхи | 0,2          |
|          |                               | <b>Разом по діл.1</b>                                                          |                          | <b>24,7</b>  |

Всього передбачається включити в межі села - 24.7га земель.

Збільшення площі населеного пункту передбачено техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель села Ступичне.

Площа земель села Ступичне по проекту становить 310,2 га. Село є адміністративно-територіальним центром Ступичненської сільської ради. За функціональним призначенням територія населеного пункту – сільбищна і виробнича.

В сільській раді діють такі установи і заклади: Ступичненське навчально-виховне об'єднання «Загальноосвітня школа І-ІІІ ст. - дитячий садок»; Ступичненський сільський Будинок культури; Ступичненська сільська бібліотека. А також в селі є медична амбулаторія.

Село електрофіковане і газифіковане.

Локальне водопостачання, теплопостачання та каналізація здійснюється тільки в центральній частині села.

Підґрунтові води залягають, як правило, на глибині більше 3 метрів. Небезпечні геологічні процеси відсутні. Вулично - дорожня мережа села включає магістральні міжквартальні вулиці.

Дошова каналізація в селі відсутня. Санітарна очистка проводиться силами мешканців села.

За своїми кліматичними умовами територія села відноситься до II кліматичного району та зони помірного зволоження. Зима - помірно тепла, літо - жарке, середньорічна температура повітря  $+7,0^{\circ}$ , середньомісячна температура найбільш теплого місяця  $+19,7^{\circ}$ , найбільш холодного - січня  $-6,1^{\circ}$ . Максимальна температура повітря  $+38,0^{\circ}$ , мінімальна  $-6^{\circ}$ , середній безморозний період - 167-170 днів, період опалювального сезону - 186 днів. Середньорічна відносна вологість повітря 84%. Середньорічна кількість опадів 507-550 мм. Висота снігового покриву 20-25 см. Найбільша глибина промерзання ґрунту досягає 125 см в лютому місяці.

По умовах рельєфу територія неоднорідна. Переважно вся територія с. Ступичне представлена пересічною місцевістю з різко вираженою яружно-балковою мережею.

Рослинний і тваринний світ села – це соснові ліси, дубово-соснові ліси, грабово-сосново-дубові ліси з домішкою берези, липи, клена з підліском ліщини і бруслини; широколистяно-грабові ліси; вільхові ліси; чагарники; різнотрав'яно-злакові луки; дубові ліси; дубово-грабові ліси; в'язові ліси; осикові ліси; осокорові ліси; вербові ліси; вільхові ліси з домішкою ільми,

клена, берези; ділянки луків, степів (кострець, ковила, шавлія). Лікарські рослини: підбіл звичайний (мати-й-мачуха), валеріана, ромашка, конвалія, материнка, дурман, цикорій, наперстянка пурпурова, калина, алтея, чорниця, звіробій, брусниця, барвінок.

Тваринний світ села дуже різноманітний. Типовими представниками ссавців є: козуля, свиня дика, заєць-русак, білка, миша лісова, миша польова, хом'як, бобер, ондатра, землерийка польова, кріт, їжак звичайний, куниця лісова, куниця кам'яна, тхір, лисиця, вовк.

Різноманітним є видовий склад птахів: рябчик, глухар, тетерев, перепел, куріпка сіра, голуб сизий, журавель сірий, лелека білий, крячок, шуліка чорний, лунь болотний, дятел строкатий, ворона, галка, шпак, горобець, ластівка, синиця велика, синиця блакитна, ластівка сільська, жайворонок степовий та інші. Представниками класу плазунів є гадюки, вужі, ящірки. Серед земноводних поширені часничниці, кумки, тритони, ропухи. У водоймах живуть короп, карась, лин, лящ, плітка, окунь, судак, краснопірка, щука, сом та інші.

Нестабільність землеволодінь і землекористувань новостворених агроформувань вимагає вирішення проблем на території сільських (селищних) рад. Документом, в якому б вирішувалися питання раціонального використання і охорони земель на місцевому рівні, має стати схема землеустрою території сільської ради, як базової території спільних економічних та земельних інтересів територіальних громад і органів виконавчої влади. Тому на прикладі Ступичненської сільської ради Катеринопільського району Черкаської області розглянемо методичні підходи до складання таких схем землеустрою.

Ґрунтовий покрив орних земель представлений такими ґрунтами, найчастіше зустрічаються чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті – 57 є:

Чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильно реградовані ґрунти – 41 є;

Темно-сірі опідзолені і реградовані ґрунти та чорноземи опідзолені і реградовані слабо змиті – 49 є;

Чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані – 53 є;

Чорноземи типові середньогумусні – 54 є;

Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані слабозмиті – 55є;

Чорноземи типові і чорноземи сильнореградовані сильнозмиті – 57 є;

Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти – 141;

Згідно державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіальною установою України (КОАТУУ) код 7122287001 села Ступичне.

За функціональним призначенням на 01.07.2008 року землі села згідно форми 6-зем використовуються.

Таблиця 2.1.2.

**Характеристика земельних угідь на території села Ступичне**

| Землевласники, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування          | К-сть власників | Загальна площа земель, га |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------|
| Громадяни, яким надані у власність і користування                                                             | 674             | 199,6                     |
| в т.ч.: Особисті підсобні господарства                                                                        | 58              | 30,8                      |
| Для будівництва і обслуговування житлового будинку господарських будівель і споруд                            | 601             | 3,8                       |
| Для городництва                                                                                               | 15              | 149,6                     |
| Для сінокошення та випасання худоби                                                                           |                 | 15,4                      |
| Заклади, установи, організації                                                                                |                 |                           |
| Підприємства та організації транспорту, зв'язку                                                               |                 |                           |
| Землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування (які не надані у тимчасове користування) |                 | 86,1                      |
| в т.ч.: Землі, не надані у власність та користування                                                          |                 | 2,3                       |
| Землі загального користування                                                                                 |                 | 83,8                      |
| <b>Всього в межах населеного пункту</b>                                                                       | <b>674</b>      | <b>285,70</b>             |

Таким чином, найбільш розповсюдженими на території Ступичненської сільської ради є чорноземи типові слабогумусні, слабозмиті, середньо змиті важкосуглинкові ґрунти. А також зустрічаються особливо цінні ґрунти-

чорноземи опідзолені легкосуглинкові, деградовані ґрунти, це – чорноземи опідзолені сильнозмиті важкосуглинкові і лугові глейові середньо суглинкові.

Землі несільськогосподарського призначення використовуються за цільовим призначенням, проте заходи з охорони цих земель практично не здійснюються. Перш за все це стосується земель запасу і, зокрема, лісових насаджень та водних об'єктів, які потребують розчистки, благоустрою берегів, очищення від побутового сміття. Відсутність спеціально обладнаних звалищ для побутового сміття призводить до захаращення лісових насаджень, земель загального користування, місць відпочинку. Значну частину займають ліси - 2,9 га .

Враховуючи вигідне географічне розміщення та інтенсивність житлового будівництва на території сільської ради, земельні ділянки для розміщення нового житлового будівництва в найближчі роки буде майже вичерпана.

В умовах економічної нестабільності та із-за низької якості земель сільськогосподарське виробництво на території ради стало затратним і нерентабельним. За роки реформи на території ради зменшилось поголів'я ВРХ та свиней, тому виробничі об'єкти (ферма) перестала функціонувати. Скорочено посівні площі, скорочено вирощування фруктів та інших культур, які давали прибутки.

Територія має значний рекреаційний потенціал – для короткочасного відпочинку можуть використовуватись мальовничі береги ставків , а для сезонного чи епізодичного відпочинку – лісові масиви, що знаходяться в північно-західній, та північно-східній частині території сільської ради.

Отже – сучасне використання території не відповідає її ресурсному потенціалу. Необхідне більш раціональне використання земельних ділянок і особливо тих, які мають хороший рекреаційний потенціал і безпосередньо прилягають до існуючих транспортних магістралей та виділення нових територій для ведення житлового, культурно-побутового та виробничого будівництва.

Природно-ландшафтна оцінка характеризується нерівнинним рельєфом. В межах сільської ради є ставки.

Ставки, лісові масиви позитивно впливають на мікроклімат, збагачують ландшафт території.

Територія, яка передбачається для будівництва, в основному, не потребує значних затрат на інженерну підготовку території.

Дослідження показують, що буде скорочуватись кількість зайнятих у сфері сільськогосподарського виробництва, але зросте зайнятість у переробній промисловості, автомобільно-дорожньому сервісі, ресторанному та готельному господарствах, народних промислах, культурно-побутовому обслуговуванні власного населення, комунальному господарстві, інженерній та транспортній інфраструктурах, зеленому туризмі.

У процесі містобудівного проектування на основі виконаних раніше проектних матеріалів сформована містобудівельна межа земель селища. Резервні території для житлової та виробничої зони села сформовані в першу чергу на проектні періоди .

## **2.2. ТЕХНІКО-ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖІ СЕЛА СТУПИЧНЕ**

Техніко-економічне обґрунтування є передпроектним документом, який уточнює і доповнює матеріали попереднього погодження та розміщення об'єкта землеустрою, ширше визначає мету створення, його розміри і територіальне розміщення, розвиток будь-яких територій, адміністративно-територіальних утворень, землеволодінь і землекористувань, природоохоронних, науково-дослідних, естетичних та інших природних комплексів та об'єктів. Точність основних техніко-економічних показників і вартості створення об'єктів землеустрою, одержаних в результаті складання техніко-економічного обґрунтування, має бути не нижчою від точності аналогічних даних із розроблення (у подальшому) проектів землеустрою.

За своїм складом техніко-економічне обґрунтування, наприклад охоплює:

1. Природні умови й ресурси.
  - 1.1. Геоморфологічні умови.
  - 1.2. Геологічна будова, фізико-геологічні процеси і гідрологічні умови.
  - 1.3. Мінерально-сировинні ресурси.
  - 1.4. Інженерно-геологічні умови.
  - 1.5. Клімат.
  - 1.6. Гідрографічна мережа.
  - 1.7. Ґрунтово-рослинний покрив.
  - 1.8. Тваринний світ.
  - 1.9. Ландшафтна структура.
2. Господарське використання земельних ресурсів.
  - 2.1. Структура використання земельного фонду.
  - 2.2. Лісове господарство.
  - 2.3. Сільське господарство.
  - 2.4. Туризм, відпочинок, санаторне лікування.
3. Природоохоронне й рекреаційне оцінювання території природного парку.
  - 3.1. Комплексне оцінювання земель.
  - 3.2. Оцінювання земель рекреаційного призначення.
  - 3.3. Естетичне оцінювання природних ландшафтів.
4. Обґрунтування основних природоохоронних рішень щодо зміни цільового використання земель.
5. Розвиток природоохоронних, рекреаційних, науково-дослідних естетичних та інших природних комплексів та об'єктів.
6. Інженерно-технічне облаштування території.
  - 6.1. Транспорт.
  - 6.2. Енергопостачання.
  - 6.3. Водопостачання й утилізація відходів.

7. Розвиток підприємств суміжних галузей з використання сільськогосподарських і лісогосподарських галузей.

8. Природоохоронні заходи.

9. Обґрунтування джерел задоволення потреб парку у фінансових, матеріальних та інших ресурсах.

10. Капітальні вкладення на будівництво та благоустрій господарських комплексів.

11. Пропозиції щодо організації природних комплексів, стабільності і термінів проектування та будівництва, розроблення додаткової проектно-кошторисної документації.

12. Техніко-економічні показники.

Техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) доцільності встановлення меж визначає перспективи розвитку економічної бази населеного пункту, вибір ефективних територіальних, архітектурно-планувальних, вирішень оптимізації житлового, культурно-побутового і комунального будівництва. Удосконалення системи сільського господарювання, створення сприятливого сільського середовища.

Техніко-економічне обґрунтування забезпечує підвищення якості і ефективності проектних рішень на основі впровадження сучасного науково-технічного процесу, раціонального використання інвестицій та основних фондів.

При техніко-економічному обґрунтуванні застосовуються нові сучасні методи системного аналізу, які дозволяють аналізувати складні містобудівні умови розвитку на далеку перспективу, розглядати чисельні альтернативні варіанти, виконувати їх комплексну соціально-економічну оцінку і вибір оптимального вирішення.

Економічну ефективність проектних рішень загальні соціально-економічні умови розвитку кожного населеного пункту, розташування кожного району забудови в системі села і на передбачених до освоєння вільних

територіях відносно місць концентрованого застосування праці та загально сільського центру, обсяги удосконалення інженерної і транспортної мережі тощо.

Техніко-економічні розрахунки виконуються для обґрунтувань рішень, прийнятих в проекті встановлення меж. Використовується система показників, яка включає продуктивність земель, капітальні вкладення, щорічні зарплати, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб, рівень екологічної безпеки.

Наявність ТЕО дає можливість органам місцевого самоврядування реалізувати свої повноваження шляхом створення економічних умов і стимулів раціонального використання земель, забезпечити необхідні передумови для формування фінансово-економічної бази місцевого самоврядування за рахунок справлення плати за землю.

Отже, техніко-економічне обґрунтування (ТЕО) – система соціальних, економічних, екологічних, політичних, правових заходів; визначення пріоритетів інтересів соціальних, економічних, екологічних. Що визначаються на далеку перспективу та регламентується будівельними нормами.

Зміст ТЕО полягає:

- 1) Збір інформації (визначення проблеми, перевірка достовірності і актуальності інформації і т.д.);
- 2) Оцінка (оцінка інформації, факторів впливу);
- 3) Аналіз (чинного законодавства, мети проекту, державних регіональних програм розвитку регіонів, галузей і т.д.);
- 4) Визначення і структура пріоритетів (проектних рішень, вартості встановлення проектів);
- 5) Обґрунтування проектних рішень (на основі пріоритетів, існуючої законодавчої бази, окупності проекту);
- 6) Складання техніко-економічних показників;
- 7) Складання техніко-економічного обґрунтування.

При розробці ТЕО для встановлення меж даного населеного пункту слід враховувати найбільш ефективне використання природних ресурсів на даній території, щоб завдати найменше шкоди навколишньому середовищу, дотримуватися правила, правила екології над економікою.

Територія, яка обирається для розширення існуючого населеного пункту, визначається з урахуванням можливого перспективного розвитку його основних функціональних елементів і вона має:

- достатню площу для розміщення і розвитку усіх видів будівництва;
- природні дані щодо створення комфортних умов проживання та відпочинку населення, естетичного збагачення ландшафту населеного пункту;
- сприятливі інженерно-геологічні умови, які дозволяють здійснювати промислово-комунальне, житлове, громадське та зелене будівництво з мінімізацією витрат на інженерні споруди і підготовку території;
- близькість до джерел або магістральних комунікацій енерго- та водопостачання (особливо у випадках розвитку водоемних підприємств та виробництв).

Територія села Ступичне буде збільшено на 24,7 га. для розширення сільбищної території. Частина земель за рахунок уже забудованих земель - присадибних ділянок, які надані у власність: під будівництво і обслуговування житлового будинку господарських будівель та споруд, та ведення особистого селянського господарства, де уже розвинена інфраструктура села.

Таблиця 2.2.

**Техніко-економічні показники проекту**

| Показники проекту                                                                                             | Одиниця виміру | До проекту | По проекту | Різниця |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|---------|
| Кількість населення                                                                                           | чол.           | 674        | 674        | 0.00    |
| В межах населеного пункту                                                                                     | га             | 285,70     | 310,40     | 24,7    |
| Громадяни, яким надані у власність та користування                                                            | га             | 199,60     | 285,7      | 24,7    |
| в т.ч.: забудовані землі                                                                                      | га             | 30,8       | 30,8       | 0,00    |
| Заклади, установи, організації                                                                                | га             |            |            |         |
| Підприємства та організації транспорту, зв'язку                                                               | га             |            |            |         |
| Землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування (які не надані у тимчасове користування) | га             | 86,1       | 86,1       | 0,00    |

### **2.3. ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Обмеження щодо використання земельних ділянок регламентуються нормами Земельного кодексу України. Право обмеженого використання земельної ділянки обтяжує (обмежує) право власності на земельні ділянки і дає можливість користуватися земельною ділянкою або її частиною в обсязі, передбаченому законом або договором.

Перехід права власності на земельну ділянку не є підставою для припинення встановленого права обмеженого використання цієї ділянки іншими особами.

Права на земельну ділянку можуть бути обмежені законом або договором:

- заборонаю на продаж або інше відчуження певним особам або дозволів на відчуження певним особам протягом встановленого строку;

- правом на переважну купівлю у разі її продажу;
- умовою розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків у визначеному проектом порядку;
- заборобою на зміну цільового призначення земельної ділянки, зовнішнього вигляду нерухомого мана, реконструкції або знесення будинків, будівель споруд без погодження в установленому порядку;
- умовою здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- заборобою на провадження окремих видів діяльності;
- умовою дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт, у тому числі щодо охорони ґрунтового покриву, тваринного світу, рідкісних рослин, пам'яток природи, історії і культури, археологічних об'єктів, які розміщені на земельній ділянці;
- умовою надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Обмеження використання земельної ділянки підлягають державній реєстрації. Визначення меж обмежень земельних ділянок здійснюються проектами землеустрою. Обмеження щодо використання земельних ділянок настає також у зв'язку з виділенням на даних земельних ділянках охоронних зон, зон санітарної охорони, зон особливого режиму використання земель, санітарно-захисних зон тощо.

Охоронна зона – це територія з особливим режимом використання земель і природокористування, яка виділяється навколо цінних природних об'єктів, водних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, ліній електропередачі, магістральних трубопроводів, земель транспорту, навколо об'єктів

промисловості, для забезпечення належних умов експлуатації, запобігання випадкам можливого ушкодження.

Зона санітарної охорони – це територія з особливим режимом використання земель, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних споруд, водоводів, об'єктів оздоровчого призначення, на які поширюється обмеження щодо використання земель з метою забезпечення їхньої санітарно-епідеміологічної надійності.

Режим використання земель у санітарних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, з питань охорони здоров'я, водного господарства та геології.

Зони особливого режиму використання земель – це території, що прилягають до військових об'єктів та інших військових формувань, призначених для забезпечення безпеки, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах унаслідок аварій, стихійного лиха і пожеж.

Режим використання земель у зонах особливого використання земель спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів.

Санітарно-захисна зона це територія з регульованим режимом використання земель, що відокремлює від житлової забудови об'єкти, які є джерелами шкідливих речовин, запахів, підвищення рівня шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних хвиль, радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань.

На території Ступичненської сільської ради в т.ч. у населеному пункті можна виділити наступні основні чинники які мають вплив і потребують формування зон обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок:

Таблиця 2.3.

### Нормативні розміри зон обмежень у використанні та охороні земель

| Назва                            | Площа,<br>га | Розмір<br>охор.<br>зони, м. |
|----------------------------------|--------------|-----------------------------|
| Охоронна зона (ЛЕП)              | 21,92        | 15,00                       |
| Охоронна зона газопроводу        | 58,03        | 75,00                       |
| Санітарна-захистна зона об'єкта  | 5,28         | 100,00                      |
| Прибережно-захистна зона ставків | 7,42         | 25,00                       |
| Санітарна зона кладовища         | 55,65        | 300,00                      |

Режим використання земель у санітарно-захисних зонах встановлюється спеціально уповноваженими органами виконавчої влади з питань екології, природних та земельних ресурсів, а також санітарного наряду.

## **РОЗДІЛ 3. ПРАВОВЕ ТА ЕКОНОМІЧНЕ ОБҐРУНТУВАННЯ І ФОРМУВАННЯ МЕЖ СТУПИЧНЕНСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ**

### **3.1. РОЗРОБКА ПРОЕКТНИХ РІШЕНЬ ЩОДО ЗМІНИ МЕЖ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Реформування та державне регулювання земельних відносин у селах, як і в Україні в цілому, відбувається у відповідності з чинним земельним законодавством і спрямоване на забезпечення проведення земельної реформи.

Найбільш важливими законодавчими документами, які визначають правове поле реформування земельних відносин взагалі і в тому числі на рівні міст, є такі закони та підзаконні акти:

1. Земельний Кодекс України. Цей закон є ґрунтовним і визначає ключові поняття в земельних відносинах, форми власності, повноваження в галузі управління в передачі визначених земельних ділянок, форми та порядок плати за землю.

2. Закон України “Про плату за землю”. На сьогодні це один з основних законодавчих актів. Він визначає, що використання землі в Україні є платним: власники та користувачі землі сплачують земельний податок.

3. Закон України “Про основи містобудування”. Цей закон є документом, що регулює порядок використання земельних ділянок під забудову, розробку та затвердження містобудівної документації на всіх стадіях.

4. Постанова Кабінету Міністрів України від 28 березня 1995 року за номером 213 “про методику грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів” ( з урахуванням доповнень, внесених відповідною постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 1995 року за номером 864) визначає загальні засади грошової оцінки земель, яка проводиться з метою регулювання відносин при передачі землі у власність.

Зміна системи землекористування в селі проходить в результаті здійснення нових планів розвитку сіл або розширення їх території.

Реконструкція нових територій проводиться, якщо необхідно здійснити вдосконалення сільського середовища, наприклад, зміни транспортних потоків або залучення інвестицій у земельні поліпшення та будівництво. Територіально-просторове планування землекористування призводить до збільшення вартості земельних ділянок в результаті вдосконалення їх інженерних комунікацій, будівель або в результаті надання дозволу на зміну характеру землекористування, наприклад, замість ведення сільського або лісового господарства - будівництво житла або комерційних об'єктів.

В умовах зростаючих обсягів міського будівництва при дефіциті вільних територій, сприятливих для освоєння під забудову, визначення економічної ефективності містобудівних рішень набуває важливого значення. Економічна ефективність освоєння нових територій є вирішальною умовою архітектурно-планувальної структури села.

Тому економіка землекористування в селі має ряд достатньо визначених особливостей: висока концентрація різноманітних видів життєдіяльності на одиницю площі; різноманітність способів, технологій, часу споживання властивостей землі. Відповідно, економічно вигідна діяльність (бізнес) використовує землю у такий спосіб, який максимізує її прибутковість. З іншого боку, істотні площі в селах займає житлова функція землі. Таким чином, прибутковість бізнесу і землекористування, корисність житла є визначальним фактором використання більшої частини земель в межах села.

Формування межі села Ступичне вже проводилось раніше в 1994 році, але виникли обставини які спонукали повторне проведення встановлення меж.

Центральне місце в створенні умов для економічного регулювання земельних відносин є визначення вартості сільських земель. Саме вона детермінує ставки платежів бюджету та розміри компенсації власникам землі та землекористувачам. В межах села сплачується земельний податок за одну сотку (0,01 га).

Правовий режим використання земельних ділянок, який виконується з метою дотримання прав і інтересів інших землевласників і землекористувачів, екологічних вимог, збереження природних ландшафтів і особливо охоронних територій, пам'ятників історії та культури, забезпечення безпеки населення, нормального функціонування об'єктів промисловості, транспорту, енергопостачання, інженерної інфраструктури і комунікацій, охорони джерел водопостачання і водопроводів, інших режимоутворюючих об'єктів.

Розвиток інфраструктури. Боротьба із самозахватом.

Дає основу для зонування території села, в тому числі економіко-планувальне зонування ( оціночні зони ).

Необхідність стимулювання раціонального використання забудованих земель. Так як на даний час будівельні контори (забудовники), які вибирають місце для будівництва, знаходять інвестиції і ризикують ними, проводячи освоєння земельних ділянок, не враховують потреби села в забудові, а лише керуються прибутком, який буде отриманий від продажу будівель.

Визначаються землі, які придатні під забудову.

Для обґрунтування рішень прийнятих у проекті встановлення межі села Ступичне розробляється техніко-економічні розрахунки, які використовують показники продуктивності земель, капітальних вкладень, дохідність виробництва, задоволення соціальних потреб, рівня екологічної безпеки .

### **3.1.1. ОБґРУНТУВАННЯ ЗМІНИ МЕЖІ СЕЛА СТУПИЧНЕ**

Чисельність населення села станом на 01.07.2006 рік становила 674 чол., територія – 285,7 га. Житлова забезпеченість населення Ступичне відносно нормальна, але потребує нових територій для житлового будівництва.

Слід відмітити, що частина фактично забудови села вже зараз розташована за межами Ступичне. Це переважно житлова забудова (в межах садових товариств), яка розташована на землях, які знаходяться в інтересах Ступичненської сільської ради, і якими розпоряджається районна адміністрація.

Село Ступичне розташоване неподалік від смт. Катеринопіль. Нова межа села Ступичне, виходячи з його подальшого соціально-економічного розвитку, визначена на основі генерального плану забудови.

На основі генерального плану забудови села нами було розроблено проект встановлення межі села Ступичне, погоджений зацікавленими сільськими, районними радами та районними службами земельних ресурсів, архітектури та містобудування, державною екологічною інспекцією, санітарно-епідеміологічною службою, обласним центром з охорони історії, археології та мистецтва затверджений сесією Черкаської обласної ради 21 жовтня 2006 року.

Проектом передбачено включення в межу села землі, які фактично забудовані, землі надані громадянам під городництво та садівництво. Внаслідок цього площа села збільшиться на 24,7 га і становитиме 310,40 га.

Також необхідно врахувати, що згідно статті 63 Земельного Кодексу України включення земельних ділянок до межі села не тягне припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до статті 31 цього Кодексу.

### **3.2. СКЛАДАННЯ ПРОЕКТУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖІ**

Проект по формуванню меж села Ступичне по геодезичних даних суміжних територій сільських рад, розроблена з метою створення територіальних умов для самостійного вирішення сільською радою та її органами усіх питань місцевого життя, виходячи з інтересів населення, що проживає на цій території, на підставі законодавства України.

Склад та зміст проекту розроблений у відповідності з “Технічними вказівками по складанню проектів формування території і встановленню меж сільських та селищних рад, по встановленню меж сільських населених пунктів” (Черкаси, 1991р.).

При виконанні проектних робіт були використані такі матеріали:

- Технічна документація по формуванню зовнішніх меж села Ступичне (Черкаси 1994);
- Матеріали ґрунтових обстежень та експертної оцінки земель;
- Земельно-облікові дані станом на 01.07.2006 року;
- Проекти формування територій і встановлення меж сільських та селищних рад.

Після збору був зроблений аналіз цих матеріалів, спочатку в камеральних умовах, а потім обстеження на місцевості меж села Ступичне з метою приведення планово-картографічних матеріалів у відповідність з натурою.

Межа села Ступичне запроектована на основі матеріалів суміжних рад.

Зовнішня межа села Ступичне межує з територіями:

Від А до Б – землі Киселівської сільської ради Катеринопільського району;

Від Б до В – Соболівська сільська рада Шполянського району;

Від В до Г – Мокрокалигирська сільська рада Катеринопільського району;

Від Г до Д – Кайтанівська сільська рада Катеринопільського району;

Від Д до А – Вікнинська сільська рада Катеринопільського району;

Зовнішня межа достатньо чітко виражена та проходить вздовж лісосмуг або живих урочищ.

Проходження межі території села погоджено з представниками суміжних сільських рад та районним землепорядним органом, про що складено акт.

Геодезичні дані для перенесення проекту в натуру (на місцевість) приведено на кресленні перенесення проекту в натуру.

### **3.3. ПРОЦЕДУРА ПОГОДЖЕННЯ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПРОЕКТУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ**

Після складення технічної документації по встановленню меж села Ступичне робиться погодження сільською радою і Черкаською обласною радою.

По всьому периметру території Ступичненської сільської ради її адміністративна межа погоджується з суміжними сільськими радами та з районною землепорядною службою. Акт польового обстеження і погодження суміжних меж додається.

Проектні межі села Ступичне погоджуються з усіма суміжними землекористувачами, районною землепорядною, природоохоронною, санітарною службами та органом архітектури, про що складається акт польового обстеження і встановлення меж .

Технічна документація по встановленню меж села по геоданих суміжних територій сільських рад розглядається сесією Ступичненської сільської ради. Потім складається висновок про погодження технічної документації.

Після розгляду в районі проект встановлення меж села Ступичне йде на розгляд до обласної ради, яка розглядає проект і дає висновок про погодження меж населеного пункту.

Проект розглядає Державна землепорядна експертиза, після чого проект подається до обласної ради. Обласна рада розглядає і затверджує проект.

До обласної ради для розгляду питань адміністративно-територіального (встановлення меж) устрою виконавчий комітет Осітянської сільської ради подає в обласну раду такі документи і матеріали:

- а) подання з обґрунтуванням доцільності пропозицій, що вносяться;
- б) довідку про територію міста, кількість населення в існуючих і нових межах, площі земель, що передаються, і призначення цих земель в межах села, а також економічну характеристику населеного пункту, що включається в межі села або виключається з них;
- в) схематичну карту з пропонованими змінами.

### **3.4. ОЦІНКА ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖІ СЕЛА СТУПИЧНЕ**

Економічне обґрунтування формування території полягає в оцінці економічних переваг включення землекористувань в мажах населеного пункту та втрат інших галузей народного господарства за умови зміни цільового призначення земельних ділянок.

Економічна ефективність повинна оцінюватися, виходячи із системи економічних законів, і відповідно, вимагає системи оціночних показників. Необхідно враховувати групові й особисті інтереси, а також суспільні інтереси при визначенні економічної ефективності.

Оскільки земля є елементом навколишньої природного середовища (біосфери), при оцінці необхідно враховувати умови відтворення родючості ґрунтів і екологічні характеристики території.

При правильній організації території, раціонального використання землі створюються умови для виконання виробничої програми з максимальною ефективністю, поліпшується використання всіх засобів виробництва.

Екологічна ефективність пов'язана з необхідністю охорони природи, відтворення і раціонального використання природних ресурсів. Вона насамперед виявляється через вплив землевпорядних заходів на навколишнє природне середовище і характер використання землі.

Економічну ефективність землеустрою необхідно розглядати у двох аспектах. У широкому розумінні вона заключається в забезпеченні раціонального поєднання праці, землі та інших засобів виробництва. У вузькому розумінні ефективність – це підсумок порівняння одержуваних результатів з їх витратами, що необхідні на здійснення заходів.

На відміну від економічного обґрунтування економічна ефективність допускає не тільки вибір найкращого варіанта проектного заходу, але і його максимальний ефект стосовно базису оцінки (існуючому стану або в порівнянні з нормативами і т.п.).

Підготовка і внесення на розгляд ради: пропозицій щодо встановлення ставки земельного податку, розмірів плати за користування природними ресурсами, вилучення (викупу), а також надання під забудову та для інших потреб земель, що перебувають у власності територіальних громад; визначення в установленому порядку розмірів відшкодувань підприємствами, установами та організаціями незалежно від форм власності за забруднення довкілля та інші екологічні збитки; встановлення платежів за користування комунальними та санітарними мережами відповідних населених пунктів.

Економічну ефективність проектних рішень загальні соціально-економічні умови розвитку кожного міста, розташування кожного району забудови в системі міста і на передбачених до освоєння вільних територіях відносно місць концентрованого застосування праці та загально міського центру, обсяги удосконалення інженерної і транспортної мережі тощо.

#### **4. ОХОРОНА ДОВКІЛЛЯ ТА ЕКОЛОГІЧНА ЦІННІСТЬ ВНЕСЕННЯ ЗМІН У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

Винятковою особливістю екологічного стану України є те, що екологічно гострі локальні ситуації поглиблюються великими регіональними кризами. Чорнобильська катастрофа з її довгочасними медико-біологічними, економічними та соціальними наслідками спричинила в Україні ситуацію, яка наближається до рівня глобальної екологічної катастрофи.

Головними причинами, що призвели до загрози стану довкілля, є:

- застаріла технологія виробництва та обладнання, висока енергомісткість та матеріаломісткість, що перевищують у два - три рази відповідні показники розвинутих країн;

- високий рівень концентрації промислових об'єктів;

- несприятлива структура промислового виробництва з високою концентрацією екологічно небезпечних виробництв;

- відсутність належних природоохоронних систем (очисних споруд, оборотних систем водозабезпечення тощо), низький рівень експлуатації існуючих природоохоронних об'єктів;

- відсутність належного правового та економічного механізмів, які стимулювали б розвиток екологічно безпечних технологій та природоохоронних систем;

- відсутність належного контролю за охороною довкілля.

Використання економічних критеріїв в екології повинно бути направлено на реалізацію головного принципу: не максимізація прибутків підприємців або держави, а досягнення стійкого розвитку шляхом збалансованого природокористування так, щоб розвиток матеріального виробництва в будь-якому регіоні забезпечував стійкість екосистем. Економічне забезпечення збереження здорового природного середовища різноманітне та включає в себе такі головні аспекти:

- 1) державне фінансування заходів з охорони природи;

## 2) ліцензування.

Екологізація економіки передбачає подолання усталених уявлень про виробничі процеси в системі ресурси - технологія і, отже, має здійснюватись на засадах:

- формування правових і організаційних умов для раціонального природокористування;
- створення науково-технічного потенціалу для переорієнтації економіки на ресурсозберігаючі технології;
- зміна основних напрямків суспільного виробництва, культури споживання;
- створення замкнених виробничих циклів, надання пріоритетності безвідходним технологіям;
- упорядкування системи обліку виробництва продукції з урахуванням вартості природних ресурсів.

Здійснення державного контролю передбачає перевірку дотримання власниками землі і землекористувачами вимог, виконання організаційно-господарських, агротехнічних, лісомеліоративних заходів, передбачених проектами внутрігосподарського землеустрою; експлуатація земель за цільовим призначенням і відповідно до встановленого режиму їх використання; виконання обов'язків щодо збереження і належної дії захисних гідротехнічних споруд та захисних лісонасаджень.

Розвиток галузей промисловості та сільського господарства на сучасному етапі розглядається і оцінюється через призму екологічних проблем.

Еколого-економічний підхід відповідає вимогам принципу господарювання – досягнення найвищої економічної ефективності виробництва за мінімальних затрат ресурсів і коштів, а також екологічного принципу-забезпечення раціонального використання та економного витрачання природних ресурсів, зведення до мінімуму шкоди, яка завдається суспільству і навколишньому середовищу функціонуванням того чи іншого підприємства,

виробництва тощо. Рациональне використання, економне витрачання певного ресурсу не лише веде до підвищення ефективності матеріального виробництва, а й не меншою мірою сприяє вирішенню іншої важливої проблеми-охорони природи, підтримання її відтворювальних, відновлювальних та асиміляційних можливостей.

Згідно статті 63 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» рекреаційними зонами є ділянки суші і водного простору, призначені для організованого масового відпочинку населення і туризму. На території рекреаційних зон забороняються:

а) господарська та інша діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням;

б) зміни природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням.

Режим використання цих територій визначається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, місцевими Радами відповідно до законодавства України та Автономної Республіки Крим.

Відповідно до цього ж Закону в статті 59 написані екологічні вимоги при розміщенні і розвитку населених пунктів.

Планування, розміщення, забудова і розвиток населених пунктів здійснюються за рішенням місцевих Рад з урахуванням екологічної ємкості територій, додержанням вимог охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

При розробці генеральних планів розвитку і розміщення населених пунктів сільські, селищні, міські Ради встановлюють режим використання природних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та екологічної безпеки у приміських та зелених зонах за погодженням з Радами, на території яких вони знаходяться, відповідно до законодавства України.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

З запровадженням різних форм власності на землю зайняття вільних земель для подальшого зростання і розвитку села значно ускладнюється. При цьому зростає необхідність підвищення заінтересованості інвесторів щодо їх участі в економічному та соціальному розвитку населеного пункту, створення гарантій і умов прозорості для придбання ними земельних ділянок та нерухомості. З іншого боку, необхідність управління процесами землекористування в інтересах сільського населення, суспільства та держави в цілому вимагає наявності нормативно-правової бази і системи спеціальних рекомендацій, спираючись на які буде можливо забезпечити сталість і балансування інтересів у землекористуванні.

В цілому села характеризуються планувальною невпорядкованістю та «черезсмужністю» забудови.

Екстенсивний характер використання сільських земель зумовлює:

необґрунтоване відчуження природоцінних земель для розміщення нового будівництва;

зростання витрат на освоєння нових земель у сільськогосподарському виробництві замість тих, що вибули;

деградацію природних ландшафтів навколо сіл і погіршення стану навколишнього середовища.

Запровадження ринкових відносин стосовно землі та нерухомості в Україні зумовлює необхідність введення змін у систему документації з територіального планування, містобудівного та земельного кадастрів. Існуючий порядок визначення різних видів використання землі та порядок планування майбутніх проектів не були створені для системи, яка передбачала б приватну власність на землю, плату за придбання землі, її оренду та сплату податків, приватні інвестиції у поліпшення землі, що має відповідну інфраструктуру.

У чинному земельному законодавстві не приділено належної уваги земельним відносинам на території населених пунктів, і насамперед, у селах, де

існує найбільше протиріч в організації землекористувань. Залежно від способу суспільного виробництва та відповідно до форм розселення складаються сприятливі або несприятливі умови формування економічних і земельних відносин. Приведення земельних відносин у відповідність до рівня розвитку продуктивних сил і виробничих відносин у кожний конкретний період є важливим державним завданням. Суть і форми земельних відносин у населених пунктах нерозривно пов'язані з процесом містобудування і є динамічнішими, ніж хід функціональних змін земель сільськогосподарського або іншого призначення.

Правовий режим земель у межах населених пунктів (міст, селищ і сіл) - це встановлений правовими нормами порядок, який визначає структуру та основне цільове призначення всіх земель, що становлять територію населеного пункту та окремих категорій у його межах, приналежність цих земель певним суб'єктам, розпорядження, управління та користування ними, права та обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів, а також компетенцію місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Одна з основних особливостей правового режиму земель у межах населених пунктів полягає в тому, що серед функцій державного управління цими землями головне місце посідає функція планування та забудови.

Правові форми планування та забудови земель у межах населених пунктів закріплено містобудівним законодавством. Найважливішими серед цих форм є: схеми планування територій, генеральний план населеного пункту, детальний план території, план червоних ліній, проект забудови території, проект розподілу території, план земельно-господарського устрою та регіональні й місцеві правила забудови.

Перехід до ринкових відносин визначив положення, згідно з якими землекористувачі беруть участь у формуванні бюджету села системою платежів за користування ресурсами (земельними, природними, енергетичними,

трудовими та ін.), а місцеві ради, в свою чергу, забезпечують соціальний і економічний розвиток територій з врахуванням розташованих на них підприємств і організацій, незалежно від їх відомчого підпорядкування.

Основу правового регулювання земельних відносин становлять принципи, які відображають характер і тенденції розвитку земельного права та реалізуються шляхом відтворення основних їх вимог у земельному законодавстві. За своєю значущістю, імперативністю і відображенням істотних положень права поділяють на конституційні, загальноправові та спеціальні. Згідно із статтею 5 Земельного кодексу України земельне законодавство у сфері регулювання земельних відносин ґрунтується на таких принципах:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- в) невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами і територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- г) забезпечення гарантій прав на землю;
- д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України -1996-№30.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2014 р., № 2768-ІН // Відомості Верховної Ради України. - 2014. - № 3. - Ст. 27.
3. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 26.06.91 № 1268-ХІІ.
4. Закон України «Про основи містобудування» ВР №52 ст. 684.
5. Законами України «Про землеустрій» 22 травня 2014 року №858-IV. Законами України «Про планування і забудову території» від 20 квітня 2000 р. №1699-ІІІ.
6. Агрокліматичний довідник по Черкаській області. – К.: Державне видавництво сільськогосподарської літератури, 1959. – 133 с.
7. ДБН 360-92 "Містобудівництво. Планування і забудова міських і сільських поселень". (К., 2014 р.).
8. ДБН 79-92\*. "Житлові будинки для індивідуальних забудовників України". (К.,2014 р.).
9. ДБН А.2.2-94. "Склад, порядок розробки, узгодження і затвердження містобудівної документації для сільських населених пунктів". (К.,2014 р.).
10. Добряк Д.С., Мартин А.Г. Землеустрій - наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів. - Землеустрій і кадастр. - № 1. - 2014. - С. 10-16.
11. Землевпорядне проектування: Л.В. Корнілов. К.: Кондор 2014 р. – 150 с.
12. Методичні вказівки з оформлення графічних та текстових матеріалів при складанні курсових і дипломних проектів, інших робіт по землеустрою, земельному кадастру та управління земельними ресурсами.
13. Методичні вказівки по складанню курсового проекту з територіального землеустрою: Навч. посібник. К.: 2014р. – 19 с.
14. Містобудівництво «Планування і забудова міських і сільських поселень» ДБН 360-92.
15. Наказ «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» від 06.10.2014 № 245.
16. Наказ «Про основи містобудування» від 16.11.2014 №2780-ХІІ.

17. Новаковський Л.Я., Третяк А.М., Добряк Д.С. Земельна реформа і землеустрій в Україні. - К.: Інститут землеустрою, 2014. - 138 с.
18. Олійник О.В., Рябоконенко С.О., Рябоконенко О.Д. Використання даних дистанційного зондування для уточнення та поновлення топографічних та кадастрових карт і планів // Уч. зап. Таврического нац. унив. им. В.И. Вернадского. Научный журнал. Серия «География». Том 18 (57), N 2 (2014). - С. 70-74.
19. Постанова Верховної Ради України «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від 5 березня 2014 року № 188/98-ВР.
20. Проект «Програма соціально-економічного та культурного розвитку Черкаської області на 2014 рік». – 82 с.
21. СанПиН N 4630-88. "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения".
22. СанПиН N 4946-89. "Санитарные правила и нормы по охране атмосферного воздуха населенных мест".
23. СанПиН N 5.02-12/Н-89. "Санитарные правила и нормы размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных в населенных пунктах Украины". Минздрав Украины. (К.,2014 р.).
24. СанПиН N 01.3.0003-93. "Санітарні правила і норми по плануванню і забудові населених місць України". Міністерство охорони здоров'я України". (К.,2014 р.).
25. Територіальний землеустрій. Формування (зміна) меж населених пунктів. Методичні рекомендації для написання лабораторії роботи №2. К.: НАУ, 2014. – 29 с.
26. Технічні вказівки по складанню проектів встановлення меж сільських населених пунктів затвердженого Держкомземом України 30 жовтня 2014 р.
27. Третяк А.М. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: Навч. посібник. – К.: Вища освіта, 2014. – 528 с.
28. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок . Частина 4. - К.: ЦЗРУ, 2014. - 127 с.
29. Третяк А.М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. - К.: ЦЗРУ, 2014. – 342 с.

30. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Землеустрій при формуванні меж територій реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних та міських рад (методичні рекомендації). ІЗУ УААН, К.: 2014, 9с.

31. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Складання проектів формування меж сільських населених пунктів (методичні рекомендації). ІЗУ УААН, К.: 2014, 16 с.

32. Третяк А.М., Другак В.М., Третяк Р.А. Формування меж адміністративно-територіальних утворень. Навчально-методичний посібник. К.: ТОВ ЦЗРУ, 2014, 85 с.

33. Третяк А.М., Другак В.М. Земельна політика та земельні відносини: соціально-економічні і духовні аспекти розвитку: Монографія. – К.: ННЦ ІАЕ, 2014. – 186 с.

34. Указ Президії Верховної Ради УРСР «Про порядок вирішення питань адміністративно-територіального устрою Української РСР» від 12 березня 1981 р. №1654-Х

35. Основи землепорядкування: навч. Посіб. Для підготовки бакалаврів у вищій навч. зал. II – IV рівнів акредитації / В.М. Кривов, Р.В. Тихенко, І.П. Гетманчик; за ред. В.М. Кривої. – К. : Урожай, 2008.- 324 с. : іл. – Бібліогр. :с. 317 – 319.

# ДОДАТКИ

Додаток А

**УКРАЇНА**  
**ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА РАДА**  
**РІШЕННЯ**

***Про межі села Ступичне***

На підставі статей 2, 11 закону України “Про основи містобудування”, статті 63 Земельного Кодексу України, пункту 26 частини 1 статті 43 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, відповідно до межі села Ступичне, погоджень із суміжними Киселівською, Соболівською, Мокрокалигирською, Кайтанівською, і Вікнинською сільськими радами, Катеринопільською районною державною адміністрацією, враховуючи необхідність зміни межі села Ступичне, Черкаської обласна рада.

**вирішила:**

1. Включити у межі села Ступичне 24,7 гектари земель Ступичненської сільської ради і затвердити межі села Ступичне загальною площею 310,4 гектарів (додаток 1,2).
2. Доручити Черкаському інституту землеустрою відкоригувати проект встановлення межі села Ступичне.
3. Затвердити межу села.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань агропромислового комплексу. Земельних відносин та адміністративно-територіального устрою.
5. Вважати таким, що втратило чинність, рішення обласної ради народних депутатів від 13 липня 1994 року № 121-XXII “Про встановлення меж села Ступичне”.

Голова обласної комісії

до рішення обласної ради  
від 13 січня 2014 року

### **ОПИС МЕЖ СЕЛА Ступичне**

Територія села сформована з сельбищної території, а саме: землі існуючої забудови, землі загального користування (вулиці, дороги), землі наданих для городництва, землі сільської ради. В загальному площа села збільшилась на 24,7 га і становить 310,4га.

Межі села Ступичне проходять по фактичним межам землеволодінь, із заходу проходить Звеногородський Держлісгосп.

## Додаток В

до рішення обласної ради  
**Землі, що знаходяться в інтересах села Ступичне**

| Землевласники, землекористувачі та<br>землі державної власності, не надані у<br>власність або користування | К-сть<br>власників | Загальна<br>площа<br>земель, всього |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Громадяни, яким надані у власність і<br>користування                                                       | 674                | 199,6                               |
| Особисті підсобні господарства                                                                             | 58                 | 30,8                                |
| Для будівництва і обслуговування<br>житлового будинку господарських будівель<br>і споруд                   | 601                | 3,8                                 |
| Для городництва                                                                                            | 15                 | 149,6                               |
| Для сінокошіння та випасання худоби                                                                        |                    | 15,4                                |
| Заклади, установи, організації                                                                             |                    |                                     |
| Підприємства та організації<br>транспорту, зв'язку                                                         |                    |                                     |
| Землі, не надані у власність та<br>користування                                                            |                    | 86,1                                |
| Землі загального користування                                                                              |                    | 2,3                                 |
| Землі не надані у власність та<br>користування                                                             |                    | 83,8                                |
| <b>ВСЬОГО В МЕЖАХ НАСЕЛЕНОГО<br/>ПУНКТУ</b>                                                                | 674                | 285,70                              |

**Рішення**  
**ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА РАДА**  
***Про зміну меж села Ступичне Катеринопільського району***  
***Черкаської області***  
**постановляє:**

Включити в межі с. Ступичне 24,7 гектари землі, а саме: забудовані землі – 16,9 га, землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування - 2,8 га, землі надані для городництва – 5,00 га,. В загальній сумі площа села становить 310,4 гектари земель і затвердити межі села загальною площею 310,4 гектарів.

**РОЗРАХУНОК**  
**земельної площі під населені пункти**

| Показники проекту                                                                                                            | Одиниц<br>я виміру | До проекту<br>(1) | По проекту<br>(2) | Різниця (1-2) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Кількість населення                                                                                                          | чол.               | 674               | 674               | 0.00          |
| В межах населеного<br>пункту                                                                                                 | га                 | 285,70            | 310,40            | 24,7          |
| Громадяни, яким<br>надані у власність та<br>користування                                                                     | га                 | 199,60            | 285,7             | 24,7          |
| в т.ч.: забудовані<br>землі                                                                                                  | га                 | 30,8              | 30,8              | 0,00          |
| Заклади, установи,<br>організації                                                                                            | га                 |                   |                   |               |
| Підприємства та<br>організації<br>транспорту, зв'язку                                                                        | га                 |                   |                   |               |
| Землі запасу та<br>землі не надані у<br>власність та постійне<br>користування (які не<br>надані у тимчасове<br>користування) | га                 | 86,1              | 86,1              | 0,00          |

## Проект формування меж села Ступичне

