

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра геодезії та картографії

На правах рукопису УДК: 332.3 : 352

**ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК СКЛАДОВА РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ
ГРОМАДИ**

Рівень вищої освіти – перший (бакалаврський)
Галузь знань 19 – «Архітектура та будівництво»
Спеціальність 193 – «Геодезія та землеустрій»
Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

Кваліфікаційна робота бакалавра
студентки 4 курсу
освітнього рівня бакалавр
Чухан Ольги Анатоліївни

Науковий керівник:
Яценко Ольга Юріївна
асистент кафедри геодезії та картографії

Допущено до захисту:

Протокол засідання кафедри No ___ від «___» _____ 20__ року

Завідувач кафедри

проф. Даценко Л.М.

КИЇВ-2024

ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| РЕФЕРАТ | 4 |
| ВСТУП | 5 |
| РОЗДІЛ 1. ПОЛІТИКА ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ..... | 7 |
| 1.1. Виникнення терміну територіальна громада | 7 |
| 1.2. Історичний шлях місцевого самоврядування в Україні..... | 10 |
| 1.3. Структура територіальної громади..... | 14 |
| РОЗДІЛ 2. ОПИС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ | 19 |
| 2.1. Землевпорядні роботи, їх види..... | 19 |
| 2.2. Історичний аспект землевпорядних робіт | 22 |
| 2.3. Ведення та оформлення землевпорядної документації – землевпорядником . | 27 |
| РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ НА ТЕРИТОРІЇ ТЯЧІВСЬКОЇ ГРОМАДИ..... | 32 |
| 3.1. Характеристика Тячівської громади..... | 32 |
| 3.2. Аналіз особливостей проведення землевпорядних робіт на території громади | 34 |
| 3.3. Проблеми та перспективи розвитку землевпорядних робіт на території громади | 42 |
| 3.4. Вплив землевпорядних робіт на розвиток території..... | 46 |
| ВИСНОВКИ..... | 49 |

| | |
|--|-----------|
| | 3 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... | 50 |
| ДОДАТКИ..... | 53 |

РЕФЕРАТ

У кваліфікаційній роботі розглянуто питання землеустрою як складової розвитку територіальних громад.

Розглянуто термін «територіальна громада», його виникнення та історію. Проаналізовано шлях місцевого самоврядування в Україні, який мав багато різних етапів розвитку та процес децентралізації, який став новим етапом у розвитку місцевого самоврядування і надав громадам більше можливості для самостійного вирішення проблем та зростання.

Проаналізовано Тячівську громаду, яка знаходиться у Тячівському районі Закарпатської області та землевпорядні роботи на її території. Визначено особливості громади, її географічне положення, ресурси, визначено проблеми землекористування.

Також визначено заходи для розвитку Тячівської громади, зокрема створення комплексного плану, плану зонування території та геопорталу з моніторингу земель.

Робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Без додатків складає 52 сторінки. Кількість використаних джерел – 26. Кількість табличних даних – 8, кількість графічних даних – 9, кількість додатків – 3.

Ключові слова: децентралізація, територіальна громада, геопортал, місцеве самоврядування, землеустрій, геопросторові дані.

ВСТУП

Актуальність дослідження. Тема землеустрою та перспективного розвитку територіальних громад є дійсно актуальною в контексті сучасного українського суспільства. Введення децентралізації та реформування місцевого самоврядування в Україні вимагає нового підходу до управління територіальними ресурсами та розвитку громад.

Землевпорядні роботи включають в себе комплекс заходів, спрямованих на організацію та регулювання використання земельних ділянок. Ті ж, у свою чергу, включають у себе визначення меж та межових показників земельних ділянок, кадастровий облік, земельні відносини, організацію землекористування та інші аспекти управління земельними ресурсами. Ці роботи мають важливе значення для забезпечення ефективного використання земель, раціонального розвитку територій та підтримки сталого розвитку громад.

В умовах децентралізації зростає роль землевпорядних робіт. Місцеві громади отримують більше повноважень щодо землекористування та розвитку своїх територій. Вони розробляють власні стратегії розвитку, ґрунтуючись на потребах та особливостях своїх громад. Землевпорядні роботи стають інструментом для планування та регулювання розвитку, гарантуючи раціональне використання земельних ресурсів та сталий соціально-економічний розвиток.

Перспективи розвитку землевпорядних робіт включають в себе впровадження нових технологій: збір та обробка геопросторових даних, автоматизація кадастрового обліку, доступ до кадастрових даних; розробка стратегій: національні та місцеві стратегії розвитку; залучення громадськості: управління територіальними ресурсами; результат: покращення управління громадами, сприятливе середовище для бізнесу, сталий розвиток, покращення життя населення.

Об'єктом дослідження є землевпорядні роботи та їх вплив на розвиток територіальної громади. Зазначений об'єкт включає в себе процеси землевпорядкування, організацію та виконання відповідних робіт, а також їх вплив на розвиток потенціалу територіальної громади.

Предметом дослідження є теоретичні та практичні аспекти землевпорядних робіт на території громади. Основними складовими предмету дослідження є землевпорядкування, організація та методи проведення землевпорядних робіт, аналіз впливу цих робіт на розвиток територіальної громади з економічної, соціальної та екологічної перспективи.

Метою дослідження є аналіз землевпорядних робіт та визначення перспектив розвитку територіальної громади.

Виходячи з мети роботи необхідно вирішити наступні **завдання**:

- вивчити виникнення та еволюцію поняття "територіальна громада" в контексті політики децентралізації на території України;
- дослідити історичний шлях розвитку місцевого самоврядування в Україні;
- проаналізувати історичний аспект землевпорядних робіт в Україні;
- проаналізувати Тячівську громаду та землевпорядні роботи на її території;
- визначити заходи для розвитку Тячівської громади.

Методологічна основа. Під час виконання дослідження будуть застосовані різноманітні методи дослідження, зокрема аналітичний метод для аналізу літературних джерел і наукових статей, порівняльний метод для зіставлення різних підходів до землевпорядних робіт, експертний метод для отримання думок та рекомендацій від фахівців у галузі землевпорядкування та місцевого самоврядування, а також статистичний метод для обробки та аналізу числових даних.

Практичне значення дослідження. Дослідження надасть практичні рекомендації щодо організації та виконання землевпорядних робіт на території громади. Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, спеціалістами у галузі землевпорядкування та іншими для покращення управління територіальними ресурсами та забезпечення сталого розвитку територіальних громад.

РОЗДІЛ 1. ПОЛІТИКА ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

1.1. Виникнення терміну територіальна громада

«Територіальна громада — це жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, селищ, міст, що мають єдиний адміністративний центр». [1]

Територіальна громада є порівняно новим поняттям у сучасній українській юридичній науці та практиці, хоча за своїми звичаями і традиціями має ознаки глибокої давнини: «...про початок походження цієї установи ми не знаходимо жодних відомостей ні в літописах, ні в писаних законодавчих пам'ятках. З великою ймовірністю можна думати, що сільські громади постали за тих часів, коли слов'янські племена, які заселяли теперішню південно-західну Русь, ще не були об'єднанні в державні спілки під зверхньою владою господарів». [2]

Термін «територіальна громада» виник в Україні наприкінці ХХ століття в контексті демократичних реформ і децентралізації влади. Термін вперше з'явився у Конституції України, прийнятій 28 червня 1996 року. Включення терміну до Конституції стало важливим кроком у визнанні її ролі та значення у системі місцевого самоврядування. До того часу місцеве самоврядування було обмеженим, а влада була централізованою. «Територіальна громада — це жителі села, селища, міста або добровільне об'єднання жителів кількох сіл у сільську громаду». [3]

Територіальні громади є основою адміністративно-територіального устрою України. Вони складаються зі старостинських округів та формують райони, які, у свою чергу, об'єднуються в області. Станом на 2021 рік в Україні існує 1469 громад, утворених шляхом об'єднання сіл, селищ та міст. [4]

Територіальна громада визначається такими основними ознаками: спільністю території проживання, наявністю спільних інтересів місцевого значення, соціальною взаємодією членів громади в процесі забезпечення цих інтересів, психологічною самоідентифікацією кожного члена та громади, і спільна комунальна власність та спільна сплата комунального податку. Ці характеристики

відображають характер територіальних громад як незалежних, самодостатніх громад, здатних до самоорганізації та вирішення проблем регіонального значення. [5]

Децентралізація влади в Україні передбачає створення сильних та самодостатніх територіальних громад. Закон України “Про добровільне об’єднання територіальних громад” регулює процес об’єднання громад сіл, селищ та міст. Об’єднання можливе за умови нерозривності територій громад, що об’єднуються, та їх розташування в межах однієї області. Межі новоствореної громади визначаються за зовнішніми межами юрисдикції рад громад, що об’єдналися.

«Об’єднання територіальних громад здійснюється з дотриманням таких принципів:

- конституційності та законності;
- добровільності;
- економічної ефективності;
- державної підтримки;
- повсюдності місцевого самоврядування;
- прозорості та відкритості;
- відповідальності.» [6]

За часів Київської Русі збирали віча, це був важливий інститут влади. Віче збиралось на відкритих місцях, таких як торгова площа або княжий двір задля вирішення важливих питань, таких як: обрання князя, затвердження законів, суд. Це був важливий інструмент, який свідчив про певний рівень демократії в той час. До XII століття поступово віча втратили своє значення в більшості князівств.

Також цікавою системою місцевого самоврядування було магдебурзьке право, яке з’явилося у XII столітті в м. Магдебург та з часом поширилося по всій Центральній та Східній Європі, досягнувши й українських земель.

Українські міста отримували магдебурзьке право таким чином, князі або міщани звертались до польських королів. Королівські грамоти, що надавали магдебурзьке право, гарантували значні свободи містам. До основних принципів права відносили: власний суд, визначені права та обов'язки міщан, самостійне управління фінансами. З часом, звісно, його принципи почали втрачати своє значення та міста поступово опинялися під більшим контролем центральної влади.

Значний вплив на розвиток української демократії та правової культури склали козацькі громади. В часи Гетьманщини існували полкові громади – це найвищі адміністративно-територіальні одиниці. Кожна з таких громад очолювалась полковником, якого обирали козаки. Полковник керував військом полку, вирішував суперечки, збирав податки та багато іншого. Меншими адміністративно-територіальними одиницями були сотенні громади, вони об'єднували козаків з певної території. На чолі стояв сотник, якого також обирали козаки. Сотенні отамани відповідали за організацію життя на своїй території, збір податків, набір козаків у військо та інші питання.

Деякий час посилення процесу русифікації та ослаблення європеїзації місцевого самоврядування на території України відбувались майже паралельно, стали особливо помітними після занепаду майже 30-річного існування третьої української держави козацької наприкінці XVII ст. та протягом XVIII ст. [7]

За часів України у складі СРСР система місцевого самоврядування була формальною та підпорядковувалась Комуністичній партії Радянському Союзу. Хоча Конституція СРСР та закони про місцеве самоврядування гарантували певні права та обов'язки місцевим радам, насправді вони перебували під жорстким контролем партійних органів на всіх рівнях. Радянська система місцевого самоврядування мала негативних вплив на Україну. Вона призвела до бюрократизації, зниження ініціативи та творчості на місцях, а також до порушення прав людини.

В Україні традиційно домінують ідеї колективізму та соборності, засновані на принципах самоврядування. Ці ідеї не лише сприяли розвитку місцевих

громад, а й служили противагою надмірній централізації державної влади. Демократія на місцевому рівні дає людям та їхнім об'єднанням можливість самовираження та самореалізації через різні форми участі: збори, ініціативи, вибори, референдуми, громадські обговорення тощо. Зрозуміло, що сучасне розуміння та зміст місцевого самоврядування відрізняються від тих, що були в минулому.

1.2. Історичний шлях місцевого самоврядування в Україні

На відміну від розвинених демократій, де місцеве самоврядування має давню історію та традиції, в Україні цілісно воно з'явилося лише після розпаду СРСР. Радянська система не визнавала існування автономних органів влади на місцевому рівні. Вся влада була зосереджена в руках центрального уряду та Комуністичної партії. Місцеве самоврядування існувало лише формально і фактично контролювалося партійними органами.

Після здобуття Україною незалежності 24 серпня 1991 року розпочався процес становлення інституту місцевого самоврядування.

Було прийнято низку законів, які визначили основи місцевого самоврядування. Створено органи місцевого самоврядування – ради та їх виконавчі комітети. Місцевим органам влади було надано певні повноваження та ресурси. Однак процес реформування місцевого самоврядування в Україні й досі не завершений.

7 грудня 1990 р. було прийнято Закон «Про місцеві Ради народних депутатів УРСР і місцеве самоврядування». Цей акт став першим кроком на шляху до відродження системи місцевого самоврядування в Україні. [8]

Однак цей акт мав істотний недолік - поєднання в одному органі функцій державної влади та місцевого самоврядування. Це суперечило принципам поділу влади та могло призвести до зловживання владою.

Незважаючи на свої недоліки, цей закон став важливим кроком у розвитку системи місцевого самоврядування в Україні. Він заклав основу для подальших реформ, спрямованих на чітке розмежування повноважень державної влади та органів місцевого самоврядування.

Можна побачити, що нинішня державна політика щодо місцевого самоврядування в Україні є достатньо ефективною. Але так було не завжди. Україні довелося докласти чимало зусиль для розвитку системи місцевого самоврядування, особливо зважаючи, що закон від 7 грудня 1990 р. «Про місцеві Ради народних депутатів УРСР і місцеве самоврядування» також не вплинув позитивно. Скоріше цей нормативний акт значно послабив державне управління на місцях. Дуалізм влади не вплинув позитивно на систему державного управління в Україні. Згодом, 26 березня 1992 р., було прийнято нову редакцію цього закону (Закон України «Про місцеві ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування»). [8]

У 1994 році новий закон про місцеве самоврядування зменшив повноваження Президента. Виконавчу владу в регіонах отримали голови обласних виконавчих комітетів, підпорядковані Кабінету Міністрів. Це фактично означало, що Президент втратив контроль над регіонами.

Щоб повернути контроль, Президент Кучма видав Указ № 429. Цим указом він підпорядкував собі обласні та міські ради, включаючи Київ та Севастополь. Цей епізод продемонстрував напругу між центральною владою та регіонами на ранніх етапах розвитку місцевого самоврядування в Україні.

З прийняттям Конституції України у 1996 році було створено іншу систему місцевого самоврядування.

- 1) В Україні визнається і гарантується місцеве самоврядування (ст.7);
- 2) Місцева автономія – це право територіальних громад (жителів сіл, селищ, міст) самостійно вирішувати питання регіонального значення в межах Конституції та законів України (ст.140);
- 3) 3) Місцеве самоврядування реалізується безпосередньо територіальною громадою або через органи місцевого самоврядування (сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи) (ст. 140);

- 4) Органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ і міст, є районні та обласні ради (ст. 140).

Проте Основний Закон України встановив дві різні системи публічної влади на територіях областей і району, які мають розбіжності у структурі, формуванні та функціонуванні. Це створило деякі проблеми.

Також, у місті Страсбург 6 листопада 1996 р. представниками України було підписано Європейську хартію місцевого самоврядування (ратифіковано Верховною Радою України 15 липня 1997 р.). На цій хартії оголошуються основні принципи місцевого самоврядування для всіх країн - членів Ради Європи. Нарешті, 21 травня 1997 року було прийнято Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" [1], він ґрунтується на засадах та принципах, закріплених у Хартії. [9]

У 2019 році в Україні розпочався новий етап реформування організації місцевого самоврядування та територіальної влади. Розпорядження про затвердження плану заходів щодо реалізації нового етапу реформи місцевого самоврядування та територіального устрою

Кабінетом Міністрів України було прийнято Розпорядження «Про затвердження плану заходів з реалізації нового етапу реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні на 2019–2021 роки». У цьому документі зосереджено увагу на переході України до нових етапів реформи децентралізації влади, а також зміні територіального устрою на рівні районів і громад. [9]

2014 рік став знаменним для України, адже саме тоді розпочався процес децентралізації. Цей процес, започаткований Концепцією реформи місцевого самоврядування та територіальної організації влади, мав на меті створити дієву та спроможну систему місцевого самоврядування на базовому рівні – у формі об'єднаних територіальних громад (ОТГ).

Передача повноважень і ресурсів від органів державної влади до місцевих рад є суттю процесу децентралізації, яка розпочалася у 2014 році та базується на положеннях Європейської хартії місцевого самоврядування [4].

Підготовлений концептуальний документ щодо реформування місцевого самоврядування та організації територіальної влади визначив необхідність внесення змін до Конституції України, зокрема в частині формування органів виконавчої влади.

Табл.1.2.1.

Основні параметри об'єднаних територіальних громад [10]

| Область | Кількість ОТГ | Площа ОТГ, км ² | | Перспективні плани, затверджені урядом | | Кількість населення ОТГ, тис. осіб | |
|-------------------|---------------|----------------------------|------|--|-------|------------------------------------|------|
| | | всього | % | всього | % | всього | % |
| Вінницька | 35 | 3974 | 15,0 | 57 | 38,0 | 251,9 | 16,0 |
| Волинська | 43 | 9173 | 45,5 | 74 | 92,0 | 297,9 | 28,7 |
| Дніпропетровська | 61 | 17163 | 53,8 | 90 | 97,6 | 483,4 | 15,0 |
| Донецька | 17 | 6382 | 36,2 | 39 | 98,0 | 284,2 | 16,7 |
| Житомирська | 48 | 17208 | 57,7 | 55 | 79,5 | 470,8 | 38,3 |
| Закарпатська | 6 | 616 | 4,8 | 0 | 0 | 71,2 | 5,7 |
| Запорізька | 48 | 16172 | 59,5 | 67 | 97,3 | 369,8 | 21,5 |
| Івано-Франківська | 26 | 2498 | 18,0 | 58 | 94,3 | 228,8 | 16,6 |
| Київська | 12 | 2614 | 9,3 | 29 | 54,3 | 154,4 | 8,8 |
| Кіровоградська | 18 | 3748 | 15,2 | 53 | 99,8 | 126,9 | 13,3 |
| Луганська | 13 | 5969 | 32,3 | 25 | 92,6 | 144,2 | 24,7 |
| Львівська | 36 | 3854 | 17,7 | 72 | 72,8 | 297,5 | 11,8 |
| Миколаївська | 32 | 9982 | 40,6 | 40 | 83,3 | 227,6 | 20,0 |
| Одеська | 28 | 9352 | 28,1 | 34 | 30,2 | 314,2 | 13,2 |
| Полтавська | 43 | 8027 | 27,9 | 54 | 45,5 | 285,5 | 20,2 |
| Рівненська | 28 | 5012 | 25,0 | 66 | 100,0 | 192,1 | 16,6 |
| Сумська | 31 | 8972 | 37,6 | 53 | 99,6 | 242,7 | 22,2 |
| Тернопільська | 42 | 5477 | 39,6 | 40 | 39,2 | 336,0 | 32,0 |
| Харківська | 16 | 4570 | 14,5 | 58 | 98,0 | 203,1 | 7,5 |
| Херсонська | 28 | 8214 | 28,9 | 49 | 90,0 | 201,8 | 19,3 |
| Хмельницька | 42 | 11373 | 55,1 | 53 | 88,7 | 475,2 | 37,3 |
| Черкаська | 31 | 4483 | 21,4 | 56 | 64,3 | 204,4 | 16,8 |
| Чернівецька | 31 | 3367 | 41,6 | 34 | 59,5 | 301,3 | 33,2 |
| Чернігівська | 38 | 16551 | 52,9 | 50 | 79,2 | 362,4 | 35,6 |
| Разом по Україні | 753 | 184754 | 33,1 | 1206 | 75,9 | 6527,4 | 18,5 |

Більшість територіальних громад України, попри наявні повноваження щодо вирішення питань місцевого значення, стикаються з суттєвими проблемами, які заважають їм належним чином виконувати свої функції.

До основних проблем можна віднести нестачу ресурсів, тобто, обмеження фінансів, застаріла інфраструктури. Також нестача кваліфікаційних кадрів, а точніше, дефіцит фахівців, низька заробітна плата, відсутність можливостей для професійного розвитку.

«Водночас децентралізація не означає послаблення центральної влади в таких питаннях, як оборона, зовнішня політика, національна безпека, верховенство права, дотримання прав і свобод людини.» [11, с.93]

Загалом, місцеве самоврядування – це інституція, яка зберігає самобутність, забезпечує сталий розвиток регіону та створює умови для волевиявлення та самореалізації територіальної громади з метою самостійного вирішення важливих проблем регіону. Це визначення базується на двох потенційних доктринах: незалежності та самостійності територіальної громади і повного невтручання держави у справи місцевого значення.

Варто зробити висновки, що добровільне об'єднання територіальних громад має ризики, такі як неготовність до об'єднання, несправедливий розподіл ресурсів та складність управління.

Не існує універсального рішення для вирішення цих проблем, варто опиратись на декілька факторів. Збільшення фінансової підтримки з боку держави у вигляді грантів, субвенцій; покращення інфраструктури; підготовка кваліфікаційних кадрів (програми підготовки та перепідготовки); удосконалення законодавства шляхом надання більших повноважень та можливостей ОТГ.

1.3. Структура територіальної громади

12 червня 2020 року уряд України ухвалив 24 розпорядження щодо визначення адміністративних центрів та затвердження територій громад областей. У країні створено 1469 територіальних громад, включаючи 31 територіальну громаду на непідконтрольній території в межах Донецької та Луганської областей.

У 1420 з 1469 громад пройшли перші вибори місцевих голів та депутатів місцевих рад 25 жовтня 2020 року.

Загальна кількість громад складає 1439, площа громад 553818 км², 27833 населених пункти та 38108490 кількість населення, осіб. [4]

Для інституту місцевого самоврядування та муніципальної влади головним джерелом є конкретний соціальний суб'єкт - територіальна громада. Розглядаючи

поняття громади, необхідно розрізняти два його аспекти: соціальне явище, що має об'єктивний характер, а також його юридична форма. Територіальна громада як соціальне явище є особливою соціальною спільнотою з притаманними будь-якій спільноті якостями. Ознаки територіальної громади як соціального явища наведено у таблиці 1.3.1.

Табл. 1.3.1.

Ознаки територіальної громади

| | |
|------------------------------------|--|
| 1. Територія | Границі: адміністративні, економічні, географічні |
| 2. Соціальна взаємодія | Зв'язки: спільна праця, відпочинок, користування інфраструктурою, спільні політичні дії і т.д. |
| 3. Територіальна самоідентифікація | Усвідомлення належності до певної території |
| 4. Територіальні знання | Знання про особливості території проживання |
| 5. Територіальні інтереси | Уявлення про стан, цілі, шляхи розвитку своєї території |
| 6. Місцевий менталітет | Особлива система настанов, оцінок, цінностей, що характерна для певної території |

Реформу місцевого самоврядування та децентралізацію влади реалізують в Україні шляхом передачі більших повноважень і ресурсів на рівень територіальних громад. Для ефективної організації роботи об'єднаних громад Асоціація міст України розробила серію модулів у Практичному посібнику, які пропонують багато цікавої інформації.

Символікою громади офіційно вважається її прапор, герб та гімн, затвердження положення, опису і порядок використання яких затверджується рішенням Ради. Державний Прапор України та Прапор Громади вивішуються на

будівлях, де розміщена Рада та інші органи Територіальної громади. Населені пункти громади не можуть мати своєї власної офіційної символіки.

За погодженням із жителями громади на території можуть створювати функціональні зони – територіальні зони зі спеціальним статусом (історико-заповідні, лісопаркові, промислові, тощо). Відповідну пропозицію вносять до Ради голова, виконавчий комітет або члени громади.

Членами територіальної громади є громадяни України, іноземці та особи без громадянства, які зареєстрували місце проживання відповідно до вимог Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» та інших законів України. [12]

Важливо відзначити, що територіальні громади фінансуються за рахунок власних доходів та трансфертів з державного бюджету.

Система органів місцевого самоврядування ґрунтується на Конституції України [3] та Законі України «Про місцеве самоврядування в Україні». [1]

Одним з елементів є сільська, селищна або міська ради. Це являється представницьким органом громади який обирається на певний термін (зазвичай на 5 років) шляхом таємного голосування. Кількість депутатів визначається кількістю жителів у громаді. Та до основних функцій ради відносять: прийняття рішень з усіх питань місцевого значення; затвердження бюджету громади; контроль за діяльністю виконавчих органів влади; обрання посадових осіб місцевого самоврядування; вирішення інших питань, визначених законом.

Другим елементом є виконавчий комітет – це виконавчий орган, який утворюється сільської, селищною або міською радою. До складу входять міський голова, секретар ради та інші члени визначені радою. До функцій відносять: реалізація політики та рішень ради; здійснення управління справами громади; підготовка проектів рішень ради; укладення договорів та угод; розпорядження майном громади; виконання інших завдань, визначених законом.

Третій елемент – міський голова – це голова виконавчого комітету ради. Він обирається радою з її складу на строк, який відповідає строку повноважень ради. До його основних функцій відносять: представляти громаду у відносинах з іншими

органами влади, підприємствами, установами та організаціями; керувати на засіданнях виконавчого комітету; забезпечувати виконання рішень ради та виконавчого комітету; розпоряджатися майном громади; виконувати інші повноваження, визначені законом.

Також є старости – це посадові особи, які обираються жителями сіл, селищ, що входять до складу територіальної громади. Строк повноважень старости відповідає строку повноважень ради. Функції старости: представляти інтереси жителів своїх населених пунктів у органах місцевого самоврядування; виконувати доручення ради та виконавчого комітету; сприяти вирішенню соціально-економічних та інших питань, що стосуються життя жителів сіл, селищ; здійснювати контроль за діяльністю підприємств, установ та організацій, розташованих на території сіл, селищ. [1]

Термін «територіальна громада» з'явився в українському законодавстві відносно недавно, але ідея сягає корінням у давню історію самоврядування українських земель. Історичний шлях українського місцевого самоврядування був складним і неоднозначним, з періодами розквіту та занепаду.

Сучасний устрій території української громади базується на принципі децентралізації та враховує особливості адміністративно-територіального устрою. Важливим завданням є оптимізація структури громади для забезпечення ефективного управління та розвитку території.

Територіальні громади в Україні – це динамічні розвиваючі структури, які відіграють важливу роль у житті країни. Один з ключових напрямків розвитку демократії в Україні – зростання ролі територіальних громад та їх відповідальності.

РОЗДІЛ 2. ОПИС ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ

2.1. Землевпорядні роботи, їх види

Землевпорядкування та оцінка земель є найважливішими інструментами регулювання земельних відносин в Україні.

Землевпорядна діяльність – це багатопланова діяльність, яка охоплює різноманіття видів, що відрізняються за призначенням, змістом, способом проектування та внесення необхідних або відповідних змін до функціонуючої системи землекористування. Важливою ознакою землевпорядної діяльності є вибір виду робіт із землеустрою. Узагальнюючи, роботи, які пропонуються у сфері землеустрою, можна розділити на дві основні групи. На рис 2.1.1. зображені вишукувальні та проєктні роботи. Основною метою вишукувальних робіт є отримання інформації, необхідної для виготовлення технічної документації із землеустрою та проектування.

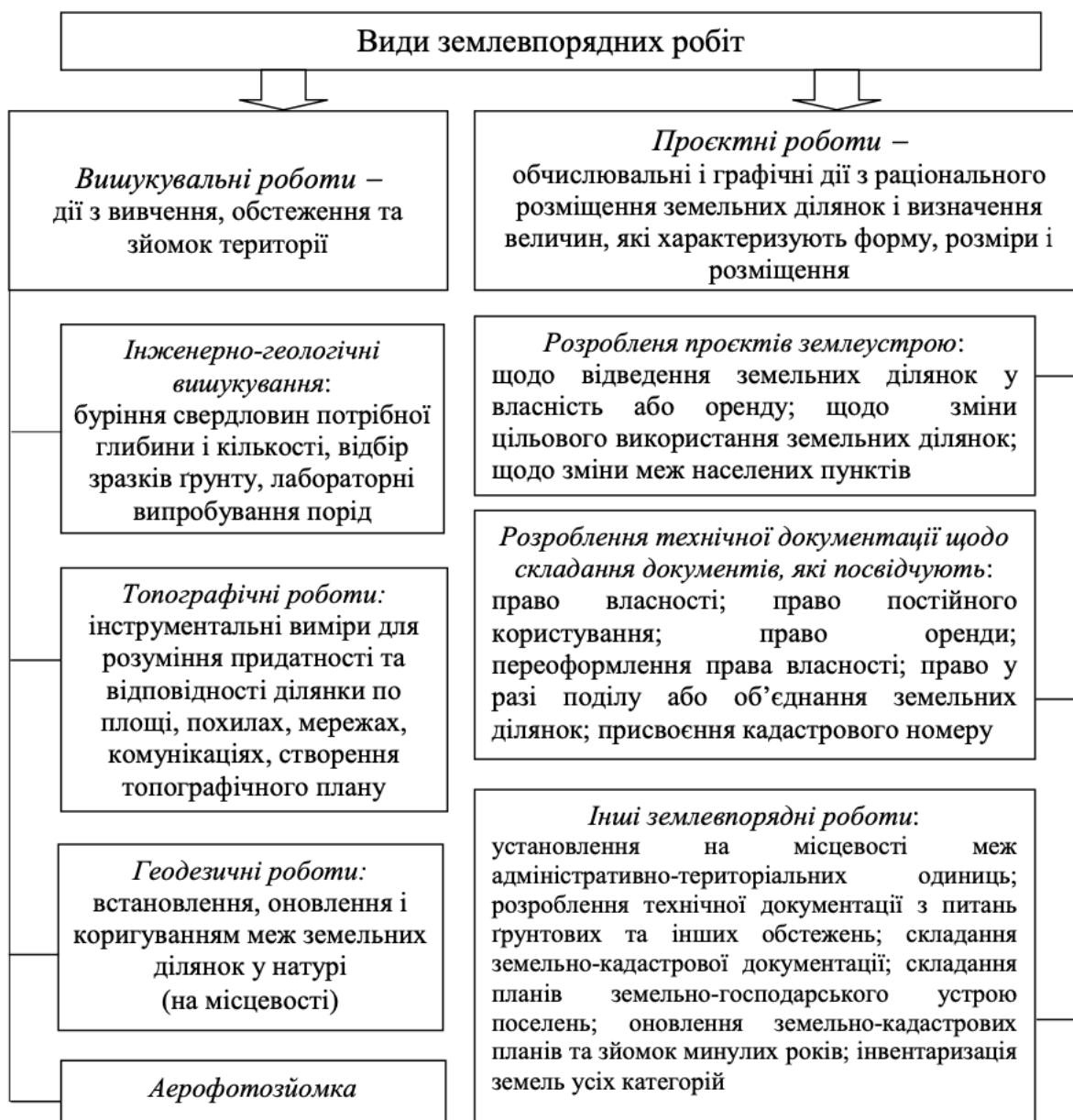


Рис.2.1.1. Види землепорядних робіт

Можна виділити основні завдання землепорядних робіт: раціональне використання та охорона земельних ресурсів; організація території; планування та забудова населених пунктів; ведення державного кадастру земель.

Стосовно використання та охорони землі, тобто проведення землеустрою, зонування земель, охорону ґрунтів від ерозії та забруднення, захист земель від стихійних лих та інших шкідливих явищ. Це все дозволяє зберегти родючість ґрунтів, забезпечити ефективне використання земель для сільського господарства, промисловості, будівництва та інших цілей. Організація території передбачає розробку генеральних планів населених пунктів, визначення меж земельних

ділянок, становлення меж населених пунктів та інше. Що у свою чергу допоможе створити зручне та комфортне середовище проживання для людей, а також забезпечити раціональне розміщення об'єктів інфраструктури.

Планування та забудова населених пунктів передбачає розробку проєктів планування та забудови населених пунктів, визначення місць розміщення житлових, громадських, промислових та інших об'єктів, а також розробку проєктів благоустрою території. А ведення державного кадастру земель це збір, обробка, зберігання та надання інформації про земельні ділянки, їх власників та користувачів, а також про кадастрову вартість земельних ділянок. Це дозволить забезпечити державний контроль за використанням земель, захистити права власників та користувачів земельних ділянок, а також сприяти розвитку ринку земель.

Аналізуючи всі види землевпорядних робіт, варто зазначити, що вишукувальні роботи включають різноманітні види зйомок та обстеження території. Залежно від мети дослідження землевпорядні роботи поділяються на такі види: інженерно-геологічні вишукування, топографічні вишукування, геодезичні роботи та аерофотозйомка.

Прикладами інженерно-геологічних досліджень є відбір проб ґрунту, хімічний аналіз підземних вод, лабораторне дослідження гірських порід, буріння свердловин на місцевості на необхідну глибину та об'єм. До топографічних робіт відносяться: створення геодезичних основ, топографічних карт заданих масштабів, тощо.

Геодезичні роботи включають розбивку ділянки, встановлення, оновлення та зміну фізичних меж ділянок, маркування гирла свердловини, будівельних місць, координат точок розкопок, тощо.

Найбільшу вагу у вишукувальних роботах займають топографо-геодезичні роботи, які зводяться до наземної геодезичної зйомки. Однак більш прогресивною є аерофотозйомка, яка є перспективнішою та економічно вигіднішою за наземну.

Проєктні роботи із землеустрою передбачають раціональне розміщення земельних ділянок на плані з урахуванням природних і економічних умов землі та

визначення розрахунково-графічних значень, що характеризують форму, розміри та розташування цих ділянок проектування. [14]

Завдання землеустрою стосуються продуктивності в польових і камеральних умовах. Польові роботи - це науково-проектні роботи, які виконуються безпосередньо на об'єкті проектування в польових умовах. Це і межування земель, і підготовка, і узгодження, і перенесення проекту землевпорядкування в натуру, які можуть бути здійснені тільки на місці. Камеральні роботи – це роботи з обробки вишукувальних матеріалів, планування організації території, оформлення документації, що проводиться на території землевпорядних підприємств. У процесі камеральних робіт збираються, систематизуються, вивчаються та оцінюються матеріали для планування, розробки проектів та оформлення землевпорядної документації.

2.2. Історичний аспект землевпорядних робіт

Розвиток суспільства на кожному етапі пов'язаний із землею, а земля була і залишається засобом виживання людей і джерелом суспільного багатства.

Конституція незалежної України враховує життєве значення землі в усіх сферах життя України та її народу, закріпивши у статті 14, що «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». [3] Тому земля завжди була і залишається об'єктом особливої уваги суспільства, створюючи основу для панування того чи іншого класу.

Землевпорядні роботи – це заходи, які спрямовані на раціональне використання та організацію земельних ресурсів. Землевпорядні роботи почали зароджуватись та становитись ще з Первісних часів, тоді відбувався розподіл земель між родами та племенами та встановлення меж володінь. Також в таких Стародавніх цивілізаціях, як Єгипет, Месопотамія та Китай, відбувалось ведення кадастрів, визначення меж ділянок та контроль за зрошувальними системами. А в епоху Середньовіччя відбувалось становлення вотчинного землеволодіння, кадастрові описи, карти володінь.

До середньовічних кадастрів із Західної Європи належать земельні записи франкського короля Карла Великого (742 – 814 рр.) та англійський «Страшний суд» часів Вільгельма Завойовника (1066 – 1087 рр.), що містить зведення про якість та кількість землі, сицилійський кадастр Фрідріха II (1194 – 1250 рр.), кадастр Калабрії (1375 р.) тощо.

З розвитком капіталізму, землевпорядні дії набули державного та класового характеру. Вони були спрямовані не лише на зміцнення прав власності на землю, а й на організацію використання земель у капіталістичних господарствах. Це включало впровадження прогресивних методів землеробства та сучасних технологій, що в кінцевому підсумку призвело до посилення експлуатації як землі, так і людини. [15]

У XVI-XVIII ст. почалась розробка систем землеустрою, поява нових методів картографії та геодезії та в цілому розширення знань про земельні ресурси. Вже пізніше у XIX ст. відбувалась промислова революція, зростання ролі міст, інтенсифікація сільського господарства, що у свою чергу потребувало чіткого регулювання землеволодіння та раціонального використання земель. У XIX – XX ст. почали формуватися теоретичні основи землевпорядних робіт та зароджувалась наука про землеустрій.

У період Київської Русі землевпорядні роботи відігравали важливу роль у забезпеченні економічного та соціального розвитку держави. Проводили перепис населення задля визначення кількості населення та їхніх земельних володінь (перший у 907 році, проведений князем Олегом Віщим). Визначали межі між земельними ділянками, які належали князю, боярам, церкві та селянам. Розроблялись правила використання земель, що сприяли раціональному використанню природних ресурсів, визначалась цінність земельних ділянок, що використовувались для розрахунку податків та також велись кадастрові книги, в яких записувались дані про земельні володіння, їх власників та кадастрову вартість.

Землевпорядні роботи у Російській імперії та радянський період мали свої особливості, які зумовлені політичними, економічними та соціальними чинниками. Проводились також переписи населення та кадастрові описи, але важливо

значити, що вони були досить нерегулярними та проводились здебільшого після війн або інших визначних подій. Також землевпорядні роботи зосереджувались на державних землях, в той час, як приватні майже не контролювались. Значенням землевпорядних робіт у XVIII-поч. XX ст. є те, що звісно землевпорядні роботи сприяли збільшенню податкових надходжень від державних земель; зміцнювались земельні права дворянства; роботи сприяли контролю над селянами та їхнім землеволодінням. Важливою реформою є реформа 1861 року, яка звільнила селян від кріпосної залежності та надала їм право володіти землею, основні принципи якої наведено у табл. 2.2.1. Землевпорядні роботи цього періоду загострили соціальні суперечності між селянами та дворянством.

Табл.2.2.1.

Основні принципи реформи 1861 року [15]

| |
|--|
| - кріпосне право на поміщицьких селян скасовується назавжди і їм надається особисте та майнове право сільських жителів; |
| - усі землі, що перебували як у користуванні поміщика, так і селянина, визнаються власністю поміщика; |
| - поміщики надають у користування селянам їхню садибу і, крім того, певний польовий наділ та інші угіддя на підставі правил місцевих положень; |
| - за надану з кріпосної залежності волю селянин, який звільняється, зобов'язаний відбувати поміщику повинність у вигляді оброку і панщини. |
| - селянину надається право викупу його садиби і за згодою поміщика— інших угідь. |

Розміри селянських наділів визначались залежно від кількості ревських душ - чоловіків, зареєстрованих під час останньої ревізії. Селяни також мали можливість викупити свої наділи у поміщиків, стаючи їхніми власниками.

Система землеволодіння в Україні після реформи зберігала два основні типи:

- 1) общинне землеволодіння: земля належала громаді, яка розподіляла її між дворами за певними критеріями;
- 2) подвірне землеволодіння: земля належала кожному двору окремо.

Незважаючи на значні зміни, поземельна реформа 1861 року не вирішила всіх проблем селянства. Нестача землі, черезсмужжя та спільність польового господарства негативно впливали на продуктивність та добробут селян. Ці фактори, а також постійне зростання населення призвели до селянських заворушень та вимагали нових рішень.

Початок ХХ століття в Російській імперії ознаменувався значними змінами у земельних відносинах. Ці зміни були започатковані поземельною реформою Столипіна, яка мала на меті модернізувати сільське господарство та покращити життя селян. Століпін говорив: «Дійсний прогрес землеробства може здійснюватись тільки в умовах особистої земельної власності, яка розвиває у власника свідомість як прав, так і обов'язків... Землероб, який володіє земельною власністю, захисник порядку і опора суспільного ладу». [15, с.28]

До основних положень реформи віднесли те, що селяни могли вийти з общини та отримати землю у власність, заохочували до переселення селян на окремі ділянки з власною землею, також селянам надавали кредити для купівлі землі та обладнання і заходи для покращення знань та навичок селян у веденні господарства.

Важливо зазначити, що у період з 1 січня 1906 року по 1 січня 1913 року результатом землеустрою є створення 204 031 одноосібного селянського господарства (6,8 %) на площі 1 296 тис. десятин (табл.2.2.1).

Аналіз робіт щодо впорядкування земель селянських господарств [15]

| Назва губернії | Кількість дворів | | | | | | | Відсоток землевпорядкованих селянських дворів від загальної кількості | Площа землевпорядкованих господарств у десятинах | |
|----------------|------------------|---|---------|--------|--------|---------|--------|---|--|--------------|
| | Усього | Одноосібне землевпорядковані в натурі і прийняті населенням | | | | | | | усього | на один двір |
| | | 1907-1908 рр. | 1909 р. | 1910р. | 1911р. | 1912 р. | усього | | | |
| Київська | 421853 | 5292 | 12931 | 3454 | 5564 | 499 | 27740 | 6,6 | 150423 | 5,4 |
| Волинська | 321626 | 3503 | 4392 | 4392 | 7799 | 8269 | 28155 | 8,8 | 207098 | 7,4 |
| Подільська | 304640 | 1355 | 1291 | 4433 | 1762 | 332 | 9328 | 1,8 | 29474 | 3,2 |
| Харківська | 400510 | 1985 | 4209 | 10421 | 14072 | 16936 | 47623 | 11,9 | 333278 | 7,0 |
| Полтавська | 491564 | 3027 | 4805 | 3747 | 18295 | 4395 | 34269 | 6,9 | 168391 | 4,9 |
| Чернігівська | 404106 | 7 | 293 | 764 | 3764 | 2384 | 7212 | 1,8 | 56219 | 7,8 |
| Донськаобл. | 143788 | 51 | 112 | 802 | 1551 | 1998 | 4464 | 3,1 | 38794 | 8,7 |
| Херсонська | 323727 | 432 | 9277 | 14713 | 9754 | 11064 | 45240 | 14,0 | 312509 | 6,9 |
| Усього | 3011814 | 15652 | 37330 | 42668 | 62561 | 45827 | 204031 | 6,8 | 1296186 | 6,4 |

Після Жовтневої революції 1917 року в Україні розпочалася масштабна земельна реформа. Її головні цілі полягали у скасуванні приватної власності на землю, перерозподілі земельних ресурсів на користь селян та створенні нового, соціалістичного ладу в сільському господарстві.

У 1922-1929 роках провели реформу, яка націоналізувала землю та передала її в користування колгоспам і радгоспам. Землевпорядні роботи сприяли розвитку колгоспного та радгоспного ладу, розвитку механізації та хімізації сільського господарства, знищили традиційне селянське землеволодіння та загострили продовольчу проблему в СРСР.

У радянський період до 1991 року основними завданнями землеустрою було утворення колгоспів та радгоспів, що вимагало перерозподілу земель, становлення нових меж та організації внутрішньогосподарського землеустрою; проведення меліоративних робіт з осушення та зрошення земель для підвищення продуктивності землі та здійснення землеустрою населених пунктів, промислових підприємств та транспортної інфраструктури.

З розпадом СРСР, надбанням незалежності нашої держави переходимо до ринкової економіки землевпорядкування та з'являються нові завдання. Звісно першочергово це проведення земельної реформи, що включала розпаювання

земель колгоспів та радгоспів, приватизацію земельних ділянок, створення ринку землі.

Землевпорядні роботи були спрямовані на підтримку розвитку фермерських господарств, надання їм земельних ділянок, оформлення прав власності. Також збільшилась увага до питань охорони земель, моніторингу їхнього стану, розробки заходів щодо раціонального використання та відтворення земельних ресурсів. [15]

Зараз ще землевпорядні роботи продовжують розвиватись під впливом нових технологій. Впровадження геоінформаційних систем (ГІС), дистанційного зондування Землі (ДЗЗ), електронних кадастрів дозволяє підвищити ефективність та точність землевпорядних робіт.

Також землевпорядкування стає все більш інтегрованим з іншими галузями, такими як містобудування, екологія, сільське господарство, туризм. Зростає значення екологічного підходу до землевпорядкування, враховуються природні особливості територій та збереження біорізноманіття. Не менш важливим є землевпорядкування в ключі децентралізації, ця реформа надає більші повноваження місцевим органам влади у сфері землевпорядкування, що сприяє розвитку територій а врахуванню місцевих потреб.

2.3. Ведення та оформлення землевпорядної документації – землевпорядником

Землевпорядна документація – це комплект документів, що фіксує результати землевпорядних операцій і забезпечує юридичну силу.

Вона відіграє важливу роль у регулюванні земельних відносин та забезпеченні прозорості та законності операцій із землею.

Важливою складовою роботи землевпорядника є ведення та оформлення землевпорядної документації. Це передбачає складання різноманітних документів, які фіксують результати землевпорядних робіт та забезпечують їх юридичну силу.

У таблиця 2.3.1. представлені основні види землевпорядної документації.

Основні види землепорядної документації [16]

| | |
|---|--|
| Землепорядні плани | Це графічні документи, які відображають місце розташування та межі земельних ділянок, їх кадастрові номери, цільове призначення та інші характеристики. |
| Акти землепорядкування | Це юридичні документи, які фіксують результати проведення землепорядних робіт, наприклад, відведення земельної ділянки, поділ земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок. |
| Технічні звіти | Це документи, які описують методику та результати проведення землепорядних робіт, містять дані про вимірювання земель, кадастрові описи та інші технічні відомості. |
| Кадастрові витяги | Це документи, що містять інформацію про конкретну земельну ділянку з Державного кадастру нерухомості. |
| Рішення про затвердження землепорядних проєктів | Це Документи, якими затверджуються результати розробки землепорядної документації. |

Оформлення землепорядної документації здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства та нормативно-технічних документів. Землепорядник повинен володіти знаннями та навичками роботи з комп'ютерними програмами для створення землепорядних планів, ведення кадастрових книг, оформлення інших документів.

Землевпорядна документація повинна містити достовірну та точну інформацію про земельні ділянки та їх власників та зберігатися протягом встановленого законодавством строку. Землевпорядна документація є юридичною основою для здійснення земельних правочинів та прийняття рішень органами державної влади та місцевого самоврядування.

У таблиці 2.3.2. наведено основні етапи ведення та оформлення земельпорядної документації.

Табл. 2.3.2.

Основні етапи ведення та оформлення земельпорядної документації

| | |
|------------------------------|--|
| Збір вихідних даних | землевпорядник збирає необхідну інформацію про земельну ділянку, її власника або користувача, цільове призначення, межі, площу та інші характеристики. Для цього використовуються різні джерела, такі як Державний земельний кадастр, архівні документи, матеріали топографо-геодезичних зйомок; |
| Аналіз та обробка даних | отримана інформація аналізується та обробляється з метою виявлення можливих помилок, невідповідностей та уточнення даних; |
| Розробка проєкту землеустрою | на основі зібраних та оброблених даних землевпорядник розробляє проєкт землеустрою, який визначає порядок використання земельної ділянки, її межі, площу, цільове призначення, а також заходи щодо охорони та поліпшення земель; |

| | |
|--|--|
| Погодження проєкту | розроблений проєкт землеустрою погоджується з зацікавленими сторонами, такими як власник або користувач земельної ділянки, органи місцевого самоврядування, інші землевласники та землекористувачі, чий інтереси можуть бути порушені внаслідок реалізації проєкту; |
| Затвердження проєкту | після погодження проєкт землеустрою затверджується уповноваженим органом державної влади або місцевого самоврядування; |
| Оформлення землевпорядної документації | на основі затвердженого проєкту землевпорядник оформлює землевпорядну документацію, яка включає в себе різні види документів, такі як технічний паспорт земельної ділянки, кадастровий план, акт встановлення меж земельної ділянки, проєкт відведення земельної ділянки тощо; |
| Реєстрація землевпорядної документації | оформлена землевпорядна документація реєструється в Державному земельному кадастрі та інших відповідних органах. |

Землевпорядні роботи — це комплекс заходів, спрямованих на раціональне використання та охорону земельних ресурсів, організацію територій, планування землеустрою. Історично землеустрій відігравав важливу роль у розвитку цивілізації, включаючи забезпечення справедливого розподілу землі, оптимізацію власності на землю та підтримку родючості ґрунту.

Ведення та оформлення землевпорядної документації є невід'ємною частиною землеустрою, забезпечує правову визначеність земельних відносин, захист прав власників та користувачі земельних ділянок, раціональне використання та охорону земель і також створення умов для сталого розвитку територій. Завдяки документації фіксуються всі фактичні та юридичні характеристики, що дозволяє забезпечити захист прав власників та прозорість земельних відносин.

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ НА ТЕРИТОРІЇ ТЯЧІВСЬКОЇ ГРОМАДИ

3.1. Характеристика Тячівської громади

Тячівська територіальна громада (далі Громада) створена 25 жовтня 2015 року шляхом об'єднання Тячівської міської ради (м. Тячів і с.Тячівка), Лазівської сільської ради (с. Лази і с.Округла) та Руськополівської сільської рада (с.Руське Поле).

Тячівська міська ОТГ розташована в межах Тячівського району нинішньої Закарпатської області (рис 3.1.1). Тячів є адміністративним центром міста, а також адміністративним, промисловим і культурним центром Тячівського району, одного з найбільших за чисельністю сільського населення районів України.



Рис.3.1.1. Схема розташування Тячівської міської ОТГ на території Закарпатської області

Відстань до обласного центру Закарпатської області, міста Ужгорода, становить 135 км, до вузла автомобільного та залізничного транспорту Мукачево – 95 км. Також місто Тячів, яке розташоване на важливій дорозі державного значення

Мукачево-Рогатин, через територію міста та ОТГ проходить залізнична гілка Львів-Мукачево-Батьово-Солотвино. Загальна площа муніципалітету становить 9135 га, населення близько 20 тис. (рис.3.1.2.)

Тячівська міська ОТГ стала першою міською ОТГ в області та разом із сусідньою Вільховецькою сільською ОТГ увійшла до 159 ОТГ, які були вперше утворені у 2015 році в Україні в результаті реформи децентралізації. [18]



Рис.3.1.2. План розміщення Тячівської територіальної громади

Площа земель сільськогосподарського призначення Тячівської міської ОТГ станом на 2016 рік складала 63,873 км² (70% від загальної площі ОТГ), а площа земель запасу – 7,415 км² (або 8,1% від загальної площі ОТГ). [18, с.17]

Південно-західна частина муніципалітету більш густонаселена і має більше сільськогосподарських угідь, що в основному пояснюється рівнинним рельєфом.

Тоді як північно-східна частина території більш вкрита лісами і луками, а рельєф представлений передгір'ям. Клімат на території муніципалітету теплий, помірний і вологий у передгір'ях. За даними метеостанції Уголька, середньомісячна температура січня становить -4,5°, липня +17,2°, середньорічна +7,1°C.

Середньорічна кількість опадів становить 1390 мм. Переважають західні та південно-західні райони.

Переважаючими ґрунтами є бурі гірські лісові гравійні ґрунти, які особливо придатні для вирощування тютюну, чаю та винограду; дернові землі використовуються під природні кормові угіддя, рілля, на яких вирощують льон, кукурудзу, картоплю, тютюн, значні площі на цих землях відведено під плодово-ягідні сади; лугові буроземи придатні для вирощування зернових і технічних культур.

Населення громади налічує 19 569 осіб. Кількість жителів постійно зменшується через природне скорочення (перевищення рівня смертності над народжуваністю) та міграцію за кордон у пошуках роботи.

Територія муніципалітету є привабливою для відпочинку та туризму. Між селами Лази та Округла є джерела з трьома видами мінеральної води. У 2019 році розроблено та затверджено до реалізації проєкт «Велодоріжка Панорама Тячів-ОТГ», яка проходить через усі населені пункти. [17]

3.2. Аналіз особливостей проведення землевпорядних робіт на території громади

Аналізуючи земельний покрив муніципалітету на основі космічних знімків 2007, 2020 та 2021 років, слід зазначити, що сільськогосподарські площі зменшуються через їх виділення під забудову, комерційне чи інше несільськогосподарське використання (рис.3.2.1.). Всі наступні космічні знімки зроблені за даними Google Earth.



Рис.3.2.1. Фрагмент території Тячівської територіальної громади поруч м.Тячів: а – космічний знімок 2007 р.; б – космічний знімок 2020 р.

На рисунку 3.2.1. можна простежити появу АЗС та комерційних організацій, які займаються прокатом і торгівлею мопедами (цільове призначення – будівництво та обслуговування комерційних будівель). Навіть при порівнянні космічних знімків чітко простежується збільшення площі самонасаджень з 2020 року, що свідчить про те, що не всі сільськогосподарські угіддя обробляються, тобто ці території занедбані. Аналіз земельного покриття біля с.Тячівка показує, що також спостерігається збільшення об'єктів нерухомості з житловими будинками та навіть вкритих лісом сільськогосподарських угідь (рис.3.2.2.).



Рис.3.2.2.Фрагмент території Тячівської територіальної громади поруч с.Тячівка: а – космічний знімок 2007 р.; б – космічний знімок 2021 р.

Беручи до уваги туристично-рекреаційну привабливість муніципальної території, можна спостерігати розвиток таких галузей економіки, як готельно-ресторанне господарство та рибальство, що має як позитивні, так і негативні наслідки. З одного боку, таке землекористування сприяє покращенню

інфраструктури, створенню робочих місць, наповненню місцевого бюджету та зацікавленості місцевого населення працювати та жити у своїй громаді. З іншого боку, для такої просторової забудови передбачені переважно землі сільськогосподарського призначення та природні водойми (рис.3.2.3.)



Рис.3.2.3. Фрагмент території Тячівської територіальної громади поруч м.Руське Поле з розташуванням бази відпочинку «Руське Поле»: а - космічний знімок 2007 р. ; б – космічний знімок 2021 р.

Хоча на рис.3.2.3. можна спостерігати очищення водойми від очерету та підвищення рівня води, що позитивно впливає на еколого-естетичні характеристики планування території. Важливо, щоб ці території використовувалися відповідно до чинного природоохоронного законодавства.

Оскільки оновлених даних про земельний фонд муніципалітету ми не знайшли, ми проаналізували проекти землеустрою сільських рад, складені у 1987 році. Тоді рілля становила 19,7 %, сіножаті — 15,9 %, пасовища — 28,5 %, багаторічні насадження — 8,9 %, ліси — 8 %, чагарники — 3,1 %, орні землі — 6,2 %, водойми — 1,3 %.

Табл.3.2.1.

Земельні угіддя, га

| Угіддя | Тячівська міська рада | Руськополівська сільська рада | Лазівська сільська рада | Всього у межах громади |
|--------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|
| Рілля | 908,2 | 518,6 | 373,9 | 1800,7 |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Багаторічні насадження (сади, ягідники) | 256,6 | 274,1 | 284,5 | 815,2 |
| Сінокіс | 624,3 | 362,9 | 467,9 | 1455,1 |
| Пасовища | 1272,4 | 679,6 | 653,7 | 2605,7 |
| Забудовані | 207,3 | 190,0 | 167,6 | 564,9 |
| Ліс | 135,3 | 118,1 | 478,9 | 732,3 |
| Чагарник | 69,9 | 102,2 | 112,8 | 284,9 |
| Болото | 0 | 2,9 | 0,4 | 3,3 |
| Під водою | 74,9 | 31,5 | 17,4 | 123,8 |
| Під ярами | 31,5 | 1,6 | 3,9 | 37,0 |
| Інші | 291,5 | 255,2 | 165,4 | 712,1 |
| Всього земель | 3871,9 | 2536,7 | 2726,4 | 9135,0 |

Аналіз показує, що значна частина сільськогосподарських площ була осушена через систему відкритих каналів. Серед сільськогосподарських площ значну частину займали багаторічні насадження (сади), однак аналіз космічних знімків показує втрату значних площ. Фруктові сади або знищені, або занедбані, оскільки більшість землі замінено багаторічними насадженнями та передано у приватну власність. Як показує практика, не всі власники паїв з багаторічними насадженнями виявили бажання займатися садівництвом, а тому ці сади з часом були або викорчовані, або недоглянуті та малопродуктивні через занедбаність та вік плодкових дерев.



Рис.3.2.4. Фрагмент території Тячівської ОТГ біля с. Лени з розташуванням багаторічних насаджень: а - план землеустрою 1987 р.; б – космічний знімок 2021 року

Сільськогосподарські землі переважно використовуються у вигляді невеликих ділянок, оскільки в громаді переважають домогосподарства як виробники сільськогосподарської продукції. Аналізуючи стан використання сільськогосподарських угідь, ми виявили, що середня площа землі в громаді становить від 0,4 до 1,8 га. Незважаючи на невеликі розміри земельних ділянок, спостерігається процес їх поділу при спадкуванні або продажу. Так, біля Тячева земельну ділянку загальною площею 0,3985 га розділили на дві ділянки: ділянка № 1 - 0,3417 га, ділянка № 2 - 0,0568 га. Ділянка приватної власності, належить кат. “Землі сільськогосподарського призначення”, цільове призначення – особисте сільське господарство (код 01.03), склад угідь – рілля. Поділ і без того невеликих ділянок на ще менші ділянки не завжди сприяє ефективному використанню сільськогосподарських угідь і призводить до ще більшої фрагментації, що в майбутньому призводить до проблем малих земельних площ, розкиданих ділянок і поперечних смуг.

Крім того, під час аналізу землекористування в межах муніципалітету було виявлено, що не всі об'єкти власності внесені до державного кадастру. Бувають також випадки, коли властивості мають складну конфігурацію меж (рис 3.2.5.).



Рис.3.2.5. Фрагмент території Тячівської територіальної громади біля с. Руське Поле із відображенням земельних ділянок, занесених у Державний земельний кадастр

При виконанні робіт із землеустрою (наприклад, встановлення меж, розділення, усунення недоліків) для визначення просторових даних земельної ділянки проводяться топографо-геодезичні дослідження, обстеження території для вибору місця розташування, знімання точок мережі на місцевості. Цей процес складається з наступних етапів: огляд території, проектування мережі, закріплення відповідних точок. Координатною основою слугувала мережа опорних GNSS станцій System Solution, яка підключена до Державної геодезичної мережі та міститься в геодезичній базі даних. Спостереження ведуться в режимі реального часу з використанням корекційної інформації (корекції RTK) за допомогою програмного комплексу G1Star. Зазвичай для вимірювання використовуються GPS-приймачі (наприклад, HI-TARGET Qstar) і металеві вимірювальні стрічки. Польові вимірювання обробляються за допомогою програмного забезпечення Digital. Для державної реєстрації майна створено електронний документ (обмінний файл XML).

Іншою проблемою землекористування можна вважати дезорганізацію територій під забудову (рис.3.2.6, а), звалищ (рис.3.2.6, б), сільськогосподарських угідь (рис.3.2.6, в) і, взагалі, дезорганізацію земель різних цілей, що, на нашу думку, призводить до нераціонального землекористування та негативно впливає як на довкілля, так і на естетику ландшафту. Поселення виникають стихійно; збільшується площа звалища, знищуються санітарно-захисні насадження; виноградники не доглядаються, самозасівані кущами. Також можна спостерігати обміління річок і зміну їх русел.



Рис. 3.2.6. – Фрагменти території Тячівської громади біля с. Руське поле з земельними ділянками з різними видами землекористування.

Крім того, до впровадження земельної реформи було створено велику кількість компаній, яким земля надавалася безкоштовно, тому багато компаній займали і займають значні території, на яких земля часто використовувалася нерационально, неефективно та з порушенням земельних норм. Крім того, після проведення адміністративної реформи землі сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів мають бути передані у комунальну власність. Хоча на практиці цей процес є дещо складним, все ж дуже важливим є визначення наявності такої землі для формування земельного фонду в управлінні органів місцевого самоврядування. У зв'язку з цим дуже актуальним є початок проведення інвентаризації земель, яка дає змогу виявити необліковані землекористування, самовільно організовані землекористування, невитребувані паї, занедбані чи занедбані землі та розробити заходи щодо усунення виявлених недоліків.

Прикладом документу про передачу земельних ділянок сільськогосподарського призначення із державної у комунальну власність є Акт приймання-передачі, який можна знайти на офіційному сайті Тячівської громади (див. Додаток В).

Основні поточні завдання у сфері управління землями комунальної власності в ринкових умовах наведено у табл. 3.2.2. [20, с.40]

Табл. 3.2.2.

Основні поточні завдання в сфері управління землями комунальної власності в ринкових умовах:

| |
|--|
| - встановлення меж та інвентаризація земель ОТГ, визначення планування земель за формами власності та потенційними можливостями, у тому числі їх економічний оборот; |
| - ОТГ звертається насамперед до аукціону та конкурентних методів продажу землі та прав на неї; |

| |
|--|
| - удосконалення механізмів застави землі, розвиток іпотечного кредитування фізичних та юридичних осіб та забезпечення ліквідності застави; |
| - розробка механізмів перетворення земельних активів у фінансовий капітал, випущений у вигляді цінних паперів на землю; |
| - визначення переліку об'єктів залучення інвестицій, виключно для будівництва яких можуть пропонуватися земельні ділянки виключно для продажу; |
| - запровадження обов'язкової статистичної звітності про кількість, площу, місцезнаходження, час та умови попереднього придбання, ціну та вартість продажу проданих земель; |
| - перехід на сучасну систему реєстрації прав на землю, що відповідає вимогам ринку. |

Таким чином, аналіз землекористування в межах муніципалітету показує, що сільськогосподарські угіддя переважно використовуються дрібними землекористувачами, спостерігається самозаліснення сільськогосподарських угідь, що свідчить про наявність занедбаних земель, які не обробляються. Також спостерігається збільшення площ забудови як приватних будинків, так і промислових будівель, що призводить до зменшення площі сільськогосподарських угідь. На території муніципалітету спостерігається розвиток туризму та рекреації, зокрема розширення територій для готелів, промислового рибальства тощо. Проте на території муніципалітету відсутні об'єкти природно-заповідного фонду, а норми прибережної захисної смуги навколо річок та інших водойм не дотримуються.

3.3. Проблеми та перспективи розвитку землевпорядних робіт на території громади

У сучасному світі землевпорядні роботи мають велике значення для ефективного використання та управління земельними ресурсами. На території

громади Закарпаття існують ряд проблем, пов'язаних з землепорядкуванням, але й відкриваються перспективи для подальшого розвитку цієї сфери.

«Стратегії розвитку Тячівської міської об'єднаної територіальної громади на період до 2025 року» можна розглянути як один із заходів для розвитку Тячівської громади. У ній є SWOT-аналіз, який показує сильні та слабкі сторони, можливості та загрози.

До можливостей віднесли дуже цікавий факт «Наявність значних невикористовуваних сільських земельних територій Тячівської міської ОТГ вкупі із очікуваним вдосконаленням земельного законодавства на користь ОТГ створять хороші можливості для інвестицій як в сучасні підприємства інноваційної економіки, так і в традиційне для Тячівщини садівництво з переробкою його продукції на місці.» [18]

Важливою складовою та запорукою реалізації земельної реформи та реформи децентралізації в Україні є формування спроможних громад та можливість громад управляти своїми територіями, в тому числі шляхом розроблення документів державного планування, одним з яких є комплексний план просторового розвитку території територіальної громади. Тобто для вдосконалення громади також пропонується створювати комплексні плани.

Посилаючись на посібник від USAID «Як розробити комплексний план громади» можна виділити такі етапи створення:

- 1) визначити мету такого плану (наприклад покращити економічний розвиток) та завдання які допоможуть досягти мети;
- 2) зібрати дані про економіку, інфраструктуру та інші аспекти життя. Визначити слабкі, сильні сторони, загрози та можливості;
- 3) залучувати громадськість, використовувати різних опитувань;
- 4) визначити пріоритетні напрямки розвитку та сформувані стратегії для їх досягнення;
- 5) створити план дій з відповідальними особами. Забезпечити моніторинг та оцінку прогресу;

б) важливо визначити джерела фінансування для реалізації плану (стратегія залучення коштів від уряду, приватного сектору);

7) варто регулярно інформувати жителів про хід реалізації плану використовуючи змі, соц мережі, веб-сайти. [19]

Важливо також зазначити, що USAID AGRO – це програма Агентства США з міжнародного розвитку (USAID), спрямована на прискорення економічного розвитку сільських громад України.

Програма допомагає покращити якість продукції та впровадити передові технології, модернізувати інфраструктуру зберігання та переробки, а також розширити доступ до ринків збуту. Працює над покращенням доступу до ефективного зрошення, фінансування та якісних послуг у сільськогосподарському секторі, а також сприяє створенню сприятливого бізнес-клімату на національному та місцевому рівнях.

Програма фінансує проекти, спрямовані на розвиток сільськогосподарських підприємств, кооперативів та інших організацій, що працюють у сільській місцевості та надає консультації, навчання з питань управління бізнесом, маркетингу, фінансів та інших аспектів сільськогосподарського виробництва. [22]

Також створення та застосування геопорталів значно покращує моніторинг земель, забезпечуючи оперативне виявлення змін та мобільний доступ до геопросторових даних.

Згідно з чинним законодавством України, моніторинг земель являє собою систему спостережень за їх станом з метою своєчасного виявлення змін, оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів [23]

Важливість моніторингу земель у населених пунктах зумовлена значною концентрацією населення, пов'язаною з об'єктами великого промислового виробництва та необхідністю своєчасного виявлення змін, оцінки та ліквідації неприємних процесів, що відбуваються на цих територіях. Для підвищення оптимізації та ефективності моніторингу земель варто створювати геопортали. [24, с.8]

Геопортал з моніторингу земель населених пунктів має містити інтерактивну карту як головний засіб візуалізації даних та бути ресурсом для загального користування. «Інформаційне наповнення геопорталу має включати інформацію про населені пункти, законодавчі документи, відомості про напрями використання земель населених пунктів, наявні порушення землекористування та природоохоронні заходи, що проводяться або заплановано проводити». [24, с.10]

Також важливо, щоб сайт з моніторингу земель населених пунктів району області був однією структурною одиницею відповідного сайту області. Особистий кабінет – це чудове рішення для взаємодії з геопорталом, де користувач зможе переглядати, зберігати та друкувати цікаву інформацію, а також включаючи різні форми для подачі заяв до місцевих органів управління земельними ресурсами. [24]

Також на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або окремо) можливе розроблення плану зонування території з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

«План зонування території – це містобудівна документація, яка визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон». [20, с.16]

Такий план створюється для забезпечення комфортних умов життя людей, захисту від техногенних та природних катастроф, запобігання перенаселенню та надмірній концентрації промислових об'єктів, зниження рівня забруднення довкілля, охорони та раціонального використання особливо цінних територій, включаючи ландшафти, пам'ятки культурної спадщини, сільськогосподарські угіддя та ліси. Цей план визначає функціональне призначення територій, вимоги до забудови та ландшафтної організації території.

Зонування території здійснюється з урахуванням таких вимог:

1. врахування попередніх рішень щодо планування та забудови території;
2. виділення зон з обмеженою містобудівною діяльністю;

3. відображення існуючої забудови, інженерно-транспортної інфраструктури та основних елементів планувальної структури;
4. врахування місцевих умов при визначенні функціональних зон;
5. встановлення для кожної зони дозволених та дозволених видів використання територій для містобудівних потреб, а також умов та обмежень щодо їх забудови, які визначені в законі;
6. узгодження меж зон з межами природних комплексів, санітарно-захисними, санітарними, охоронними та іншими зонами обмеженого використання земель, а також червоними лініями.

«Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади з питань будівництва, містобудування та архітектури. План зонування території затверджується на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання.» [20, с.17]

3.4. Вплив землевпорядних робіт на розвиток території

В Тячівській громаді ведеться Реєстр ведення містобудівних умов та обмежень (див. Додаток А). Також на офіційному сайті громади представлений історико-архітектурний опорний план міста Тячів (див. Додаток Б).

Історико-архітектурний план – це науково-проектна документація, яка розробляється у складі генеральних планів історичних населених місць. Такий план є важливим інструментом, який суттєво впливає на землеустрій населеного пункту. План містить інформацію про цінні історичні, культурні та архітектурні об'єкти, їх розташування, охоронні зони та обмеження щодо використання земельних ділянок.

Такий план визначає території та об'єкти, які мають історичну, архітектурну або культурну цінність і потребують особливого захисту. Це обмежує можливості забудови та використання цих земель, сприяючи збереженню історичного вигляду

міста. Також план встановлює обмеження щодо висотності, щільності та архітектурного стилю нових будівель на певних територіях, що допомагає зберегти гармонійний вигляд міста та запобігти хаотичній забудові. При плануванні нової інфраструктури у вигляді доріг та різних комунікацій план враховує розташування історичних об'єктів. [25]

Також важливо проаналізувати значення землевпорядних робіт для розвитку громади це з різних аспектів. Землевпорядні роботи дозволяють чітко визначити межі земельних ділянок, їх цільове призначення та умови використання. Проведення землеустрою та державна реєстрація земельних ділянок зробить їх більш привабливими для інвесторів, що у свою чергу призведе до зростання цін на землю та збільшення надходжень до бюджету громади.

Землевпорядні роботи дозволяють чітко визначити території, які можуть бути використані для житлового будівництва та території, які можуть бути використані для створення парків, скверів та інших зон відпочинку. Землевпорядні роботи дозволяють визначити та зберегти цінні землі, такі як ліси, поля, водні об'єкти, території, які можуть бути використані для видобутку корисних копалин, будівництва промислових об'єктів та території, які є важливими для проживання рідкісних та зникаючих видів тварин та рослин.

Зі сторони юридичної – це захист прав власності, а точніше землевпорядні роботи дозволяють чітко визначити власників земельних ділянок та їх права. Також роботи проводяться з дотриманням чинного законодавства, з залученням громадськості та за наявності чітких та прозорих правил землеустрою, що робить цю сферу менш сприйнятливою до корупції. [11]

Тячівська громада є достатньо перспективною у розвитку землеустрою. Проведення землевпорядних робіт на території громади має важливе значення для раціонального використання земельних ресурсів, оптимізації землеволодіння та збереження екологічного балансу.

Наразі громада, як і багато інших українських громад, стикається з проблемою недостатнього фінансування, недосконалістю законодавства у сфері землеустрою.

Для вдосконалення землевпорядних робіт на території громади було запропоновано створення комплексного плану громади, плану зонування території та геопорталу з моніторингу земель. Ці заходи можуть бути достатньо корисні для розвитку землеустрою громади.

ВИСНОВКИ

У ході проведеного дослідження було виконано поставлені завдання та отримано наступні результати.

Вивчено виникнення та еволюцію поняття «територіальна громада» в контексті політики децентралізації на території України. Виявлено, що поняття «територіальна громада» має глибокі історичні корені, але його сучасне значення та роль значно змінилися в процесу децентралізації. Територіальна громада стала ключовим суб'єктом місцевого самоврядування, наділеним широкими повноваженнями та відповідальністю за розвиток своїх територій.

Досліджено історичний шлях розвитку місцевого самоврядування в Україні. Виявлено, що місцеве самоврядування в Україні має багату та складну історію, яка пройшла через різні етапи розвитку, від княжої доби до сучасності. Процес децентралізації став новим етапом у розвитку місцевого самоврядування, надаючи громадам більше можливостей для самостійного вирішення своїх проблем.

Проаналізовано історичний аспект землевпорядних робіт в Україні. Встановлено, що землевпорядні роботи мають давню історію в Україні, починаючи з часів Київської Русі. З плином часу їх зміст та методи змінювалися, але їх значення для раціонального використання та охорони земель залишається актуальним і сьогодні.

Проаналізовано Тячівську громаду та землевпорядні роботи на її території. Визначено особливості Тячівської громади, її географічне положення, природні ресурси. Проаналізовано стан землевпорядних робіт на території громади, виявлено проблеми та перспективи розвитку та значення землевпорядних робіт з екологічного, економічного, соціального розвитку та юридичного аспекту. Також визначено важливість моніторингу земель.

Визначено заходи для розвитку Тячівської громади. Серед яких можливе створення комплексного плану громади, плану зонування території, та геопорталу з моніторингу земель.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР : станом на 18 трав. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text>
2. Черкаський І. Громадський (копний) суд на Україні – Русі XVI–XVIII ст. : праці комісії для виучування історії західньоруського та українського права. Вип. 4 / І. Черкаський ; за ред. Н. П. Василенка // Збірник соціально-економічного відділу Української академії наук. – 1928. – № 13. – 255 с., с.45
3. Конституція України : від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>
4. Децентралізація в Україні. URL: <https://decentralization.ua/>
5. Мороз О. Територіальна громада: сутність, становлення та сучасні українські реалії. — Науковий вісник. — 2008. — Вип.2
6. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 05.02.2015 р. № 157-VIII : станом на 14 трав. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>
7. Звіздай О. Історичні передумови та періодизація організації місцевого самоврядування в Україні. 2017. URL: http://pa.stateandregions.zp.ua/archive/2_2017/27.pdf
8. Про місцеві Ради народних депутатів та місцеве і регіональне самоврядування : Закон України від 07.12.1990 р. № 533-XII : станом на 12 черв. 1997 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/533-12#Text>
9. Європейська хартія місцевого самоврядування : Хартія Ради Європи від 15.10.1985 р. : станом на 16 листоп. 2009 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_036#Text
10. Лазарева О.В. Організація і управління землевпорядним виробництвом : навчальний посібник. Миколаїв : ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. 160 с.
11. Землеустрій як передумова збалансованого розвитку територій: монографія / за ред. М.С. Богіри. Львів : ТОВ «Галицька видавнича спілка», 2021. 250 с.

12. Практичний посібник з питань організації роботи органів місцевого самоврядування об'єднаних територіальних громад : навч. посіб. 2-ге вид. Київ, 2016. 67 с.
13. Мішин С. Історичне поняття місцевого самоврядування. Актуальні проблеми політики. 2019. № 63. URL: http://app.nuoua.od.ua/archive/63_2019/7.pdf
14. Лазарева О. В. Організація і управління землевпорядним виробництвом : навч. посіб. для студентів галузі знань 19 «Архітектура та будівництво», спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій» / О. В. Лазарева. – Миколаїв : Вид-во ЧНУ ім. Петра Могили, 2018. – 160 с.
15. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. - К.: Аграрна наука, 2002. - 280 с.
16. «Про землеустрій» : Закон України від 22.05.2003 р. № 36 : станом на 31 груд. 2023р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-IV#Text>
17. Тячівська громада. URL: <https://tyachiv-city.gov.ua/>.
18. Стратегія Тячівської міської об'єднаної територіальної громади на період до 2025 року: Скорочена версія: Упорядники О.В.Лукша. П.А.Рябоконт - Ужгород - Тячів: Агентство місцевого розвитку та інформаційних ресурсів “Європоліс“ - за підтримки Міжнародного фонду “Відродження“. 2017. - 49с.
19. Як розробити комплексний план громади. Посібник для професіоналів. Київ, 2022. URL: https://issuu.com/ukraineards/docs/_2179f62cc7bc91
20. Борщ Г. Ресурсне забезпечення та маркетинг об'єднаної територіальної громади: Навч. Посібник / К.: – 2017. – 107 с.
21. Програма USAID з аграрного і сільського розвитку – АГРО | Органічна платформа знань. Органічна платформа знань | Органічна платформа знань. URL: <https://organic-platform.org/usaaid-agro/>
22. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про моніторинг земель» URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/661-93-п>
23. Нубир Н. Хазова Н. Геопортал як засіб моніторингу земельних ресурсів населених пунктів. Збірник наукових праць. 2016. № 24.

24. ДБН Б.2.2-3:2021 "Склад та зміст історико-архітектурного опорного плану населеного пункту"
25. Асоціація об'єднаних територіальних громад. URL: <https://decentralization.gov.ua/>
26. Роговенко О. Становлення муніципальної правотворчості як самостійного виду державної діяльності в Україні та світі. Держава та регіони. 2019. № 3 (65). URL: http://www.law.stateandregions.zp.ua/archive/3_2019/8.pdf

ДОДАТКИ

Реєстр ведення містобудівних умов та обмежень

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ відділу містобудування та архітектури
Тячівської міської ради

(найменування уповноваженого органу
містобудування та архітектури)

від 10.02.2020 року № 01-19/02

**Містобудівні умови та обмеження
для проектування об'єкта будівництва**
Будівництво магазину по продажу промислових товарів
(назва об'єкта будівництва)

Загальні дані:

1. *Нове будівництво; вул. Кошута, 46 «а» в м. Тячів, Тячівського району;*
(вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)
2. *Мурінка Іван Петрович; мешк. с.Грушево;*
(інформація про замовника)
3. *Згідно генерального плану м. Тячів та детального плану території дані земельні ділянки знаходяться в громадській забудові площею – 0,004 з кадастровим номером: 2124410100:07:006:0218 та площею – 0,0075 з кадастровим номером: 2124410100:07:006:0184, цільове призначення земельних ділянок – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови. Враховуючи історико-архітектурний опорний план, визначення меж історичного ареалу межі та режиму використання зон охорони пам'яток м. Тячева дані земельні ділянки знаходяться в охоронній зоні пам'ятки архітектури національного значення;*
(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

Містобудівні умови та обмеження

1. *До 9 метрів згідно історико-архітектурного опорного плану;*
(граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)
2. *98%;*
(максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)
3. *Для даного об'єкту не встановлюється;*
(максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
4. *Враховати ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН Б.1.1-7-2016 «Пожезжна безпека об'єктів будівництва»;*
(мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
5. *Об'єкт будівництва розташований в охоронній зоні пам'ятки архітектури національного значення. При проектуванні новобудови в охоронній зоні центру міста необхідно враховувати складну планувально-просторову організацію середмістя, а саме:
-зберігати незмінним розпланувальний модуль та історичну парцеляцію;
-не допускати структурної дисгармонії;
-не змінювати характеру історичного міського силуету;
-не вносити висотний дисонанс в зони формування виглядів з близьких та*

*далеких відстаней, тим самим зберігаючи основні візуальні осі і сектори сприйняття міських домінант та оглядові фронти візуального сприйняття пам'яток (див. додаток 1);
Передбачити попереднє погодження з департаментом культури Закарпатської ОДА відповідно до чинного законодавства.*

(планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)

6. Відсутні.

(охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

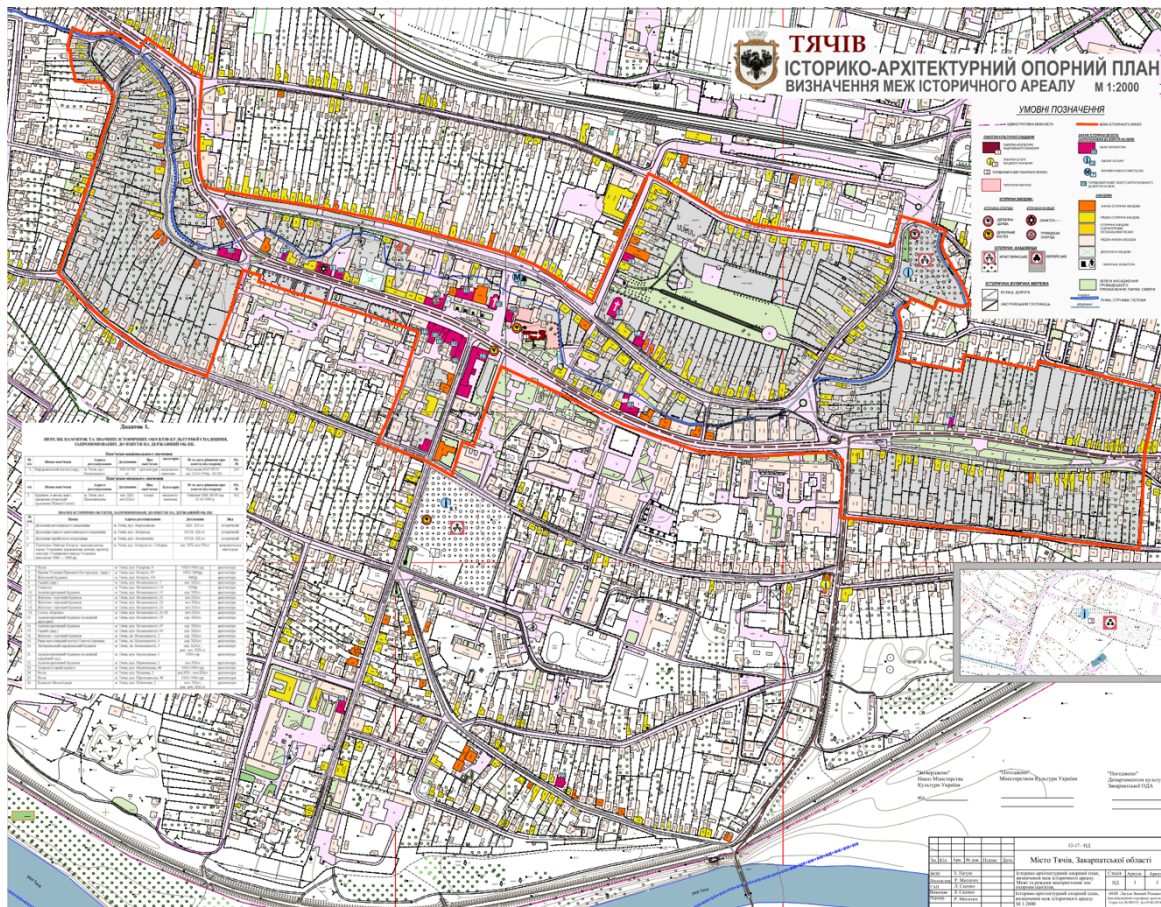
Начальник відділу містобудування та
архітектури Тячівської міської ради
(уповноважена особа відповідного
уповноваженого органу містобудування та
архітектури)



(підпис)

Бенчак І.
(П.І.Б.)

Історико-архітектурний опорний план м.Тячів



**Акт приймання-передачі земельних ділянок сільськогосподарського
призначення із державної у комунальну власність**

Акт приймання-передачі
земельних ділянок сільськогосподарського призначення
із державної у комунальну власність

м. Ужгород

1. Головне управління Держгеокадастру у Закарпатській області (далі – Головне управління) відповідно до наказу Головного управління від 13.04.2021 №173 - ОТГ “Про передачу земельних ділянок державної власності у комунальну власність” передає із державної власності, а Тячівська міська рада приймає у комунальну власність земельні ділянки, згідно з додатком.

2. Цей Акт разом із вищезазначеним наказом є підставою для державної реєстрації права комунальної власності Тячівської міської ради на вказані у додатку земельні ділянки.

Голова комісії з ліквідації,
начальник

Іван ЗАВАЛБНОК



Голова Тячівської міської ради

Іван КОВАЧ

| № кадастровий номер земельної ділянки | Місце розташування земельної ділянки | Площа, га | Цільове призначення (код зазначити вказ цільового призначення земель) | Відомості про об'єкцію грошак при на земельну ділянку | Відомості про об'єкцію у використанні земельної ділянки | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--|---|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | |
| 1 | 2124410100-06-003-0070 | Закарпатська область, Тячівський район, на території Тячівської міської ради, за межами м. Тячів | 0,2574 | 01 03 Для власних господарств громадян, юридичних осіб та фізичних осіб | Не зареєстрована | Відомості про об'єкцію у використанні земельної ділянки Охоронна зона навіакою (віадики) об'єкта авіаційної інфраструктури 0,0225 га. Охоронна зона навіакою (віадики) об'єкта енергетичної інфраструктури 0,0227 га. Припорядокна смуга площею 0,2574 га |

Додаток до Акта прийняття-передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення із державної власності на комунальну власність №12

Голова Тячівської міської ради

