

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Львівський національний університет ветеринарної медицини та
біотехнологій імені С. З. Гжицького
Відділ заочного навчання Центру перепідготовки та підвищення кваліфікації
Кафедра землеустрою

Кваліфікаційна (дипломна) робота
освітнього ступеня «Бакалавр»
на тему:

«Особливості формування обмежень та обтяжень у
землекористуванні»

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Виконала: студентка 4-го курсу, групи ЗВ – 42зсп

Ірина Володимирівна Татарин

(ім'я та прізвище)

Керівник: к.е.н., доцент Ольга Григорівна Солтис

(ім'я та прізвище)

Дубляни 2025

Особливості формування обмежень та обтяжень у землекористуванні. Татарин Ірина Володимирівна. – Кваліфікаційна робота. Кафедра землеустрою. – Дубляни, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2025.

55 с. текстової част., 6 рис., 8 табл., 36 джерел літератури, мультимедійна презентація.

В роботі розкрито теоретичні засади встановлення обмежень та накладання обтяжень у використанні земель, проаналізовано формування обмежень та обтяжень в межах частини житлового району «Білогорща», обґрунтовано особливості землеустрою як базового інструменту щодо формування обмежень у використанні земель, розкрито методологію формування обмежень у використанні земель, розроблено проектні пропозиції щодо формування обмежень у використанні земель в межах території дослідження.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
1 ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА НАКЛАДАННЯ ОБТЯЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.....	7
2 АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ В МЕЖАХ ЧАСТИНИ ЖИТЛОВОГО РАЙОНУ «БІЛОГОРЩА».....	16
3 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК БАЗОВИЙ ІНСТРУМЕНТ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ	22
3.1 Методологія формування обмежень у використанні земель.....	22
3.2 Проектні пропозиції щодо формування обмежень у використанні земель....	31
4 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА.....	38
5 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ.....	44
ВИСНОВКИ	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	52

ВСТУП

Право власності на землю є ключовим елементом для забезпечення приватних інтересів окремих членів суспільства. Водночас це право виконує важливу соціальну функцію, слугуючи інструментом реалізації суспільних інтересів загалом. Конституція України визначає основоположну роль і статус права власності на землю в суспільстві, але ці положення мають загальний характер і потребують деталізації через спеціальні законодавчі акти.

Головним завданням цієї деталізації є створення збалансованої правової основи, яка враховуватиме як суспільні інтереси, так і права окремих суб'єктів – громадян, територіальних громад, а також юридичних осіб. Таке збалансування повинно бути соціально обґрунтованим і враховувати потреби як окремих індивідів, так і суспільства в цілому.

Одним із підходів до вирішення цього завдання є запровадження обтяжень прав на земельну ділянку, а також встановлення обмежень у використанні земельних ресурсів. Проте законодавча база України, що регулює питання обмеження права власності та інших прав на землю, ще перебуває в процесі розвитку та вдосконалення.

Земельний кодекс України [7], а також низка інших законодавчих актів уже містять положення, які дозволяють встановлювати обтяження прав на земельні ділянки та визначати певні обмеження у їх використанні. Такі обмеження поширюються як на громадян, так і на юридичних осіб, а для їх дії передбачена обов'язкова процедура реєстрації в системі Державного земельного кадастру.

Провівши детальний аналіз нормативно-правової бази, яка регулює процес встановлення, реалізації та припинення обтяжень прав на землю, а також обмежень у використанні земель, було виявлено, що існуючий механізм правового регулювання потребує доопрацювання. Зокрема, важливо запропонувати науково обґрунтовані рекомендації для його вдосконалення, особливо щодо обмежень у використанні земель та їх належної реєстрації в межах землеустрою. Це є ключовим інструментом впливу на власників та користувачів землі з метою раціонального використання і охорони земельних

ресурсів. Також встановлено, що ефективність управлінських рішень, спрямованих на встановлення обмежень у використанні земель за цільовим призначенням та режимом їх використання, залежить від впровадження зонування земель. Для цього необхідно розробити та прийняти спеціальний законодавчий акт – Закон України «Про зонування земель», який стане важливим кроком до впорядкування земельних відносин і підвищення ефективності землекористування.

Мета роботи – дослідження особливостей формування обмежень та обтяжень у землекористуванні, аналіз їх впливу на ефективність використання земельних ресурсів, розробка рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання та практичного застосування таких обмежень з урахуванням екологічних, економічних і соціальних факторів.

Для виконання зазначеної мети поставлено наступні завдання:

- розкрити теоретичні засади встановлення обмежень та накладання обтяжень у використанні земель;
- проаналізувати формування обмежень та обтяжень в межах частини житлового району «Білогорща»;
- обґрунтувати особливості землеустрою як базового інструменту щодо формування обмежень у використанні земель;
- розкрити методологію формування обмежень у використанні земель;
- розроблено проектні пропозиції щодо формування обмежень у використанні земель в межах території дослідження.

Кваліфікаційна робота містить: вступ, п'ять розділів, висновки, список використаних джерел. Обсяг основної частини складає 55 сторінок тексту, що містить 8 таблиць, 6 рисунків. Бібліографічний список складається із 36 назв використаних джерел.

1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА НАКЛАДАННЯ ОБТЯЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Земельні відносини та власність на землю завжди відігравали ключову роль у соціально-економічному розвитку країни. На сьогодні Україна переживає період трансформації соціальних і господарських відносин, що супроводжується послабленням державного контролю над економічними процесами, зниженням ефективності внутрішніх і міжнародних економічних зв'язків.

Земельна власність тісно пов'язана з інтересами держави, територіальних громад, приватних власників землі та землекористувачів. Ці інтереси переплітаються з основними напрямками соціально-економічного розвитку країни, що робить кожен об'єкт землекористування багатофункціональним. Однак, сучасні підходи до використання земельних ресурсів не забезпечують їх раціонального розподілу між різними секторами економіки, власниками та користувачами [10].

У сучасних умовах, коли економіка трансформаційного суспільства нестабільна, а система регулювання використання земель ще не сформована як єдине ціле, втрачається збалансованість у структурі землекористування та пріоритети просторового розвитку. Це негативно впливає на інфраструктуру країни, створює загрозу економічній та екологічній безпеці як для окремих землекористувачів, так і для держави в цілому.

Законодавче регулювання є однією з ключових складових інституційного механізму управління землекористуванням, оскільки саме воно встановлює межі та визначає порядок залучення природних ресурсів, включаючи земельні ресурси, у господарський обіг.

Для ефективного функціонування цієї системи першочергово необхідно забезпечити, щоб законодавчі акти, які стосуються формування та встановлення обмежень у використанні земель і накладення обтяжень на права власності або користування земельними ділянками, сприяли їхньому розвитку.

Сучасна система землекористування значною мірою визначається правовим режимом, який включає такі ключові елементи, як обмеження у

використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки. У рамках регулювання земельних відносин і порядку використання земель, держава володіє правом встановлювати обмеження на діяльність власників або користувачів земельних ділянок. Ці обмеження стосуються умов експлуатації землі та реалізації прав, що належать власникам або користувачам [23].

Водночас, власник або користувач земельної ділянки має право самостійно здійснювати господарську діяльність на землі, використовуючи природні ресурси, які знаходяться на земельній ділянці. Це можуть бути корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти тощо, але лише у межах, визначених законодавством [32].

Крім того, власник (користувач) має право передавати частину своїх повноважень з володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою іншим учасникам земельних відносин. Це створює можливість для більш гнучкого використання землі, водночас зберігаючи встановлені державою правові рамки для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

У теорії земельного права чітко розмежовуються поняття обмежень і обтяжень.

Обмеження – це визначені законом рамки, заборони або обмежувальні норми, які стосуються прав власника при реалізації права власності або інших речових прав на землю. Вони запроваджуються в інтересах держави чи суспільства, але не створюють нових прав для інших суб'єктів. Обмеження мають специфічний характер [4, 12]:

Вони не виключають жодної зі складових права власності, таких як володіння, користування або розпорядження земельною ділянкою. Обмеження лише зменшують можливість власника реалізувати своє право в певних аспектах.

Запровадження обмежень не означає, що власник або користувач земельної ділянки втрачає свої повноваження. Власник залишається уповноваженим на здійснення прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Однак ці обмеження можуть встановлювати певні умови щодо способів і порядку реалізації зазначених прав.

Іншими словами, обмеження спрямовані на регулювання дій правовласника, але не позбавляють його можливості бути власником землі або користуватися нею відповідно до чинного законодавства. Вони лише коригують використання земельної ділянки, забезпечуючи баланс між інтересами власника, суспільства та держави.

Обтяження — це встановлення додаткових обов'язків, які стосуються утримання та використання земельної ділянки. Вони вводяться на основі взаємних домовленостей сторін або на інших підставах, передбачених чинним законодавством.

Основні характеристики обтяжень [12]:

1. **Додаткові обов'язки:** власник або користувач земельної ділянки бере на себе певні зобов'язання щодо утримання чи користування землею, які можуть виходити за межі звичайного користування.

2. **Взаємна домовленість:** обтяження часто виникають у результаті добровільної згоди між сторонами, яка оформляється у вигляді договорів чи інших угод.

3. **Підстава для встановлення:** крім взаємних домовленостей, обтяження можуть встановлюватися законодавчими актами або рішеннями відповідних органів.

4. **Результат правовідносин:** обтяження є наслідком реалізації суб'єктами своїх прав та обов'язків. Це означає, що вони виникають як юридичний інструмент регулювання взаємовідносин між сторонами.

Важливою особливістю обтяжень є те, що вони передбачають взаємне обмеження прав учасників. Іншими словами, кожна сторона, беручи участь у правовідносинах, погоджується на певні обмеження своїх прав в інтересах іншої сторони, що закріплюється у формі угод. Умови, терміни дії договорів можуть змінюватися, припинятися чи продовжуватися відповідно до досягнутих домовленостей.

Законодавство України закріпило поняття обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки, що регламентується Главою 18 Земельного кодексу України [7]. Відповідно до пункту 1 статті 110 Земельного кодексу

України [7], на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, а право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Пункт 2 цієї ж статті передбачає, що у разі зміни власника земельної ділянки раніше встановлені обмеження та обтяження залишаються чинними. Поділ чи об'єднання земельних ділянок також не скасовує встановлених обмежень і обтяжень, за винятком ситуацій, коли обмеження або обтяження поширювалися лише на частину земельної ділянки, яка після поділу не ввійшла до складу нової сформованої ділянки (пункт 3 статті 110 Земельного кодексу України).

Стаття 111 Земельного кодексу України визначає [7], які саме обмеження можуть бути встановлені у використанні земельної ділянки, а також порядок їх запровадження та державної реєстрації. Ці норми спрямовані на регулювання правовідносин щодо землекористування та забезпечення правової визначеності.

Обтяження прав на земельну ділянку можуть бути встановлені законом, рішенням уповноваженого органу державної влади чи посадової особи, або шляхом укладання договору. Вони передбачають обмеження у користуванні або розпорядженні земельною ділянкою, включаючи заборону на її відчуження.

Обмеження у використанні земель запроваджуються на підставі законодавчих актів, нормативно-правових документів, судових рішень або договорів. До таких обмежень належать:

- ✓ встановлення строків для початку і завершення забудови чи освоєння земельної ділянки;
- ✓ заборона на проведення окремих видів діяльності;
- ✓ заборона змінювати цільове призначення земельної ділянки або її ландшафт;
- ✓ зобов'язання виконати будівництво, ремонт або утримання дороги чи її окремої ділянки;
- ✓ дотримання природоохоронних вимог або проведення передбачених робіт;

✓ надання права на полювання, риболовлю чи збирання дикорослих рослин на земельній ділянці у визначений час і за встановленими правилами.

Ці обмеження спрямовані на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та дотримання суспільних і екологічних інтересів.

Визначення суті обмежень у використанні земель для конкретних земельних ділянок здійснюється в процесі землеустрою, відтак обмеження мають бути чітко позначені межами [4].

У процесі формування інституту обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельну ділянку слід дотримуватися ключових принципів, які визначають основні напрями, зміст і результативність цього механізму. Ефективність зазначеного процесу може бути досягнута шляхом дотримання двох основних аспектів:

1. Загальноприйняті правові принципи. Ці принципи забезпечують юридичну базу, яка гарантує правову визначеність, об'єктивність і захист інтересів усіх учасників земельних відносин.

2. Принципи земельного права. Вони забезпечують специфічний підхід до регулювання земельних відносин з урахуванням особливостей використання земельних ресурсів.

Важливість цього процесу не стільки в складності правових норм чи технологічних рішень, скільки у впровадженні чітких і дієвих законів, нормативних актів і процедур. Ці заходи повинні бути спрямовані на задоволення конкретних соціальних, економічних і екологічних потреб держави або конкретної території. Таким чином, основою успішної реалізації механізму обмежень і обтяжень є комплексне застосування правових норм та ефективних інструментів регулювання, які відповідають сучасним викликам і потребам суспільства.

На рисунку 1.1 наведено схему, в якій систематизовано принципи формування територіальних обмежень у використанні земель за ієрархічністю та наведена їх класифікація.

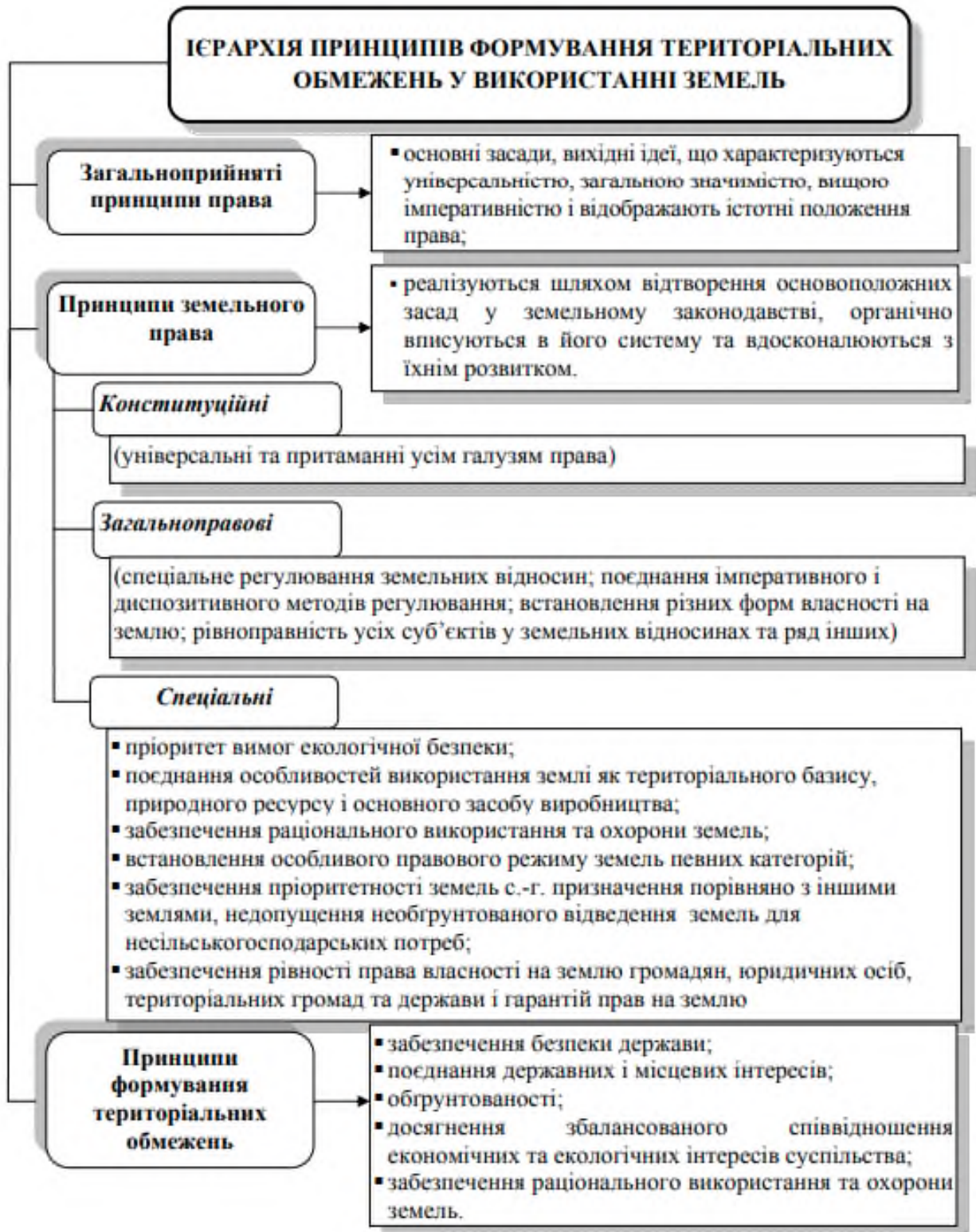


Рисунок 1.1 – Принципи формування територіальних обмежень у використанні земель за ієрархічністю та їх класифікація [4, с. 37]

Отже, при розробці та впровадженні обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки необхідно дотримуватися таких ключових принципів, що забезпечують ефективність і гармонізацію процесу:

1. Забезпечення безпеки держави. Встановлення обмежень повинно враховувати стратегічні інтереси держави, зокрема, щодо збереження природних ресурсів, екологічної стабільності, та національної безпеки.

2. Поєднання державних і місцевих інтересів. Важливо знаходити баланс між потребами національного рівня та інтересами місцевих громад. Це дозволить враховувати специфіку кожного регіону та забезпечити справедливий розподіл ресурсів.

3. Обґрунтованість. Обмеження та обтяження повинні бути чітко обґрунтованими, базуватися на реальних потребах, дослідженнях і відповідати правовим нормам, що гарантують їхню доцільність та ефективність.

4. Досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства. Потрібно забезпечувати гармонію між економічним розвитком та екологічною стабільністю, щоб уникати ситуацій, коли перевага одного аспекту негативно впливає на інший.

5. Забезпечення раціонального використання та охорони земель. Необхідно забезпечити, щоб обмеження сприяли збереженню ґрунтів, відновленню природних ресурсів, а також їхньому ефективному використанню відповідно до потреб суспільства і природи.

Дотримання цих принципів дозволяє створити комплексний і збалансований механізм регулювання земельних відносин, спрямований на забезпечення сталого розвитку країни [4].

Для підвищення зручності використання чинного класифікатора обмежень у використанні земель у практичній діяльності, а також для впорядкування методів оцінки втрат доходів власників земельних ділянок чи землекористувачів, і розроблення механізмів стимулювання дотримання встановлених обмежень, Й. М. Дорош [4] запропонував впровадити додаткову класифікацію цих обмежень. Ця класифікація передбачає поділ обмежень на три основні типи (табл. 1.1):

1. Правові обмеження. Включають обмеження, що базуються на нормах чинного законодавства, регулюють порядок використання земель та встановлюють права й обов'язки власників і користувачів земельних ділянок.

2. Агротехнічні обмеження. Охоплюють вимоги, пов'язані з сільськогосподарським використанням земель, дотриманням агротехнічних правил і заходів, спрямованих на збереження родючості ґрунтів і забезпечення їх раціонального використання.

3. Екологічні обмеження. Спрямовані на збереження природного середовища, охорону довкілля, запобігання деградації земель і збереження їх екосистемних функцій.

Таблиця 1.1 – Класифікація обмежень у використанні земель за типами [4]

Тип обмеження	Типи документів	Зміст та функціональне призначення обмеження
Правові обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держ-стандарти	<i>Право використання:</i> зміна цільового використання земель без проекту землеустрою; дотримання режиму використання земель для природоохоронних територій, охоронних і санітарно-захисних зон; заборона будівництва об'єктів; розробка корисних копалин (крім загальнопоширених); використання надзвичайно цінних земель методами і способами, які не погіршують їх якісний стан
Агротехнічні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держ-стандарти Підзаконні акти, нормативні документи, Держ-стандарти	дотримання норм ерозії ґрунтів та інших видів їх деградації; дотримання граничнодопустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті; дотримання вимог екологічного зонування; збереження елементів екомережі України дотримання сівозмінних вимог; дотримання агротехнічних вимог, що використовуються при сільськогосподарському виробництві
Екологічні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держ-стандарти	а) в охоронних зонах земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: здійснення зрошувальних, осушувальних та хімічних меліорацій; застосування засобів хімізації; здійснення будь-яких видів будівництва; проведення організованого відпочинку, туризму, мисливства і рибальства; здійснення механізованих транспортних робіт; проведення геологорозвідувальних і пошукових робіт; порушення ґрунтового покриву; санітарно-захисні зони об'єктів, які знаходяться в охоронних зонах, або на територіях заповідних об'єктів; б) у водоохоронних зонах та прибережних смугах малих річок та водойм: скидання забруднених стічних вод; будівництво тваринницьких комплексів та

Продовж. табл. 1.1

Тип обмеження	Типи документів	Зміст та функціональне призначення обмеження
		господарських дворів; застосування засобів хімізації сільського господарства; корчування деревно-чагарникової рослинності та дрібнолісся ґрунтозахисного і водоохоронного значення; будівництво баз відпочинку, стоянок автомашин тощо; розміщення звалищ сміття, відходів виробництва; намівання та засипки заплавних озер і стариць; обробітку землі на відстані ближче 3 метрів від бровки русла. в) у <i>санітарно-захисних зонах інженерно-технічних споруд і комунікацій</i>: будь-яке будівництво будинків і споруд; проведення гірничих, вантажно-розвантажувальних, дно поглиблювальних, землечерпальних, вибухових, меліоративних робіт; виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 м та планування ґрунту; розміщення автозаправних станцій та інших сховищ мастил і палива; виконання сільськогосподарських робіт без погодження із експлуатаційними органами; влаштування звалищ; г) на <i>радіоактивно забруднених територіях</i>: застосування виробничих технологій, які не відповідають нормам радіаційної безпеки; обов'язковість створення буферних зон навколо населених пунктів; обов'язковість консервації сільськогосподарських угідь, де неможливе виробництво продукції рослинництва без перевищення контрольних рівнів.

Запропонована типологія дозволяє більш чітко систематизувати обмеження у використанні земель, полегшує їх застосування в правовому та господарському аспектах, а також сприяє ефективному стимулюванню дотримання цих обмежень.

2 АНАЛІЗ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ТА ОБТЯЖЕНЬ В МЕЖАХ ЧАСТИНИ ЖИТЛОВОГО РАЙОНУ «БІЛОГОРЩА»

Особливості формування обмежень та обтяжень у землекористуванні розглянуто на прикладі частини житлового району «Білогорща» міста Львів Львівської області.

Білогорща – це район у межах сучасного Львова, який раніше був окремим селом. У 1978 році його офіційно приєднали до Залізничного району міста. Білогорща розташована на захід від Левандівки, від якої її відділяє лісосмуга. На північній межі цього району знаходиться ландшафтний заказник місцевого значення під назвою «Торфовище Білогорща», що має природоохоронне значення.

Мікрорайон характеризується переважно малоповерховою забудовою та відокремленістю від густонаселених житлових масивів міста, що надає йому особливого затишку та віддаленості від міської метушні.

Територія дослідження розташована в межах житлового району «Білогорща» та прилегла до вулиці Роксоляни у місті Львові, вільна від забудови.

Територія дослідження обмежена:

- ✓ на півночі вона межує із землями запасу, ділянками сільськогосподарського призначення, а також територіями, призначеними для озеленення без чіткого функціонального розподілу;
- ✓ на заході розташовані землі запасу.
- ✓ на сході територія прилягає до ділянок житлової садибної забудови та зон озеленення, які також не мають визначеного функціонального призначення;
- ✓ на півдні межує із територіями, що призначені для озеленення, без деталізації їх функціонального використання.

Ці характеристики визначають контекст просторової організації досліджуваної території. На рисунку 2.1 наведена схема розташування території дослідження.

Територія дослідження охоплює 9 земельних ділянок, зокрема повністю територію однієї земельної ділянки з кадастровим номером 4623681600:06:000:0417, та частини земельних ділянок з кадастровими номерами 4623681600:06:000:0320, 4623681600:06:000:0524, 4623681600:06:000:0323, 4623681600:06:000:0308, 4623681600:06:000:0327, 4623681600:06:000:0325, 4623681600:06:000:0321, 4623681600:06:000:0324. В таблиці 2.1 наводимо детальну характеристику земельних ділянок за даними Державного земельного кадастру.

Таблиця 2.1 – Характеристика земельних ділянок в межах території дослідження

№ з\п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Площа частини земельної ділянки в межах території дослідження, га	Цільове призначення земельної ділянки
1	4623681600:06:000:0308	1,8966	0,0196	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
2	4623681600:06:000:0320	1,8966	0,0196	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
3	4623681600:06:000:0321	1,8966	0,0034	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
4	4623681600:06:000:0323	1,8947	0,0133	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
5	4623681600:06:000:0324	1,8966	0,0162	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
6	4623681600:06:000:0325	1,8966	0,0222	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
7	4623681600:06:000:0327	1,8957	0,0148	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
8	4623681600:06:000:0417	7,5581	7,5581	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
9	4623681600:06:000:0524	4,8565	2,3896	16.00 Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
	ВСЬОГО	25,688	10,0568	

Отже, в межах території дослідження налічується 9 земельних ділянок площею 10,0568 га.

В таблиці 2.2 наводимо характеристику земельних ділянок в межах території дослідження в розрізі угідь.

Таблиця 2.2 – Експлікація земельних ділянок в межах території дослідження в розрізі угідь

№ з\п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Площа частини земельної ділянки в межах території дослідження, га	Категорія земель	Угіддя
1	4623681600:06:000:0308	1,8966	0,0196	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
2	4623681600:06:000:0320	1,8966	0,0196	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
3	4623681600:06:000:0321	1,8966	0,0034	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
4	4623681600:06:000:0323	1,8947	0,0133	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
5	4623681600:06:000:0324	1,8966	0,0162	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
6	4623681600:06:000:0325	1,8966	0,0222	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
7	4623681600:06:000:0327	1,8957	0,0148	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Пасовища (002.02)
8	4623681600:06:000:0417	7,5581	7,5581	200 Землі житлової та громадської забудови	Багатоповерхова забудова (007.02)
9	4623681600:06:000:0524	4,8565	2,3896	100 Землі сільськогосподарсько го призначення	Сіножаті (002.01)

Отже, територія дослідження характеризується сільськогосподарським освоєнням та землі житлової та громадської забудови.

В таблиці 2.3 наводимо експлікацію земель за формами власності.

Таблиця 2.3 – Експлікація земельних ділянок в межах території дослідження за формами власності

№ з\п	Кадастровий номер земельної ділянки	Площа земельної ділянки, га	Форма власності на землю	Частка, %
1	4623681600:06:000:0308	1,8966	Приватна	7,4
2	4623681600:06:000:0320	1,8966	Приватна	7,4
3	4623681600:06:000:0321	1,8966	Приватна	7,4
4	4623681600:06:000:0323	1,8947	Приватна	7,4
5	4623681600:06:000:0324	1,8966	Приватна	7,4
6	4623681600:06:000:0325	1,8966	Приватна	7,4
7	4623681600:06:000:0327	1,8957	Приватна	7,4
8	4623681600:06:000:0417	7,5581	Приватна	29,4
9	4623681600:06:000:0524	4,8565	Комунальна	18,9
	ВСЬОГО	25,6880		100,0
	З них приватна форма власності	20,8315		81,1
	комунальна форма власності	4,8565		18,9

Отже, питома частка (81,1 %) земель перебуває у приватній власності.

Встановлено, що в межах території опрацювання не передбачено природоохоронних або ландшафтно-рекреаційних зон. Також встановлено:

- ✓ ділові центри чи інноваційні об'єкти відсутні;
- ✓ виробничих об'єктів на даній території немає;
- ✓ об'єкти традиційного середовища відсутні;
- ✓ транспортна інфраструктура, зокрема внутрішні вулиці та проїзди, на території планування також відсутня.

Основними транспортними зв'язками території є: у південно-східній частині території проходить вулиця Роксоляни (місто Львів), яка у східному напрямку з'єднується з вулицями Широкою та Левандівською. Ці вулиці, своєю чергою, сполучаються з вулицею Шевченка, яка є частиною автодороги М10. Найближча до цієї території велика автодорога – Львівська кільцева, що розташована південніше. Громадський транспорт курсує по вулиці Роксоляни приблизно за 1 км від меж планування.

На рисунку 2.2 наведено план сучасного використання земель в межах території дослідження за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень.

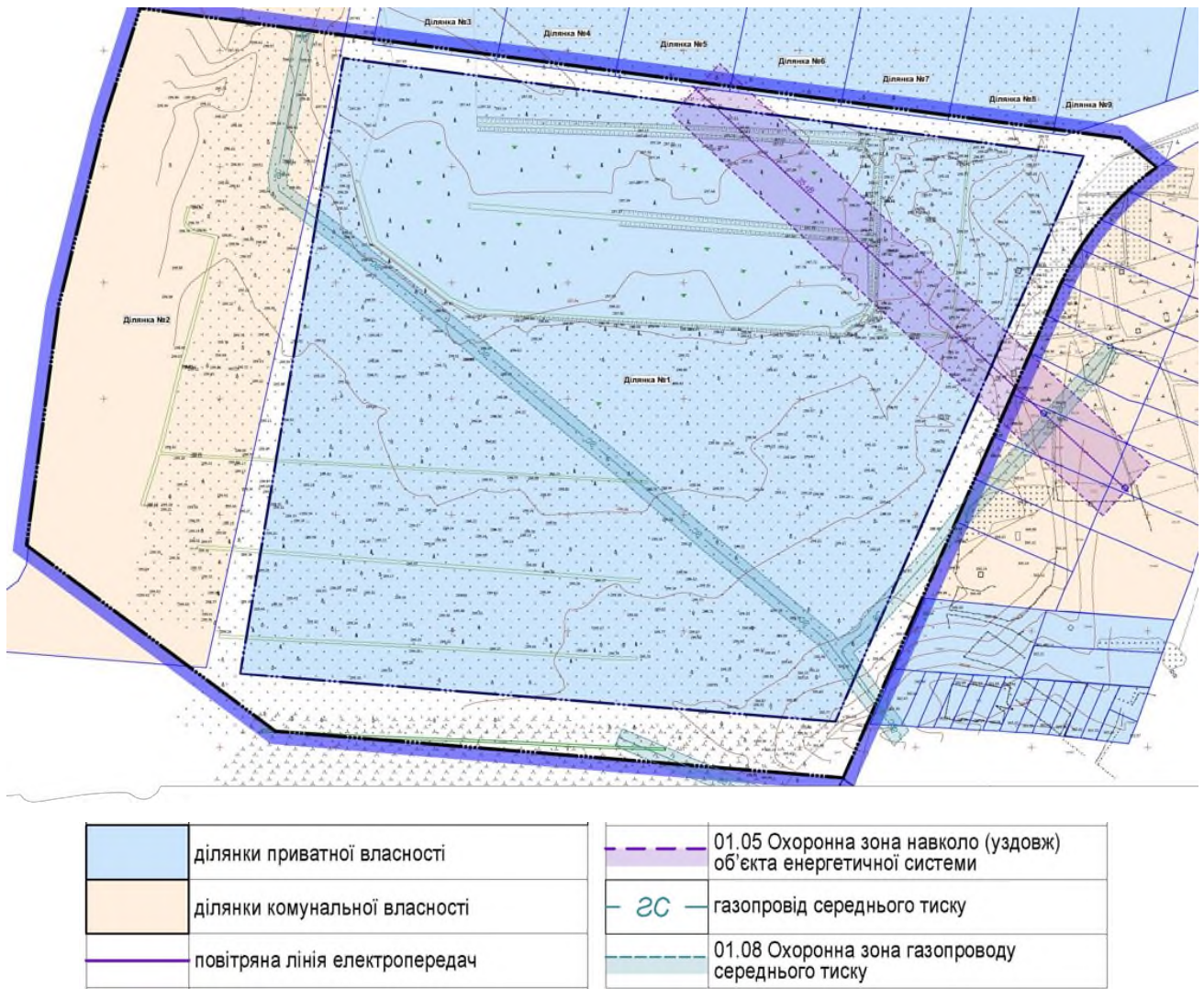


Рисунок 2.2 – План сучасного використання земель в межах території дослідження за формою власності із зазначенням категорій та виду цільового призначення, з урахуванням наявних обмежень та обтяжень

Встановлено, що через територію опрацювання проходить лінія електропередачі високої напруги 35кВ із охоронною зоною 15,0 м в кожні сторону від крайніх проводів та газопровід середнього тиску, для якого визначена охоронна зона шириною 4 метри в обидва боки.

Однак, дані обмеження у використанні не є внесеними до Державного земельного кадастру. Тому в подальшому необхідним є прийняття проектних рішень щодо встановлення обмеження та обтяжень у землекористуванні та реєстрація даних в системі ДЗК.

3 ЗЕМЛЕУСТРІЙ ЯК БАЗОВИЙ ІНСТРУМЕНТ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

3.1 Методологія формування обмежень у використанні земель

Основним завданням державної земельної політики країни є підвищення ефективності використання та охорони земельних ресурсів, що є невід’ємною складовою сталого соціально-економічного розвитку. Встановлення різних обмежень у використанні земель і накладення обтяжень на права власників чи користувачів земельних ділянок прямо зачіпають їхні економічні інтереси. Крім того, це впливає на соціальні умови використання цих земельних ділянок, оскільки змінює умови, в яких люди користуються землею.

З екологічної та правової точки зору, важливим є забезпечення збереження сприятливого навколишнього середовища – такого, що підтримує життя і здоров’я людини, а також забезпечує розвиток суспільства. Земля як один із ключових компонентів природи має особливе значення в цьому процесі охорони навколишнього середовища [12].

Отже, встановлення обмежень і обтяжень – це не тільки регулювання економічної діяльності землекористувачів, а й необхідний крок для забезпечення екологічної безпеки і соціального добробуту в державі.

Проектні рішення про встановлення обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів, а також накладення обтяжень на права щодо земельних ділянок, можна віднести до категорії екологічно важливих. Це пов’язано з тим, що такі рішення мають значний вплив на збереження навколишнього середовища.

У контексті сталого розвитку під цим поняттям слід розуміти продуманий і збалансований економічний та соціальний прогрес, який досягається з урахуванням екологічних вимог. Такий підхід передбачає врахування екологічних аспектів на всіх етапах – від розробки і прийняття рішень до їхньої реалізації. Головна мета – забезпечити добробут і безпеку як для нинішнього покоління, так і для майбутніх поколінь.

Встановлено, що режим землекористування тісно пов'язаний з обмеженнями у використанні земель. В територіальній організації землекористування можна виділити три основні рівні, кожен із яких має свої особливі методи та підходи до того, як формуються обмеження щодо використання земель і конкретних земельних ділянок. Кожен із цих рівнів відрізняється підходами, які застосовуються для визначення правил і обмежень, що впливають на використання землі в межах певної території. Таким чином, підхід до встановлення обмежень залежить від того, на якому саме рівні територіального управління або планування відбувається цей процес (рис. 3.1).

Отже, територіальні обмеження щодо використання земель, їхній конкретний зміст та території, на яких вони встановлюються, безпосередньо залежать від кількох факторів. Серед них – категорія землекористування, конкретний тип або підтип землекористування, наявність важливих природних ресурсів, які визначають режим використання цієї території, а також від призначення самого об'єкта чи ділянки.

Крім того, враховуються різні параметри та рівень впливу цієї діяльності на навколишнє середовище, а також плани на майбутнє щодо використання землі і інші зобов'язання, які стосуються цієї території. Усі ці чинники разом визначають, де і які обмеження повинні діяти

Водночас обмеження щодо використання конкретних земельних ділянок, їхній зміст та території, на яких вони діють, безпосередньо залежать від ширших територіальних обмежень. Крім того, на них впливають цільове призначення ділянки, а також її функціональне і дозволене використання.

Останніми роками активно змінювалися підходи до планування використання земель, що привело до значних трансформацій у цій сфері. Головна мета таких змін полягала в об'єднанні завдань містобудівної діяльності та землепорядкування, що дозволило ефективніше вирішувати завдання розвитку територій.



Рисунок 3.1 – Схема процесу формування обмежень у використанні земель
[4, с. 60]

З 2021 року документація містобудівного призначення на місцевому рівні виконує дві функції одночасно: вона є як містобудівною, так і землевпорядною документацією. Сюди входять: комплексний план просторового розвитку

території територіальної громади, генеральні плани, детальні плани територій [12].

Таким чином, інтеграція цих видів документації створила умови для більш узгодженого підходу до управління землею та містобудівного планування. Запропоновані плани повинні забезпечувати збалансований розвиток територій, що враховує потреби та інтереси населення, економіки й екології. Вони мають ґрунтуватися на комплексному та інтегрованому підході, який передбачає залучення елементів партисипативного управління, тобто активну участь громадськості у процесі прийняття рішень.

Аналіз різних типів документації з точки зору фіксації обмежень у використанні земель виявив наступне [12]:

1. Однією з загальних вимог до змісту документації із землеустрою є надання обов'язкової інформації про обмеження у використанні земель, які існують на території об'єкта землеустрою.

2. Об'єктами землеустрою можуть виступати території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини, території землеволодінь і землекористувань чи окремі земельні ділянки.

3. У випадку формування нових земельних ділянок обов'язковим є внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру. Ці дані мають містити інформацію про сформовану ділянку, а також деталі обмежень у використанні земель із вказівкою на причини їх встановлення.

Таким чином, подібна документація не лише регулює використання територій, але й виступає ключовим інструментом у забезпеченні їх раціонального управління.

У документах із землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях обов'язково враховуються обмеження щодо використання земель, що прописано у двох ключових документах:

Схема землеустрою та техніко-економічне обґрунтування: цей документ охоплює питання використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та територій громад. Серед іншого, тут чітко вказуються всі наявні обмеження у використанні земель.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення...:

вони охоплюють організацію та визначення меж територій із природоохоронним, оздоровчим, рекреаційним, історико-культурним і лісогосподарським призначенням, а також земель водного фонду та водоохоронних зон. Ці проекти містять інформацію про межі охоронних зон, визначених безпосередньо на місцевості, дані про режимоутворюючі об'єкти, які встановлюють правила та обмеження у використанні земель, всі інші види обмежень, які впливають на організацію землекористування.

Таким чином, у зазначеній документації забезпечується всебічний облік і фіксація обмежень, які впливають на ефективне і раціональне використання земельних ресурсів.

Комплексні плани просторового розвитку територій, генеральні плани та детальні плани територій, будучи видом документації із землеустрою, регулюються положеннями як містобудівного, так і земельного законодавства.

Ці документи мають багатофункціональне призначення, і їх зміст передбачає не лише перелік обмежень у використанні земель, а й детальну інформацію про конкретні земельні ділянки, на які поширюються ці обмеження. У документах чітко вказуються ділянки, щодо яких встановлено певні правила чи заборони, пов'язані з використанням території.

Особливістю є те, що згідно з містобудівним законодавством, ці плани належать до документації місцевого рівня. У той же час, у контексті земельного законодавства вони класифікуються як документація регіонального рівня. Ця подвійність спричиняє певні суперечності та розбіжності у процесах розроблення, погодження та затвердження таких планів.

Отже, виконання завдань із підготовки комплексних, генеральних, детальних планів вимагає врахування вимог обох сфер законодавства, що ускладнює їх узгодження між собою, але забезпечує всебічне врахування потреб у використанні та охороні земельних ресурсів.

З огляду на об'єднання завдань містобудівної та землевпорядної документації, у складі комплексних планів просторового розвитку територій,

генеральних планів та детальних планів територій передбачено створення окремого розділу під назвою «Обмеження у використанні земель». Цей розділ охоплює як існуючі на момент розроблення обмеження, так і ті, що заплановані на майбутній період реалізації проекту.

Розділ структуровано на кілька тематичних підрозділів, що відображають різні аспекти обмежень:

- **Існуючі обмеження у використанні земель** – охоплюють всі обмеження, які діють на момент створення документації, включаючи правові, екологічні та технічні аспекти.
- **Встановлені обмеження у використанні земель** – включають обмеження, які офіційно закріплені відповідними актами чи рішеннями та вже мають юридичну силу.
- **Проектні обмеження у використанні земель** – визначають майбутні обмеження, заплановані для забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів у межах проектного періоду.

Цей підхід дозволяє більш комплексно враховувати як поточні умови, так і перспективи використання земель, забезпечуючи узгодженість між існуючими обмеженнями та довгостроковими планами розвитку територій.

Тематичний підрозділ «**Існуючі обмеження у використанні земель**» містить відомості про обмеження, які визначаються чинними нормативними показниками або вже встановлені до моменту розроблення комплексного плану просторового розвитку території, генерального плану чи детального плану території. У цьому розділі обов'язково включаються відомості про режимоутворюючі об'єкти, що зумовлюють наявність таких обмежень.

Тематичний підрозділ «**Встановлені обмеження у використанні земель**» включає інформацію про обмеження, які впроваджуються безпосередньо в рамках документації із землеустрою. Як і у випадку з існуючими обмеженнями, тут також наводяться дані про відповідні режимоутворюючі об'єкти, що стали підставою для встановлення таких обмежень.

Якщо при розробці цих документів виявляються відомості про режимоутворюючі об'єкти, а також існуючі чи встановлені обмеження, які ще не

включені до Державного земельного кадастру, ці дані вносяться до кадастру. Для цього створюються електронні документи для кожного об'єкта окремо, які стають підставою для внесення відповідної інформації до ДЗК.

Таким чином, забезпечується актуальність та повнота відомостей у Державному земельному кадастрі, а також узгодженість між планувальною документацією та правовою базою використання земель.

У тематичному підрозділі **«Проектні обмеження у використанні земель»** надається інформація про обмеження, які планується впровадити в майбутньому внаслідок реалізації рішень, визначених у комплексному плані просторового розвитку території, генеральному плані чи детальному плані території. Цей підрозділ також містить відомості про режимоутворюючі об'єкти, які в перспективі можуть викликати необхідність введення відповідних обмежень у використанні земель.

Особливістю проектних обмежень є те, що вони орієнтовані на прогнозування і враховують перспективний розвиток території та зміну умов її використання. На відміну від існуючих та вже встановлених обмежень, для проектних обмежень законодавство не вимагає обов'язкового внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру.

Це означає, що проектні обмеження наразі мають більше рекомендаційний характер і спрямовані на забезпечення комплексного підходу до планування територій з урахуванням майбутніх потреб і змін у землекористуванні.

Якщо проектні обмеження у використанні земель не реєструються в Державному земельному кадастрі, це може спричинити низку серйозних негативних наслідків у правовій, економічній, екологічній і соціальній сферах. Відбувається порушення прав землевласників, землекористувачів і мешканців, адже люди, які володіють чи користуються земельними ділянками, або проживають поблизу, можуть бути не обізнані про обмеження, які можуть виникнути в майбутньому. Також через відсутність цієї інформації вони можуть проводити господарську або іншу діяльність, яка не відповідатиме встановленим пізніше обмеженням. Нерідко не внесення обмежень у систему Державного земельного кадастру може стати причиною юридичних конфліктів, наприклад,

під час укладення угод щодо продажу, оренди або інших форм передачі прав на земельні ділянки, оскільки нові власники можуть виявити обмеження вже після завершення угоди.

Законодавство вимагає офіційної реєстрації всіх видів обмежень у використанні земель для забезпечення їх правового статусу. Якщо проєктні обмеження не зареєстровані, вони втрачають юридичну силу. Така ситуація може створити перешкоди для реалізації містобудівних чи землевпорядних проєктів, оскільки формально недійсні обмеження не можуть бути примусово застосовані. Відсутність реєстрації проєктних обмежень створює перешкоди для прозорості й обґрунтованості рішень, що приймаються в процесі планування розвитку територій. Це робить неможливим повне врахування всіх обмежувальних факторів, що може вплинути на якість стратегічних планів використання територій. Як наслідок, виконання цих стратегічних планів стає складним або навіть неможливим, що затримує реалізацію довгострокових проєктів розвитку територій.

Проєктні обмеження часто пов'язані з необхідністю забезпечення особливого режиму використання територій, наприклад, навколо режимоутворюючих об'єктів або у зв'язку з екологічними чи містобудівними особливостями. У разі відсутності офіційної реєстрації таких обмежень у кадастрі можуть порушуватися екологічні норми та баланси, що призводить до ризику деградації природного середовища. Крім того, без належного регулювання можуть виникати санітарні загрози, які становлять небезпеку для здоров'я людей і негативно впливають на довкілля. Це може призвести до шкоди природним ресурсам і об'єктам, які потребують особливого захисту, що унеможливує їх збереження для майбутніх поколінь.

Відсутність чітких і визначених прав на використання земель через незафіксовані обмеження може призвести до економічних втрат. Інвестори можуть утриматися від вкладень у такі території через невизначеність правового статусу та можливих ускладнень у реалізації своїх проєктів. Землекористувачі, зі свого боку, можуть опинитися в ситуації, коли їхні плани суперечитимуть пізніше встановленим обмеженням, що спричинить додаткові витрати чи втрати доходу.

Через те, що не зареєстровані обмеження не враховуються в кадастрових даних, виникає проблема з точною оцінкою вартості земельних ділянок. Це може призвести до спотворення ринкової вартості земель і негативно вплинути на економіку регіону в цілому.

Відсутність реєстрації проєктних обмежень створює враження недбалості або приховування інформації з боку державних органів. Це може викликати обурення у громадян та землекористувачів, які очікують прозорості й зрозумілості в процесах управління земельними ресурсами.

Громадяни можуть втратити віру в ефективність і справедливість роботи органів влади, відповідальних за управління земельними ресурсами. Це може знизити рівень співпраці між населенням та державними установами, що є критично важливим для успішного впровадження будь-яких реформ і проєктів у сфері землекористування.

Отже, відсутність реєстрації проєктних обмежень у Державному земельному кадастрі не лише створює економічні ризики, але й підриває довіру до системи управління земельними ресурсами, що може мати довгострокові негативні наслідки.

Таким чином, відсутність реєстрації проєктних обмежень у ДЗК не лише ускладнює управління земельними ресурсами, але й підриває довіру до планування територій, створюючи ризики правових конфліктів та перешкоджаючи сталому розвитку територій.

Обмеження у використанні земель під час створення містобудівної документації місцевого рівня та землепорядної документації мають розглядатися з урахуванням таких ключових аспектів:

- ✓ **вихідні дані для планування.** Інформація про існуючі обмеження слугує основою для розробки комплексного плану просторового розвитку території. Ці дані також є невід'ємною частиною генеральних планів населених пунктів і детальних планів територій, які деталізують просторові рішення;

- ✓ **складова містобудівних умов і обмежень** – документу, що визначає параметри та вимоги до забудови конкретної земельної ділянки. Вони враховують: цільове призначення ділянки, планувальні рішення, положення

містобудівної документації, інші обмеження, передбачені чинним законодавством;

✓ **інструмент регулювання.** Обмеження виступають засобом управління використанням земельних ресурсів із метою забезпечення збалансованого розвитку територій. Це дозволяє узгоджувати потреби населення, економічні інтереси та охорону навколишнього середовища.

✓ **Об'єкт державної реєстрації.** Обмеження розглядаються як окремі об'єкти Державного земельного кадастру, які підлягають обов'язковій реєстрації. Це забезпечує їхній правовий статус та прозорість інформації для всіх зацікавлених сторін.

3.2 Проектні пропозиції щодо формування обмежень у використанні земель

В межах території дослідження визначена ділянка з кадастровим номером 4623681600:06:000:0417, в межах якої здійснюється проектування.

В результаті прийняття проектних рішень пропонується розробити детальний план території, яким передбачатиметься: зміна цільового призначення даної земельної ділянки з подальшим її розподілом на житлову та громадську територію, а саме на три земельні ділянки із подальшими цільовими призначеннями: ділянка 1 – 03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, ділянка 2 – 03.08 Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування, та ділянка 3 – 02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку, а також частина території. Планувальний каркас території, що проектується, формується завдяки поєднанню зон багатоквартирної житлової забудови, громадських територій та запланованої мережі вулиць. Для багатоквартирної забудови доступ до житлових будівель забезпечується із трьох сторін: північної, східної, південної, через вулиці, які позначені як «Проектowana 1», «Проектowana 2» та «Проектowana 3» (рис. 3.2). Для громадської території під'їзд до цієї зони здійснюється з південної частини території через вулицю «Проектowana 2».

Заїзди на ділянку №1 передбачено з півдня через вулицю «Проектowana 1» та з півночі через вулицю «Проектowana 2». Доступ здійснюється через проїзди, які оформлені у вигляді сервітутного користування.

На ділянці 1 (рис. 3.2) заплановано будівництво початкової школи (класи 1-4) із зонами для спортивних майданчиків, ігрових майданчиків, а також передбачено облаштування автостоянки на 23 паркомісця.

На ділянці №2 (рис. 3.2) запроектовано дві основні споруди готель класу 3* висотою 15 поверхів та торгово-розважальний центр на 2 поверхи із підземною автостоянкою. Проект враховує потреби транспортного забезпечення, доступності та функціонального зонування для ефективного використання території.

На території ділянки №3 (рис. 3.2) заплановано реалізацію масштабного будівництва з метою створення багатофункціонального житлово-комерційного комплексу. Передбачається будівництво багатоквартирних житлових будинків висотою 10 і 8 поверхів. Ці будівлі будуть основою житлового кварталу, забезпечуючи комфортне проживання мешканців. Планується також спорудження громадських комерційних будівель висотою 2 поверхи. Ці об'єкти будуть використовуватися для розміщення закладів обслуговування, магазинів, кафе тощо. Передбачено також будівництво підземної автостоянки, що забезпечить мешканців місцями для зберігання автомобілів. У північно-східній і південно-східній частинах території заплановані наземні гостьові автостоянки, розраховані на 170 машино-місць. Крім того, планується облаштування сучасних дитячих майданчиків для активного відпочинку та розвитку, місця для занять спортом, які сприятимуть здоровому способу життя мешканців. Окремо будуть організовані майданчики для відпочинку дорослого населення, забезпечуючи можливість релаксації.

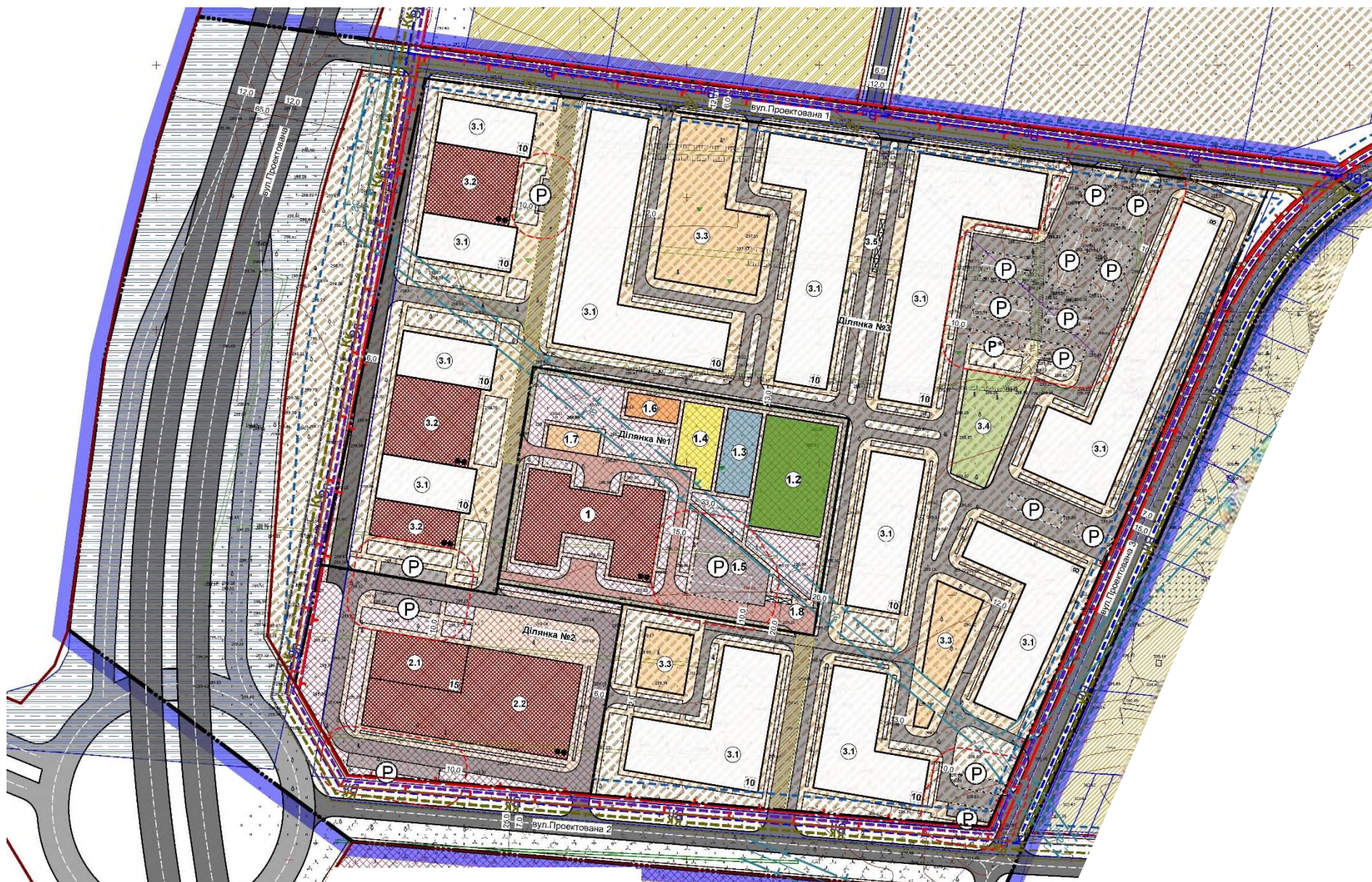


Рисунок 3.2 – Проектний план

Основною ціллю є створення впорядкованої структури житлового району, яка відповідає нормативним вимогам та сучасним стандартам. Проект спрямований на визначення території для будівництва багатофункціонального житлового кварталу з інтегрованими об'єктами комерції. Передбачається впорядкування меж земельних ділянок і охоронних зон з урахуванням збереження функціонального призначення території

Отже, проект спрямований на створення збалансованої забудови, яка поєднує житлові, комерційні та рекреаційні функції. Це сприятиме розвитку території та покращенню якості життя мешканців, забезпечуючи доступність, комфорт і сучасний рівень інфраструктури.

В таблицях 3.1 – 3.3 наведені техніко-економічні проектних рішень в розрізі проектних ділянок.

Таблиця 3.1 – Техніко-економічні проектних рішень ділянки №1

№ з/п	Назва показника	Одиниці виміру	Значення
1	Загальна площа земельної ділянки	га	1,0000
2	Площа забудови	га	0,1458
		%	14,5
3	Площа заощення	га	0,3093
4	Площа озеленення	га	0,5449
5	Гранична висота будівель	м	до 12
	Гранична частка забудови	%	до 60

Таблиця 3.2 – Техніко-економічні проектних рішень ділянки №2

№ з/п	Назва показника	Одиниці виміру	Значення
1	Загальна площа земельної ділянки	га	0,8330
2	Площа забудови	га	0,2844
		%	34,0
3	Площа заощення	га	0,3831
4	Площа озеленення	га	0,1655
5	Гранична висота будівель	м	до 26,5
	Гранична частка забудови	%	до 60

Таблиця 3.3 – Техніко-економічні проектних рішень ділянки №3

№ з/п	Назва показника	Одиниці виміру	Значення
1	Загальна площа земельної ділянки	га	5,7251
2	Площа забудови	га	1,8056
		%	32,0
3	Площа замощення	га	2,3129
4	Площа озеленення	га	1,6066
5	Гранична висота будівель	м	до 26,5
	Гранична частка забудови	%	до 35

В результаті прийняття та реалізації проектних рішень детального плану території проектується обмеження у використанні земель (табл. 3.4)

Таблиця 3.4 – Проектні обмеження в межах землекористування

№ з/п	Код обмеження	Назва обмеження	Прийнятий нормативний показник, що визначає обмеження
1	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій каналізації	По 3.0 м в одну сторону від каналізації
2	01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій водопроводу	По 5,0 м в одну сторону від каналізації
3	01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи ЛЕП 0,4кВ	По 2,0 м в одну сторону від крайнього проводу ЛЕП
4	03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта - автостоянки	10,0 м (згідно ДБН Б 2.2-12:2019 табл.10.6);
5	07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді;	Згідно договору сервітуту
6	07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	Згідно договору сервітуту
7	06.01.1	Територія в червоних лініях	Згідно генерального плану населеного пункту
8	06.01.5	Територія в лініях регулювання забудови	Згідно генерального плану населеного пункту

На рисунку 3.3 наведено план обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Обмеження у використанні земель є важливим правовим інструментом, що встановлює чіткі межі та правила для здійснення певних видів діяльності на конкретних територіях. Їх основна мета полягає у контролі ключових аспектів землекористування. До таких ключових аспектів відноситься: збереження екологічного балансу – обмеження сприяють захисту природного середовища та запобігають його деградації; охорона природних ресурсів – завдяки встановленим правилам забезпечується раціональне використання ресурсів, таких як вода, ліси, ґрунти; захист здоров'я населення – обмеження враховують санітарні норми та екологічні стандарти, що зменшує ризики для здоров'я людей; запобігання негативним впливам – дозволяють уникати потенційної шкоди від діяльності, яка може негативно вплинути на довкілля чи суспільство.

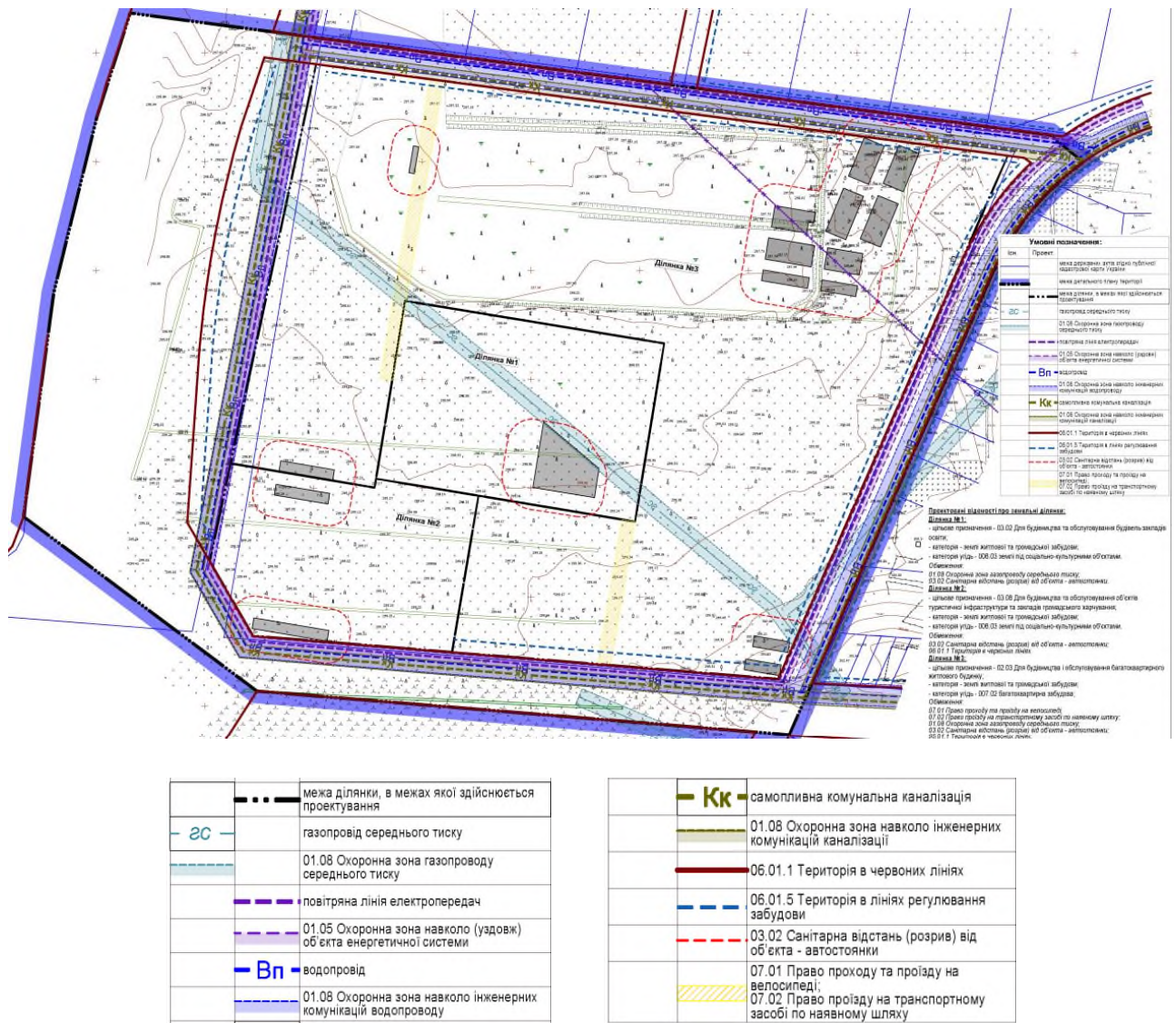


Рисунок 3.3 – План обмежень у використанні земель, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Обов'язкова реєстрація обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є ключовим елементом ефективного управління земельними ресурсами. Вона виконує низку важливих функцій, що сприяють гармонізації правовідносин у сфері землекористування.

Завдяки реєстрації обмежень у Державному земельному кадастрі забезпечується відкритий доступ до інформації про встановлені обмеження для всіх зацікавлених сторін. Землевласники та землекористувачі отримують чітке уявлення про дозволені види діяльності на їхніх земельних ділянках. Інвестори: мають можливість оцінити ризики та потенціал ділянки перед укладенням угод. Органи місцевого самоврядування та державна влада використовують ці дані для прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Внесення обмежень до ДЗК забезпечує їх офіційне закріплення та юридичну чинність. Це дозволяє уникати правових конфліктів, зокрема у випадках суперечок між землевласниками чи користувачами. Також реєстрація гарантує дотримання визначених норм та забезпечує правовий захист інтересів усіх сторін.

Інформація про обмеження є важливою складовою при розробці просторової документації, таких як генеральні та детальні плани. Ці дані забезпечують відповідність проєктних рішень реальним умовам використання земель, підвищуючи якість планування.

Наявність зареєстрованих обмежень сприяє стабільності та прозорості ринку землі. Інвестори можуть більш точно оцінити перспективи використання ділянок, що знижує ризики та покращує інвестиційний клімат.

Реєстрація обмежень унеможливорює недотримання визначених норм чи використання земельних ділянок у спосіб, який суперечить встановленим правилам. Це дозволяє уникати негативних екологічних, економічних і соціальних наслідків.

Отже, внесення обмежень у Державний земельний кадастр є важливим інструментом для досягнення правової визначеності, сталого розвитку територій та ефективного управління земельними ресурсами.

4 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Діяльність людини вносить в природу різноманітні небажані зміни. Для попередження цих небажаних явищ видаються закони які регламентують виробничу діяльність суспільства, вводиться ряд обмежень, а наука проповідує цілий ряд законів, заходів для попередження можливих небажаних для природи наслідків господарської діяльності.

Не правильне ставлення до її багатств призводить до плачевних наслідків і непоправних катастроф та катаклізмів. Необхідний суворий контроль природних ресурсів він проводиться в кожній галузі. Окрім цього необхідний контроль і оцінка усіх біологічних ресурсів які мають люди на землі.

Це завдання диктується швидкими темпами росту населення земної кулі і всі зростаючі потреби в харчових продуктах і сировині для промисловості та інших галузей господарства.

Зміни, які вносить людина в навколишнє середовище можуть мати негативний вплив на природний стан, і тому основним завданням науки «екологія» – є забезпечення всіх природніх факторів не порушуючи їх функціонування і одночасно створювати нові середовища, для життєдіяльності, які б функціонували як природні.

Заходи по охороні навколишнього середовища включають в себе найбільш важливі вимоги, які б забезпечили гармонійне функціонування природнього середовища і середовища яке створила людина: охорона природніх ресурсів; повітря; водоймища; зелених насаджень; тваринного світу. Містобудівельні методи охорони навколишнього середовища полягають: в раціональному розміщенні всіх видів будівель; охороні повітряного басейну; охороні водоймищ та водних ресурсів, а також водостоків.

Одна з найголовніших проблем сучасності – це виживання людства в умовах дефіциту природних ресурсів і продовольства та погіршення стану навколишнього природного середовища. Збільшується рівень деградації природних систем життєзабезпечення людини, руйнуються біосфери загалом.

Нині сучасний стан навколишнього природного середовища України оцінюється як кризовий, оскільки його самовідновлення і самовідтворення вже неможливі. Тому ліквідація глобальної екологічної кризи та її наслідків є найважливішим завданням людства. Для цього, насамперед, потрібно змінити екологічну стратегію і тактику, організувати всебічну екологічну освіту, виховувати екологічну свідомість всього населення.

Кожен майбутній спеціаліст у будь-якій галузі, кожна свідома людина обов'язково повинні мати загальне уявлення про особливості сучасного екологічного стану, а також про основні напрями державної політики в галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів і забезпечення екологічної безпеки.

Кожна глобальна проблема бере свій початок від місцевої проблеми, оскільки не можливе раптове виникнення певної екологічної проблеми відразу ж на територіях планетарного масштабу. Кожна з них має свій початок на невеликих територіях звідки згодом, якщо не приймаються відповідні міри, розповсюджується на все більші території.

Проблема забруднення природного середовища стає гострою як через зростання обсягів промислового, так і через сільськогосподарське виробництво. Сільське господарство є однією з провідних і найважливіших галузей народного господарства України. Сільськогосподарське виробництво – найдавніший вид людської діяльності. Віками людство жило в гармонії з природою, не завдаючи їй шкоди. Проте, з потребою у збільшенні обсягів виробництва та розвитком науки, стан речей кардинально змінився. У результаті впровадження у сільськогосподарську діяльність індустріальних методів виробництва змінилося співвідношення сил між природою і сільським господарством.

В сільському господарстві важливе значення має система заходів, спрямована на раціональне використання земель, захист їх від шкідливих антропогенних викидів, а також на підвищення родючості ґрунтів.

Господарська діяльність суспільства, спрямована на вирощування необхідної кількості екологічно чистих продуктів харчування, супроводжується руйнівним впливом на основні екологічні чинники довкілля: землю, воду,

повітря, природні фіто і зооценози. Технологій вирощування сільськогосподарських культур, які включають в себе обробіток ґрунту, використання неорганічних добрив, хімічних засобів боротьби з шкідниками і хворобами повинна опрацьовуватись з глибоким знанням справи науково обґрунтовано, щоб зберегти життєве середовище екологічно чистим, придатним для життєдіяльності людей. Важливе місце в охороні природи належить економічному моніторингу, систематичному спостереженню за станом природних чинників.

Одним із найважливіших екологічних чинників є вода, без якого життя на землі не можливе. Вода це основа життя людини, тому її треба зберігати. Щоб запобігти забрудненню води, господарські двори і ферми розміщують якнайдалі від водних джерел з дотриманням усіх умов охорони. Забруднення поверхневих вод та підземних вод призводить до зміни фізичних властивостей, що шкідливо впливає на людину, природу і сільськогосподарське виробництво.

Всі речовини, що забруднюють води і які викликають у них якісні зміни розподіляються на: мінеральні, органічні, бактеріальні і біологічні.

Водні джерела постійно накопичують продукти ерозії, від чого поступово німіють, втрачають свою економічну роль. Щоб ця роль зберігалась, систематично здійснюються заходи запобігання замулювання водоймищ. Серед них виділяють протиерозійну організацію території, задержання схилів, лісомеліоративні заходи.

Атмосферне повітря належить до категорії невичерпних ресурсів, однак господарська діяльність людини впливає на атмосферу і змінює склад повітря. Ці зміни можуть бути настільки суттєвими, що виникає потреба охорони повітряного басейну. Основними джерелами забруднення є викидні гази двигунів тракторів, автомобілів, комбайнів та інших машин, які використовуються на виробництві, викиди побутових підприємств – копальні цехи з переробки сільськогосподарської продукції, випаровування у повітря шкідливих газів з тваринницьких ферм, зокрема при несвоєчасній чистці приміщень та неправильному зберіганні та використанні, втратах на машинних дворах, у майстернях, накопичення у тваринницьких приміщеннях аміаку,

вуглекислого газу та шкідливих мікроорганізмів при відсутності належної вентиляції.

Серед заходів щодо охорони флори і фауни важливими є запровадження біологічних методів захисту рослин з метою зменшення внесення хімічних засобів, які спричиняють негативні екологічні зміни довкілля, сприяють загибелі корисних тварин і рослин. Запровадженні прогресивні біологічні і інтегровані методи боротьби з бур'янами, шкідниками і хворобами рослин.

Значні втрати птахів і звірів спостерігаються в час збирання хлібів, сінокосіння. Тому необхідно звернути увагу на організацію загінок для комбайнів та сінокосарок, щоб запобігти попаданню звірів під ріжучі апарати машин. Важливе значення має час збирання сіна, треба добитись, щоб він менше співпадав з загоном гніздування птахів. Необхідно звернути увагу на збереження місць гніздування птахів, що живляться шкідниками рослин, створення штучних місць для закладки гнізд. Вищевикладені природоохоронні заходи спричиняють покращенню екологічної ситуації, оздоровлення оточуючих ландшафтів, естетичному вигляду довкілля.

Отже, природа потребує дуже бережливого ставлення до неї, тому необхідно здійснити раціоналізацію використання природних ресурсів господарства ґрунту, води, повітря, рослинних і тваринних ресурсів, природних копалин, покращення стану охорони та стану використання цих земель.

Отже, встановлено, головними причинами, що призвели до загрозливого стану довкілля є:

- застаріла технологія виробництва та обладнання,
- висока енергомісткість та матеріаломісткість, що перевищують у два-три рази відповідні показники відповідних 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 б стимулювали розвиток екологічно безпечних технологій та природоохоронних систем;

- відсутність належного контролю за охороною довкілля.

Оскільки виробнича діяльність викликає порушення природного середовища, суспільству випадає взяти на себе турботу щодо відновлення її властивостей та охорони від подальшої деградації.

Цілі охорони природи мають ставитись рівнозначно з іншими цілями використання (виробництвом продуктів харчування, промисловим виробництвом та створенням інфраструктури).

В Україні охорона навколишнього середовища розглядається як самостійно політичне завдання. Політика щодо навколишнього середовища - це сукупність усіх дій, спрямованих на уникнення втручання в навколишнє середовище, на його зменшення та на усунення пошкоджень довкілля, що вже стались.

Конкретні цілі та програми стосуються насамперед:

- визначення граничнодопустимих значень шкідливих для навколишнього середовища викидів;
- економії енергії;
- сприяння використанню відходів тепла;
- утилізація старих матеріалів, а також відходів;
- підтримання здоров'я лісів та природної сили самоочищення водою;
- впровадження автомобілів з мінімальною кількістю відпрацьованих газів і бензинів без вмісту свинцю;
- заохочення бережливого ставлення споживачів до навколишнього середовища.

Заходи щодо поліпшення довкілля, а саме:

- 1) технологічні – розробка і впровадження нових технологій, очисних споруд, видів палива;
- 2) архітектурно-планувальні – озеленення населених пунктів, організація санітарно-захисних зон, раціональне планування підприємств і житлових масивів;

3) інженерно-організаційні – зниження інтенсивності руху транспорту на перевантажених автомагістралях, організація екологічно-патрульного контролю;

4) економічні – вкладання коштів у розвиток нових, ресурсо-зберезжуваних технологій;

5) правові – прийняття і додержання законодавчих актів щодо підтримання якості атмосфери, водойм, ґрунту;

6) освітянсько-виховні – формування екологічної культури, насамперед у молоді.

Охорона природи має проводитись лише в поєднанні з сільським господарством, оскільки тут можуть урівноважитись найзначніші за площею екосистеми. Важливими вимогами є:

- уникання будь-якої інтенсифікації використання;
- обмеження розмірів, широкі смуги околиць;
- розширення сівозмін з місцевими видами та сортами замість централізовано вирощуваних високопродуктивних видів;
- скорочення застосування добрив;
- недопущення виливання рідкого гною на сільськогосподарські площі, замість цього - кругообіг органічних відходів;
- підтримка природних методів господарювання;
- перехід від грошової допомоги виробництву до допомоги, пов'язаної з певними місцями;
- врахування досягнень сільського господарства для забезпечення природного балансу.

5 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА ЗАХИСТ НАСЕЛЕННЯ

Проблема створення безпечних і нешкідливих умов праці в Україні існувала завжди, про що свідчить статистика нещасних випадків проте, справжній стан охорони праці та рівень виробничого травматизму на той час замовчувались. З цих причин багато важливих невідкладних наукових і виробничих завдань з питань умов і праці зовсім не вирішувалось.

Наслідками такого становища стали:

- відставання від світових досягнень на 15-20 років вітчизняної науки з питань охорони праці;
- зростання в 5-8 разів рівня виробничого травматизму порівняно з такими ж показниками в інших промислово-розвинених країнах;
- перевищення майже в 2 рази в розрахунку на одного працюючого виплат на пільги і компенсації за роботу в шкідливих умовах над витратами на профілактику нещасних випадків і професійних захворювань.

Відповідно до ст. 3 Конституції України і закону України «Про охорону праці» [27] основним принципом державної політики є пріоритет життя і здоров'я робітників відносно будь-яких результатів виробничої діяльності.

Право на безпечні та нешкідливі умови праці визнано в Україні одним з конституційних прав людини і громадянина. Відповідно до закону України «Про охорону праці» [27], державна політика в галузі охорони праці визначається відповідно до Конституції України Верховною Радою України і спрямована на створення належних, безпечних і здорових умов праці, запобігання нещасним випадкам та професійним захворюванням.

Соціальне значення охорони праці проявляється у зростанні якості та продуктивності праці, збереження трудових ресурсів і підвищенні соціально-економічних показників об'єкта. Підвищення соціально-економічних показників об'єкта відбувається за рахунок покращення якості та продуктивності праці, збереження трудових ресурсів та їх складових компонентів.

Збереження трудових ресурсів відбувається за рахунок покращення стану здоров'я і підвищення середньої тривалості життя в результаті покращення умов

праці, що супроводжується високою трудовою активністю і підвищенням виробничого стажу.

Економічне значення охорони праці визначається ефективністю заходів, що поліпшують умови праці та підвищують її безпеку, і оцінюється за результатами, які отримують при зміні соціальних показників.

Конституція України є головним джерелом і стоїть в авангарді нормативно-правових актів, що регулюють суспільні відносини у сфері охорони здоров'я, у тому числі надання медичної допомоги. Конституційні норми створюють правову основу статусу особи у сфері охорони здоров'я.

Стаття 49 Конституції України присвячена охороні здоров'я і медичній допомозі, у якій закріплено право кожного на охорону здоров'я, медичну допомогу і медичне страхування.

Конституційні норми, які проголошують людину, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпеку найвищою соціальною цінністю, права і свободи невідчужуваними і непорушними, у тому числі у сфері охорони здоров'я, отримують предметно-юридичне втілення у всій національній системі права. Тому доречно розглянути регулювання охорони здоров'я на рівні інших законів.

Серед законів особливе місце займає Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року, що вперше на такому рівні закріплює низку важливих прав людини у сфері охорони здоров'я, зокрема, право на охорону здоров'я (ст. 283), медичну допомогу (ст. 284), медичну інформацію (ст. 285), медичну таємницю (ст. 286).

Спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади в галузі охорони здоров'я є Міністерство охорони здоров'я України, правовий статус якого визначається Положенням про Міністерство охорони здоров'я України, що затверджено Постановою Кабінету Міністрів України від 2 листопада 2006 р. №1542.

Верховною Радою України 14 жовтня 1992 року прийнято закон України «Про охорону праці» [27]. Цей закон визначає пріоритетні напрямки реалізації конституційного права громадян на охорону їхнього життя і здоров'я в процесі трудової діяльності; регулює за участю відповідних державних органів відносини між власником підприємства, установи і організації або

уповноваженим ним органом і працівником з питань безпеки, і гігієни праці та виробничого середовища; встановлює єдиний порядок, організації охорони праці в Україні; проголошує основні принципи державної політики в галузі охорони праці.

На даний час в нашій державі створюється національне законодавство про охорону праці. Здійснюються заходи щодо використання в ньому конвенцій і рекомендацій Міжнародної організації праці, директив Європейського Союзу.

Щодо стану охорони праці в Україні сьогодні варто зазначити що, необхідність системного вирішення питань у сфері охорони праці об'єктивно детермінується загальним низьким рівнем безпеки праці в Україні. Питання поліпшення умов праці стають дедалі актуальнішим і широко обговорюються на загальнодержавному, обласному та районному рівнях.

Домінуючими причинами формування несприятливих умов праці залишаються недосконалі технології, машини і механізми, їхня несправність, невикористання засобів захисту, порушення правил техніки безпеки, режимів праці і відпочинку. Крім цього, роботодавці масово порушують вимоги статті 8 закону України «Про охорону праці» [27] щодо забезпеченості працівників спеціальним одягом, спеціальним взуттям та іншими засобами індивідуального захисту.

Сьогоднішнє сільськогосподарське виробництво характеризується використанням великої енергії, потужних механізмів, які при необізнаному і неакуратному їх використанні можуть загрожувати здоров'ю і життю людей, що виконують виробничі операції. При проведенні робіт в сільськогосподарському виробництві необхідно суворо дотримуватись вимог охорони праці та техніки безпеки.

Слід знати, що цілковито безпечних та нешкідливих умов праці немає. Але разом з тим, потрібно намагатися створити максимально безпечні умови праці. Система охорони праці повинна ґрунтуватись на державних стандартах безпеки праці, галузевих і стандартах підприємств.

Виконання різних топографо-геодезичних робіт у населених пунктах, а також по автомобільних шляхах повинні бути погоджені із відділом

регулювання вуличного руху, а на дорогах територій спеціального призначення – після одержання від відповідних служб дозволу і вказівок по безпечному виконанню цих робіт.

Основним недоліком, що виявляється при топографо-геодезичних роботах з погляду охорони праці є те, що працівники змушені часто працювати в умовах підвищеної запиленості, загазованості.

Умови виконання польових топографо – геодезичних робіт різко відрізняються від умов праці на стаціонарних підприємствах, господарствах.

Праця в польових умовах тісно пов'язана з природою. Один із важливих заходів по охороні праці і техніки безпеки є санітарія і гігієна праці, які повинні виконуватись усіма працівниками

Вживання їжі – одна із основних умов продуктивності праці людини і запобігання різних захворювань. Їжа добового раціону за калорійністю повинна розподілятися наступним чином: сніданок – 35%, обід – 45-50% і вечеря – 20-25% загального енергоеквіваленту. Проміжок між вживанням їжі не повинен бути більшим 5-6 годин. Перед початком робіт (після сніданку, обіду) треба пити чай або воду до повного задоволення спраги. Прийнято рахувати, що добова потреба води при нормальних умовах складає 35 грам на 1 кілограм ваги здорової людини.

Запобігання травматизму в польових умовах можна лише з дотриманням техніки безпеки. Людина сама відповідає за своє життя, тому нехтувати правилами техніки безпеки – загроза життю.

Для запобігання пожежам в господарствах розробляють організаційні, експлуатаційні та заходи режимного характеру. До організаційних заходів відносяться правильне технологічне розміщення машин, недопущення захаращення приміщень, проходів, тощо; організація пожежних служб, навчання працівників правилам пожежної безпеки.

Експлуатаційні заходи передбачають такі режими експлуатації машин і обладнання в результаті яких повністю виключається можливість виникнення іскор і полум'я при роботі з горючими матеріалами. До заходів режимного характеру відносять заборону куріння, застосування відкритого полум'я при

ремонтних роботах. При виконанні камеральних робіт також необхідно дотримуватись правил пожежної безпеки. Приміщення повинні забезпечуватись в достатній кількості засобами пожежогасіння та пожежної сигналізації. До виконання камеральних робіт допускаються особи, які мають спеціальну технічну підготовку та пройшли інструктаж та перевірку знань правил безпеки, виробничої санітарії і пожежної безпеки.

Згідно вищенаведеного ми можемо визначити три головні вимоги, що дозволить покращити умови охорони праці працівників в господарстві:

- обов'язково кожен працюючий повинен ознайомитись з технікою безпеки;
- вимога доброго і якісного обладнання, яке в подальшій праці не створювало перешкод працюючому та забезпечення працюючий персонал необхідним спецодягом, спецвзуттям та іншими засобами;
- згідно погодних умов відпочинок: тобто влітку при жарі 35° в обідній час працівники повинні відпочивати, створити максимально вигідні години праці вранці або увечері коли жара спадає.

Захист населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру це – система організаційних, технічних, медико-біологічних, фінансово-економічних та інших заходів для запобігання та реагування на надзвичайні ситуації техногенного та природного характеру і ліквідації їх наслідків, що реалізуються центральними і місцевими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, відповідними силами та засобами підприємств, установ та організацій, незалежно від форм власності й господарювання, добровільними формуваннями і спрямовані на захист населення і територій, а також матеріальних і культурних цінностей та довкілля.

Законодавство України у сфері захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру базується на Конституції України, Кодексі цивільного захисту України та інших нормативно-правових актах.

Основними завданнями у сфері захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру є:

- здійснення комплексу заходів для запобігання надзвичайним ситуаціям техногенного та природного характеру та реагування на них;
- забезпечення готовності та контролю за станом готовності до дій і взаємодій органів управління у цій сфері, сил та засобів, призначених для запобігання надзвичайним ситуаціям техногенного та природного характеру і реагування на них.

У питаннях захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру громадяни України мають право на:

- отримання інформації про надзвичайні ситуації, що виникли або можуть виникнути, та про заходи необхідної безпеки;
- забезпечення та використання засобів колективного й індивідуального захисту, які призначені для захисту населення від надзвичайних ситуацій у разі їх виникнення;
- звернення до місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування з питань захисту від надзвичайних ситуацій;
- відшкодування збитків, згідно із Законом, заподіяних їхньому здоров'ю та майну внаслідок надзвичайних ситуацій;
- компенсацію за роботу в зонах надзвичайних ситуацій;
- соціально-психологічну підготовку та медичну допомогу;
- інші права у сфері захисту населення і територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру відповідно до законів України.

Відповідно до вище зазначеного законодавства місцеві держадміністрації, виконавчі органи влади на місцях у межах своїх повноважень забезпечують вирішення питання цивільної оборони, здійснення заходів щодо захисту населення і місцевості під час надзвичайних ситуацій різного походження. Керівництво організацій, установ та закладів, незалежно від форм власності і підпорядкування, створює сили для ліквідації наслідків НС та забезпечує постійну готовність до практичних дій, організовує забезпечення своїх працівників засобами індивідуального захисту та проведення при потребі евакозаходів та інші заходи цивільної оборони, передбачені законодавством.

ВИСНОВКИ

1. Сучасна система землекористування значною мірою визначається правовим режимом, який включає такі ключові елементи, як обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки. У рамках регулювання земельних відносин і порядку використання земель, держава володіє правом встановлювати обмеження на діяльність власників або користувачів земельних ділянок. Ці обмеження стосуються умов експлуатації землі та реалізації прав, що належать власникам або користувачам.

2. Запровадження обмежень не означає, що власник або користувач земельної ділянки втрачає свої повноваження. Власник залишається уповноваженим на здійснення прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Однак ці обмеження можуть встановлювати певні умови щодо способів і порядку реалізації зазначених прав.

3. Особливості формування обмежень та обтяжень у землекористуванні розглянуто на прикладі частини житлового району «Білогорща» міста Львів Львівської області, що охоплює 9 земельних ділянок. Встановлено, що через територію опрацювання проходить лінія електропередачі високої напруги 35кВ із охоронною зоною 15,0 м в кожні сторону від крайніх проводів та газопровід середнього тиску, для якого визначена охоронна зона шириною 4 метри в обидва боки. Однак, дані обмеження у використанні не є внесеними до Державного земельного кадастру.

4. Територіальні обмеження щодо використання земель, їхній конкретний зміст та території, на яких вони встановлюються, безпосередньо залежать від кількох факторів. Серед них – категорія землекористування, конкретний тип або підтип землекористування, наявність важливих природних ресурсів, які визначають режим використання цієї території, а також від призначення самого об'єкта чи ділянки.

5. З 2021 року документація містобудівного призначення на місцевому рівні виконує дві функції одночасно: вона є як містобудівною, так і землевпорядною документацією. Сюди входять: комплексний план просторового

розвитку території територіальної громади, генеральні плани, детальні плани територій. Таким чином, інтеграція цих видів документації створила умови для більш узгодженого підходу до управління землею та містобудівного планування. Запропоновані плани повинні забезпечувати збалансований розвиток територій, що враховує потреби та інтереси населення, економіки й екології. Вони мають ґрунтуватися на комплексному та інтегрованому підході, який передбачає залучення елементів партисипативного управління, тобто активну участь громадськості у процесі прийняття рішень.

6. Аналіз різних типів документації з точки зору фіксації обмежень у використанні земель виявив наступне:

- однією з загальних вимог до змісту документації із землеустрою є надання обов'язкової інформації про обмеження у використанні земель, які існують на території об'єкта землеустрою.

- об'єктами землеустрою можуть виступати території адміністративно-територіальних одиниць або їх частини, території землеволодінь і землекористувань чи окремі земельні ділянки.

- у випадку формування нових земельних ділянок обов'язковим є внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру. Ці дані мають містити інформацію про сформовану ділянку, а також деталі обмежень у використанні земель із вказівкою на причини їх встановлення.

7. Таким чином, подібна документація не лише регулює використання територій, але й виступає ключовим інструментом у забезпеченні їх раціонального управління. Інформація про обмеження є важливою складовою при розробці просторової документації, таких як генеральні та детальні плани. Ці дані забезпечують відповідність проєктних рішень реальним умовам використання земель, підвищуючи якість планування.

8. Наявність зареєстрованих обмежень сприяє стабільності та прозорості ринку землі. Інвестори можуть більш точно оцінити перспективи використання ділянок, що знижує ризики та покращує інвестиційний клімат.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бековська Г. Про деякі обмеження при приватизації земель ОСГ. *Землевпорядний вісник*. 2018. № 4. С. 56.
2. Ганенко Р. Особливості вирішення спорів щодо взаємного пертину (накладання) земельних ділянок. *Землевпорядний вісник*. 2021. № 11. С. 31-33.
3. Дехтяренко В. Як захистити своє право постійного користування земельною ділянкою. *Землевпорядний вісник*. 2021. № 7. С. 7–13
4. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник]. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
5. Дребот О. І., Добряк Д. С., Височанська М. Я., Сахарнацька Л. І. Розвиток права власності на землю та набуття нею форми товару. *Агросвіт*. 2024. № 17. С. 12-20.
6. Звернення до Уряду України про вжиття заходів щодо охорони та відновлення земельних ресурсів в умовах воєнного стану. *Вісн. аграр. науки*. 2022. № 7. С. 5-8.
7. Земельний кодекс України : Кодекс України; Кодекс, Закон від 25.10.2001 № 2768-III // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14> (дата звернення 10. 12. 2024).
8. Лаврук В. В., Покотильська Н. В., Лаврук О. С. Завдання сучасного землеустрою в системі управління земельними ресурсами та землекористуванням. *Агросвіт*. 2019. № 3. С. 3-10.
9. Лазарева О. В. Економіка землеустрою в країнах Європейського союзу: особливості та можливості адаптації до українського простору. *Економічний форум*. 2021. № 3. С. 9-16.
10. Лазарева О. В., Борисевич К. Ю. Європейські шляхи розвитку землеустрою в системі управління земельними ресурсами. *Економіка та держава*. 2022. № 1. С. 28-33.
11. Михальова М.Ю. Інновації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі. *Містобудування та територіальне планування*. 2022. №79. С. 249-257.
12. Михальова М.Ю. Методологія формування обмежень щодо використання земель. Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора

технічних наук за спеціальністю 05.24.04 – Кадастр та моніторинг земель. Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ. 2025. 367 с.

13. Михальова М.Ю. Принципи встановлення обмежень щодо використання земель. *Просторовий розвиток*. 2024. №10. С. 498–507

14. Михальова, М. Нормативно-правове регулювання встановлення обмежень щодо використання земель в Україні. *Містобудування та територіальне планування*. 2023. №83. С. 211–218.

15. Олещенко О.О. Магістерська кваліфікаційна робота: «Особливості надання земельних ділянок в постійне користування органам державної влади». Київ. 2024. 80 с.

16. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Геоінформаційні ресурси та відповідальні за створення наборів геоданих щодо обмежень. *Комунальне господарство міст*. 2024. № 6 (185). С. 204–210.

17. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Концептуальна модель формування обмежень щодо використання земель. *Смарт технології*. 2024. № 2(15). С. 133– 138.

18. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Підходи до класифікації і реєстрації обмежень у використанні земель. *Просторовий розвиток*. 2023. №6. С. 329– 337.

19. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Підходи до просторового планування: ретроспектива та сучасний стан. *Просторовий розвиток*. 2022. №1. С. 117–128

20. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Структуризація обмежень щодо використання земель в Україні. *Просторовий розвиток*. 2023. № 3. С. 134–143.

21. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Фактори, що обґрунтовують формування обмежень використання земель. *Містобудування та територіальне планування*. 2024. №85. С. 454–461.

22. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення державної власності : Закон України від 27.07.2023 № 3272-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3272-20> (дата звернення: 15.03.2025)

23. Про єдиний підхід формування земельних ділянок в умовах воєнного стану : відповідь Держгеокадастру на лист Всеукраїнської громадської організації «Асоціація фахівців землеустрою України». *Землевпорядний вісник*. 2022. № 4/5. С. 25-26.

24. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 17.02.2025).

25. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/962-15> (дата звернення: 10.03.2025).

26. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1264-12> (дата звернення: 01.03.2025).

27. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992 № 2694-XII // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2694-12> (дата звернення: 01.02.2025).

28. Про фермерське господарство : Закон України від 19.06.2003 № 973-IV // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/973-15> (дата звернення: 01.03.2025)

29. Смирнова С. М. , Смирнов В. М., Чигурян Я. О. Екологічні обмеження землекористування сільськогосподарських земель. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 51. С. 176-180.

30. Смирнова С. М., Смирнов В. М., Чигурян Я. О. Екологічні обмеження землекористування сільськогосподарських земель. *Причорноморські економічні студії*. 2020. Вип. 51. С. 176-180. .

31. Томашук І. В., В. М. Балдинюк Використання земельно-ресурсного потенціалу сільських територій України в умовах трансформаційних змін. *Інфраструктура ринку*. 2021. № 54.

32. Третяк А. М., Третяк В. М., Гетманьчик І. П., Третяк Р. А., Третяк Н. А. Землевпорядний процес як базова основа у прийнятті правомірних управлінських та проектних рішень. *Агросвіт*. 2024. № 17. С. 21-28.

33. Третяк А., Третяк В., Прядка Т. Законодавчі та управлінські проблеми землевпорядного процесу при оформленні прав на земельні ділянки. *Землевпорядний вісник*. 2021. № 1. С. 15-20.

34. Третяк В. М., Н. О. Капінос. Стан та проблеми стратегічного планування розвитку землекористування в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2022. № 18. С. 5-12.

35. Ходаківська О., Зось–Кіор М., Кирилюк Є., Кирилюк І. Адаптивний землеустрій в умовах безпекових ризиків. *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького*. Серія: Економічні науки. 2023. Т. 27, № 1/2. С. 148-158.

36. Ярошенко А. С., Трень Т. О., Леонтьєва В. С. Юридична відповідальність за нераціональне використання земель. *Ампаро*. 2021. № 1. С. 32-37.