

**Заклад вищої освіти «Подільський державний університет»
Навчально-науковий інститут заочної і дистанційної освіти**

**Кафедра садово-паркового господарства,
геодезії і землеустрою**

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему:

«Розвиток міського землекористування в Україні»

Виконала:

здобувач освітнього ступеня
«магістр»
освітньо-професійної програми
«Землеустрій і кадастр»
спеціальності 193 «Геодезія та
землеустрій»
заочної форми навчання

ПЕТРИК Олена Анатоліївна

кандидат сільськогосподарських
наук, доцент

КУШНІРУК Тетяна Миколаївна

Оцінка захисту:

Національна шкала _____

Кількість балів _____ Шкала ECTS _____

«_____» _____ 2025

р.

Допускається до захисту:

«_____» _____ 2025 р.

Гарант освітньо-професійної програми

«Землеустрій і кадастр»

спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

кандидат сільськогосподарських наук, доцент

_____ **Т. М. КУШНІРУК**

м. Кам'янець–Подільський, 2025 р

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ I. Компоненти системи охорони земель міст	7
1.1. Організаційно-правові засади охорони міських земель.....	7
1.2. Еколого-економічні механізми охорони ландшафтно-рекреаційного комплексу міст.....	23
РОЗДІЛ II. Економічний стан міського землекористування	23
2.1. Методичні підходи до визначення критеріїв економічної, екологічної та соціальної оцінки землекористувань.....	23
2.2. Розвиток деградаційних процесів у міському землекористуванні та їх оцінка.....	26
РОЗДІЛ III. Децентралізація та її вплив на міське землекористування	41
3.1. Сутність інструментів організаційних та економічних процесів територіальної організації влади	41
3.2. Устрій міст земель і їх територій для містобудівних потреб	59
ВИСНОВКИ.....	64
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	66

ВСТУП

Актуальність теми. Земля відіграє ключову роль у розвитку суспільного виробництва, що має важливе значення для багатьох економічних секторів і служить основою для розташування виробничих сил країни та розселення її населення. Міські землі, які займають лише 2,2 % території держави, зосереджують $\frac{3}{4}$ основних виробничих фондів країни і є домом для двох третин її населення. Зосередження великої кількості людей на обмеженій площі, наявність підприємств із високим рівнем шкідливих викидів та широке використання автомобілів у містах створюють значне техногенне навантаження на міську інфраструктуру. Викиди забруднюють атмосферу, ґрунти, ліси та водні ресурси. Обсяги виробничих та побутових відходів зростають, але часто не підлягають утилізації, забруднюючи землю і негативно впливаючи на екологію та здоров'я населення. Ці екологічні проблеми, разом із неефективною транспортною системою, створюють незручні умови для життя і відпочинку мешканців міст.

У умовах різних форм власності на землю система державного планування розвитку міст поступово відійшла в минуле. Ринок земель в містах суттєво змінив інвестиційний клімат: державні витрати, особливо на соціальні потреби, скорочено до мінімуму, а приватні інтереси учасників ринку щодо розташування об'єктів приватної власності не завжди узгоджуються з застарілою містобудівною документацією. Якщо раніше міста розглядалися як єдина територія з монопольним правом держави на землю, то сьогодні, відповідно до земельного законодавства, категорії земель за призначенням вимагають диференційованого підходу до формування функціональної структури міст. У той же час, для перетворення земельного потенціалу міст у фактор економічного розвитку необхідне наукове обґрунтування процесів управління землекористуванням. Це, в свою чергу, потребує розробки методів екологічної, економічної та соціальної оцінки розвитку міського землекористування, удосконалення орендних відносин,

розвитку земельного ринку та створення механізмів охорони міського ландшафтного комплексу.

Проблеми вдосконалення управління землекористуванням в країні, його екологізації, оцінки земель та сталого розвитку природоресурсних систем стали темою численних наукових досліджень економістів, екологів, правознавців та фахівців з містобудування та архітектури. Серед українських науковців варто відзначити праці Д.І. Бабміндри, І.К. Бистрякова, В.М. Будзяка, В.А. Голяна та інших. Більшість їхніх робіт присвячена теорії управління землекористуванням, охороні земель і оптимізації земельних відносин. У роботах учених економіко-географічного та містобудівного напрямів більше уваги приділено плануванню територій населених пунктів, організації міського простору та оптимізації використання міських земель. Важливу роль у розвитку теорії містобудування також відіграли праці В.Г. Давидовича, М.М. Дьоміна, Г.А. Заблоцького та інших авторів.

Попри значну кількість досліджень, проблеми формування структури міського землекористування в умовах ринку, розробки засад управління в умовах децентралізації, а також охорони міських земель і оцінки землекористувань для розвитку земельно-господарського устрою залишаються недостатньо вивченими. Ці проблеми стали основою для вибору теми дослідження та його мети.

Метою дослідження є розробка еколого-економічних основ та практичних рекомендацій для удосконалення управління міським землекористуванням в умовах децентралізації влади та розвитку земельних відносин на шляху досягнення сталого розвитку міст. Реалізація цієї мети передбачає вирішення таких завдань:

розкрити закономірності та тенденції зміни міського землекористування за роки проведення земельної реформи і визначити її вплив на формування соціальних, економічних та екологічних аспектів системи забезпечення життєдіяльності міського населення;

здійснити аналіз впливу правових і організаційно-фінансових заходів

на процес формування земель комунальної власності та розробити механізми завершення розмежувальних робіт у контексті завершення земельної реформи в країні;

обґрунтувати основні принципи і напрями прогнозування землекористування міст та оцінки системи параметрів функціонування великих міських землекористувань;

розкрити наукові засади удосконалення процесів територіальної організації влади та формування землекористувань об'єднаних територіальних громад;

розробити методологічні підходи та методичні рекомендації щодо здійснення земельно-господарського устрою міст та складання проектної документації, пов'язаної з упорядкуванням міських земель і відведенням земельних ділянок для містобудівних потреб;

встановити особливості функціонування сучасної системи міського землекористування та обґрунтувати економічні, екологічні, соціальні та містобудівні критерії визначення ефективності використання міських земель.

Об'єкт дослідження – процес формування системи управління міським землекористуванням на завершальному етапі земельної реформи в умовах децентралізації влади.

Предмет дослідження – сукупність теоретико-методологічних, науково-методичних і організаційних основ та практичних механізмів розвитку міського землекористування.

Інформаційною базою дослідження стали наукові праці вітчизняних і зарубіжних вчених у сферах економіки землекористування, містобудування, земельного та екологічного права; законодавчі та нормативно-правові акти, економіко-правові, містобудівні та статистичні документи органів виконавчої влади, а також наукові та проектні матеріали містобудівних і землевпорядних організацій.

Наукова новизна отриманих результатів.

Основними науковими результатами, що визначають новизну

дослідження, є:

озроблено теоретико-методологічні засади формування структури та функцій міського землекористування за видами економічної діяльності, власним статусом

функціонування системи платності землекористування та нормативної грошової оцінки земель на рентних засадах, доведено, що індексація цієї оцінки за коефіцієнтами інфляції є некоректною.

Основні висновки та результати кваліфікаційної роботи можуть бути використані для удосконалення державної політики в сфері земельних відносин, системи управління землекористуванням, організації розробки містобудівної та землевпорядної документації, а також для підготовки методичних рекомендацій щодо її впровадження.

Структура роботи. Робота складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг роботи – 68 сторінок комп'ютерного тексту. Список використаних джерел складається із 22 найменувань.

РОЗДІЛ І

КОМПОНЕНТИ СИСТЕМИ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ МІСТ

1.1. Організаційно-правові засади охорони міських земель

Конституція України, визнаючи землю невід'ємним природним ресурсом і основою національного багатства, є багатство національне, яке охороняється законодавством. Вона гарантує права землевласникам і землекористувачам значні права щодо ведення господарської діяльності на землі. Проте власність не повинна завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, а також властивості землі.

Раціональне, ефективне й екологічне право є одними з найважливіших аспектів національної безпеки України в сучасних умовах. Забезпечення правильного використання та охорони земель є одним із ключових завдань земельної реформи.

Основні принципи державної політики в галузі охорони земель включають:

- як народного скарбу;
- як ресурсу для виробництва;
- відшкодування збитків, завданих порушеннями законодавства про охорону земель;
- нормування та планування обмежень впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- поєднання економічних стимулів та юридичної відповідальності в охороні земель;

Охорона земель спрямована на вилученню земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, захист від шкідливого впливу навколишнього середовища як антропогенних, так і природних факторів, а також локалізацію екологічних проблем на місцевому рівні. Особливу увагу приділяється також земельним ділянкам

природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення.

Система управління земельним фондом передбачає моніторинг земель, що включає організацію та ведення спостереження за їхнім станом для своєчасного виявлення змін, оцінки ситуації та нейтралізації негативних процесів.

Особливе значення має збереження сільськогосподарських угідь, які важливі для розвитку великих міст. Для цього передбачені заходи, такі як збільшення щільності забудови, використання наливних земель та ділянок зі складним рельєфом. Оцінка ефективності використання земель під міське будівництво залежить від необхідності обмеження забудови особливо цінних земель і врахування вартості земель та можливих втрат сільськогосподарського виробництва.

До реформування земельного користування раніше застосовували три основні типи нормативного регулювання: земельне право, містобудівне право та екологічне право, що було спрямовано на охорону навколишнього середовища та збереження природних ресурсів. Вони базувалися на адміністративних методах управління з використанням принципів планової економіки. Така система збереглася і досі, однак сьогодні економічні методи регулювання часто застосовуються без належного врахування екологічних аспектів, зокрема в промислових та ділових центрах.

Регулювання земельних відносин здійснюється через поділ земель на категорії, що відповідають їхньому цільовому призначенню, з визначенням специфічних правових режимів для кожної категорії земель.

Містобудівне регулювання включає вимоги щодо використання земель в межах зони забудови, що має на меті ефективну організацію землекористування. Природоохоронне законодавство важливе для збереження природних ландшафтів, лісових масивів і зон відпочинку, а також для запобігання деградації земель.

У 2001 році в Земельному кодексі України було закріплено принцип пріоритету вимог екологічної безпеки, який відповідає нормам Конституції України, що гарантує право кожного на безпечне для життя і здоров'я довкілля. Цей принцип забезпечує охорону довкілля та сприяє припиненню діяльності, яка не відповідає екологічним вимогам.

Незважаючи на існуючі природоохоронні заходи, проблема антропогенного впливу на навколишнє середовище залишається актуальною. Причини цієї ситуації включають відсутність стратегічного плану розвитку, використання екстенсивних форм господарювання, недосконалість нормативної бази та відсутність ефективного механізму регулювання природокористування.

Однією з основних проблем є криза економіки, ігнорування екологічних вимог виробниками, відсталість технічних і організаційних процесів, а також слабкий розвиток екологічної інфраструктури.

У великих міських агломераціях, де активізується господарська діяльність, постають серйозні екологічні проблеми. Це включає скорочення сільськогосподарських угідь через забудову, зменшення площ рекреаційних зон та лісових масивів, необхідних для відпочинку населення.

В Україні спостерігається надмірна експлуатація мінерально-сировинних ресурсів, що призводить до змін природних ландшафтів та екологічної деградації. Внаслідок цього, країна займає важливе місце у світі за видобутком мінералів, але це не супроводжується сталим природокористуванням.

Через інтенсивне використання земель, особливо сільськогосподарських, виникають ерозійні процеси, зниження родючості ґрунтів, деградація агроландшафтів. Водночас, зростання забудови в містах призводить до зменшення площ рекреаційних і природних територій.

Проблемою є відсутність достатнього фінансування на охорону природи, що пов'язано з фіскальним характером екологічних платежів. Вони не забезпечують повноцінного впровадження екологічно збалансованих

політик і заходів, а лише покривають витрати на компенсацію екологічної шкоди.

Для ефективного вирішення екологічних проблем необхідно розробити механізми інтегрованого екологічного управління, яке б поєднувало екологічну політику з соціально-економічним розвитком. Важливою частиною цього процесу є впровадження еко-економічного моделювання для забезпечення раціонального землекористування та збереження природних ресурсів.

Є потреба в розробці нормативно-правового забезпечення, яке б інтегрувало екологічні вимоги до різних державних програм і політик, а також сприяло посиленню інституційної здатності державних органів управління у природоохоронній сфері.

Для більш раціонального використання земель та природних ресурсів потрібно активно застосовувати економіко-математичні моделі, які враховують екологічний вплив і допомагають приймати рішення щодо земельного використання.

Залучення додаткових інвестицій у природоохоронні та відновлювальні проекти за рахунок екологічних фондів і міжнародних грантів дозволить зменшити негативний вплив на природу.

Програми підвищення екологічної свідомості серед громадян, бізнесу та місцевих органів влади сприятимуть зміні підходів до управління природними ресурсами.

Впровадження новітніх агротехнологій, таких як точне землеробство, та заходи по збереженню ґрунтів, наприклад, агролісомеліорація, дозволить скоротити масштаби деградації земель.

1.2. Еколого-економічні механізми охорони ландшафтно-рекреаційного комплексу міст

Міські агломерації є складними системами, де переплітаються різні підсистеми: адміністративно-територіальні (міста, селища, райони) та

галузеви (промисловість, транспорт, культура, медичне забезпечення тощо). Їх сталий розвиток неможливий без ефективного використання природних ресурсів та екологічно збалансованого землекористування. Важливим аспектом є захист довкілля та раціональне використання природних ресурсів, що включає не тільки землі, але й водні ресурси, ліси, сільськогосподарські угіддя, а також рекреаційні зони.

Основне завдання землекористування в межах міських агломерацій полягає в балансуванні потреби в розвитку міської інфраструктури з вимогами охорони природи. Забруднення, деградація земель, виснаження природних ресурсів можуть мати серйозні наслідки для екологічної ситуації в містах. Тому важливо: проводити заходи для збереження та відновлення продуктивних земель; забезпечувати охорону лісових територій і охоронюваних природних територій, щоб уникнути їх необґрунтованого вилучення чи зміни цільового призначення; створювати системи, які мінімізують вплив антропогенної діяльності на навколишнє середовище.

Одним з ключових елементів міської екосистеми є ландшафтно-рекреаційні території, які мають багато функцій: Оздоровчі: Зони для фізичного відновлення та психічного розслаблення населення. Екологічні: Ліси, парки та водні ресурси сприяють очищенню повітря, збереженню біорізноманіття, регулюванню мікроклімату. Естетичні та культурні: Створюють сприятливе середовище для відпочинку та соціальної активності.

Такі території, як лісопарки, лісозахисні смуги, водоймища, курортні зони є частиною системи зелених насаджень, яка допомагає покращити якість життя у містах. Збереження таких територій важливо для запобігання екологічним катастрофам та підтримки здоров'я населення.

Хоча сільськогосподарська діяльність в межах міста займає лише малу частину загальних земель, саме ці землі можуть мати значний рекреаційний потенціал. Вони включають: Індивідуальні та колективні господарства, що використовуються для рекреаційних цілей. Громадські

городи та садові ділянки, які забезпечують міських жителів місцями для відпочинку та активного дозвілля.

Тому віднесення таких земель до ландшафтно-рекреаційних територій має сенс і сприяє не лише підтримці екології, але й соціальному розвитку, оскільки сприяє створенню місць для активного відпочинку та розвитку міської культури.

Згідно з Державними будівельними нормами (ДБН), міські ліси, парки, сквери та інші зелені зони є частиною сельбищних територій, проте з точки зору їх функціонального призначення вони також можуть входити в категорію ландшафтно-рекреаційних територій. Це дозволяє не лише задовольняти потреби міського населення в відпочинку, але й зберігати екологічну рівновагу.

Для сталого розвитку міських агломерацій необхідно створювати міське планування, яке враховує:

- Збалансоване використання земель, поєднуючи житлову забудову, промисловість та природні зони.
- Екологічні інфраструктурні проекти, що включають озеленення, рекреаційні зони, водозбереження та сталу енергетику.
- Інтеграція міських та сільськогосподарських територій, що дозволяє максимально використовувати природні ресурси для підтримки екологічної рівноваги.

Таким чином, урбанізація повинна поєднувати економічні, соціальні та екологічні аспекти, щоб забезпечити сталий розвиток міських агломерацій. Це включає раціональне землекористування, збереження ландшафтно-рекреаційних територій, а також ефективне використання сільськогосподарських угідь, що сприяють здоров'ю і якості життя мешканців.

Як свідчить аналіз динаміки змін площ за видами угідь у великих містах (Київ, Харків, Одеса) за останні роки площа сільськогосподарських угідь скоротилася внаслідок відведення їх під міську забудову. За 2010-19 рр. на

530 га скоротилася площа під лісами та іншими лісовкритими землями у м. Одеса в зв'язку з вилученням їх для нелісогосподарських потреб.

Один із серйозних викликів для екології в містах — це незаконне будівництво на прибережних територіях, зелених зонах, скверах, парках та інших природних територіях. Самовільне захоплення земель створюють значну шкоду екосистемі:

- Знищення природних біотопів, що веде до втрати біорізноманіття;
- Порушення природних водних режимів, що може спричинити повені та деградацію прибережних зон;
- Забруднення навколишнього середовища, зокрема водних ресурсів і атмосферного повітря.

Ці проблеми поглиблюються через корупцію та слабкий контроль за виконанням екологічних норм. Це також впливає на правову свідомість громадян і веде до легалізації порушень через неефективний моніторинг і захист природних територій.

Лібералізація земельного права, зниження рівня відповідальності та зростання корупції серед чиновників, відповідальних за надання земельних ділянок, є серйозними проблемами для управління земельними ресурсами. Непрозорість ринку землі, особливо в містах і приміських зонах, часто набуває кримінальних форм. Це негативно позначається на екологічному стані, адже земля, що може бути використана для збереження природних територій, часто переходить під забудову або сільськогосподарське виробництво.

Відсутність ефективних правових і економічних механізмів природокористування призвела до надмірного забруднення водних ресурсів, повітря та земель, а також до накопичення токсичних відходів. У результаті цього екологічна ситуація в Україні, особливо в містах, перебуває на критичному рівні:

- Масштабне забруднення земель, води та повітря;

- Надмірний тиск на природні ресурси, зокрема сільськогосподарські землі та ліси;
- Деградація ландшафтно-рекреаційних територій, що знижує якість життя міського населення.

Для подолання цих проблем необхідно створити ефективну систему моніторингу і охорони земель. В Україні існує система моніторингу земель, що здійснюється державними органами, але вона має суттєві недоліки:

- Відсутність повної і доступної інформації про стан земельного фонду та їх забруднення;
- Недостатнє врахування екологічної ситуації при плануванні використання земель;
- Окремі органи ведуть моніторинг лише вибірково, і дані часто не є достатніми для прогнозування негативних змін.

Це робить неможливим ефективне управління природними ресурсами та запобігання порушенням екологічних норм у процесі землекористування.

Для збереження природних територій та раціонального використання землі необхідно створити цілісну систему охорони навколишнього середовища. Така система повинна включати:

- **Екологічний моніторинг**, що забезпечує постійне спостереження за станом природних ресурсів;
- **Екологічно-правове забезпечення** функціонування землекористування, яке гарантує виконання законодавчих актів і зменшує рівень порушень;
- **Екологічний аудит**, який дозволяє виявляти порушення та контролювати екологічні ризики.

Важливим кроком є впровадження механізмів, що дозволяють не тільки спостерігати за станом землі, а й ефективно прогнозувати зміни в землекористуванні та адаптувати політику управління.

Щоб забезпечити сталий розвиток і зберегти природні ресурси, потрібно:

- Зміцнити правову основу охорони земель, суворіше контролювати законність землекористування та будівництва;
- Поліпшити моніторинг земель і екологічної ситуації, забезпечивши прозорість даних та доступність для громадськості;
- Розробити економічні механізми, що стимулюють сталий розвиток та екологічно чисті проекти будівництва та землеволодіння;
- Приділити більше уваги освіті і підвищенню екологічної свідомості серед громадян та органів влади, що дозволить краще контролювати використання земель і зберігати природні ресурси для майбутніх поколінь.

Екологічна ситуація в Україні вимагає термінових змін у сфері землекористування, охорони природи та регулювання будівельної діяльності. Зокрема, потрібно посилити моніторинг земель, контролювати незаконну забудову та зберігати природні зони для забезпечення сталого розвитку міст.

Різноманітність існуючих видів моніторингу, що перебувають під управлінням різних відомств (екологічних, земельних, водних, лісових тощо), створює складнощі у забезпеченні єдиного погляду на екологічну ситуацію. Відсутність спільної методології та координації між організаціями ускладнює ефективне використання зібраних даних. Для цього потрібна інтеграція даних у єдину систему, яка буде включати всі аспекти екологічного стану та дозволить отримати більш точну і актуальну інформацію.

Екологічний моніторинг земель міст, на вашу думку, має включати кілька основних складових:

Оцінка стану земельних ресурсів за категоріями (сільськогосподарські землі, ландшафтно-рекреаційні території, промислові землі, житлові зони тощо);

Визначення власників і користувачів землі, а також основних видів угідь. Це дозволить розуміти, як земля використовується, хто є її основними користувачами і які є тенденції змін у земельному використанні.

Сюди входить оцінка земель, що мають важливе природоохоронне значення, таких як лісові угіддя, води, особливо охоронювані території, землі для відпочинку населення, сільськогосподарські землі тощо.

Потрібно вести моніторинг вилучення цих земель, змін цільового призначення та компенсацій за їх втрату.

Важливим є також аналіз того, як такі зміни впливають на природне середовище, зокрема, на біорізноманіття, екосистеми та рекреаційні можливості.

Система повинна збирати дані ґрунтів, зокрема різними відходами.

Потрібен звіт про забруднення, визначення джерел та розробка стратегій для локалізації та зменшення забруднення, що дозволить розробити ефективні заходи для очищення територій.

Потрібно моніторити стан берегових ліній річок, морів, озер, водосховищ, зокрема щодо забруднення та змін у водному балансі.

Важливим є контроль за дотриманням режимів використання земель у водоохоронних зонах і прибережних смугах, оскільки порушення цього режиму може призвести до значних екологічних проблем, таких як ерозія або забруднення води.

Оцінка процесів, що пов'язані з утворенням ярів, зсувів, карстових явищ і інших негативних екологічних процесів, які можуть погіршити стан земель або навіть призвести до їх деградації.

Важливо своєчасно виявляти такі явища і розробляти заходи для їх попередження або мінімізації.

Ваша ідея полягає в тому, щоб дані моніторингу були зібрані в єдиній, інтегрованій системі, яка базується на сучасній топографо-геодезичній базі. Це дозволить: Легше зіставляти дані за часом і просторово; Створити єдиний доступ до всієї інформації, що необхідна для прийняття рішень на рівні міського управління і для розробки політики сталого розвитку міського середовища; Полегшити контроль за змінами в землекористуванні та

визначити зони, які потребують найбільше уваги для запобігання екологічним катастрофам.

Інтеграція екологічного моніторингу в єдину систему має кілька переваг:

- Кращий контроль за використанням природних ресурсів: забезпечить повну інформацію про стан земель і водних ресурсів, що дозволить ухвалювати більш обґрунтовані рішення щодо управління природними територіями.
- Прозорість та доступність інформації: дані будуть доступні для громадськості та органів контролю, що сприятиме більшому залученню до процесів охорони природи та запобігання порушенням.
- Можливість прогнозування і превентивних заходів: зібрані та інтегровані дані дозволяють краще прогнозувати зміни в екологічному стані та оперативно реагувати на можливі загрози.

Створення єдиної системи екологічного моніторингу земель міст, яка об'єднувала б дані з різних джерел (земельних, водних, лісових, екологічних тощо), є важливим кроком до ефективного управління природними ресурсами та збереження екологічної рівноваги. Інтеграція цих даних дозволить не лише краще контролювати ситуацію, але й впроваджувати запобіжні заходи для мінімізації екологічних ризиків у міському середовищі.

Різноманітність існуючих видів моніторингу, що перебувають під управлінням різних відомств (екологічних, земельних, водних, лісових тощо), створює складнощі у забезпеченні єдиного погляду на екологічну ситуацію. Відсутність спільної методології та координації між організаціями ускладнює ефективне використання зібраних даних. Для цього потрібна інтеграція даних у єдину систему, яка буде включати всі аспекти екологічного стану та дозволить отримати більш точну і актуальну інформацію.

Ідея полягає в тому, щоб дані моніторингу були зібрані в єдиній, інтегрованій системі, яка базується на сучасній топографо-геодезичній базі.

Це дозволить:

Легше зіставляти дані за часом і просторово;

Створити єдиний доступ до всієї інформації, що необхідна для прийняття рішень на рівні міського управління і для розробки політики сталого розвитку міського середовища;

Полегшити контроль за змінами в землекористуванні та визначити зони, які потребують найбільше уваги для запобігання екологічним катастрофам.

Інтеграція екологічного моніторингу в єдину систему має кілька переваг:

- Кращий контроль за використанням природних ресурсів: забезпечить повну інформацію про стан земель і водних ресурсів, що дозволить ухвалювати більш обґрунтовані рішення щодо управління природними територіями.
- Прозорість та доступність інформації: дані будуть доступні для громадськості та органів контролю, що сприятиме більшому залученню до процесів охорони природи та запобігання порушенням.
- Можливість прогнозування і превентивних заходів: зібрані та інтегровані дані дозволяють краще прогнозувати зміни в екологічному стані та оперативно реагувати на можливі загрози.

Створення єдиної системи екологічного моніторингу земель міст, яка об'єднувала б дані з різних джерел (земельних, водних, лісових, екологічних тощо), є важливим кроком до ефективного управління природними ресурсами та збереження екологічної рівноваги. Інтеграція цих даних дозволить не лише краще контролювати ситуацію, але й впроваджувати запобіжні заходи для мінімізації екологічних ризиків у міському середовищі.

Для того, щоб моніторинг був ефективним і доступним, важливо використовувати сучасні технології, зокрема ГІС (географічні інформаційні

системи) та дистанційне зондування Землі (спутникові знімки, дрони). Це дозволить:

- Точно визначати межі змін у землекористуванні, забрудненні та стані водних ресурсів.
- Оперативно оновлювати дані в реальному часі.
- Візуалізувати зміни в екосистемах через аналіз просторових даних.

Щоб забезпечити координацію між відомствами, можна створити **спільну цифрову платформу**, що об'єднуватиме всі зібрані дані в єдину базу:

- Платформа може бути доступною не лише для державних органів, а й для громадськості та наукових установ, що дозволить активніше залучати місцеві громади до процесу екологічного моніторингу.
- Важливо, щоб ці дані були стандартизовані та зіставні за часом і просторовими вимірами.

Сучасні технології дозволяють також залучати громадян до моніторингу екологічної ситуації:

- **Громадські ініціативи** можуть використовувати мобільні додатки для збору інформації про забруднення, незаконну забудову або зміни в природних територіях.

- Це допоможе отримати додаткові дані та забезпечить більше очей для спостереження за станом довкілля.

Зібрані дані мають бути не лише зібраними, а й проаналізованими за допомогою **сучасних методів статистики і машинного навчання**. Це дозволить:

- Прогнозувати зміни в екологічному стані за допомогою аналізу тенденцій.

- Виявляти "гарячі точки" забруднення або земельних порушень для того, щоб оперативно впливати на ці процеси.

Враховуючи, що екологічний моніторинг тісно пов'язаний із розвитком міської інфраструктури, необхідно враховувати як **екологічні**, так і **економічні** наслідки використання земель:

- Розробка індикаторів для оцінки сталості використання природних ресурсів у межах міст.
- Оцінка взаємозв'язку між рівнем забруднення, зниженням біорізноманіття і станом здоров'я населення.

Для того, щоб забезпечити ефективність цієї системи моніторингу, можна запропонувати такі кроки:

- **Розробка єдиної методології збору та аналізу даних:** Це дозволить зіставляти інформацію з різних джерел, що забезпечить більш точні прогнози та рішення.
- **Встановлення стандартів екологічного моніторингу для кожної категорії земель:** Зрозумілі стандарти дозволяють забезпечити точність і порівнянність даних.
- **Забезпечення регулярності та прозорості звітності:** Це дозволить забезпечити регулярний доступ до даних для громадян та науковців, сприяючи ефективнішому реагуванню на потенційні загрози.

Комплексний підхід до екологічного моніторингу, який включає інтеграцію сучасних технологій, участь громадськості, стандартизацію методології збору та аналізу даних, є ключовим для ефективного управління природними ресурсами та охорони навколишнього середовища. Це дозволить не тільки вчасно виявляти проблеми, але й розробляти стратегії для сталого розвитку міст і збереження природних територій.

Заміна балів бонітету на показники грошової оцінки землі в економічних розрахунках є важливим кроком для більш точного визначення втрат. Використання балів бонітету для розрахунків на рівні області чи міста є некоректним, оскільки бали бонітету оцінюють земельні ресурси лише на рівні природно-сільськогосподарських районів, і вони не враховують місцевих умов на більш масштабних територіях.

Введення єдиної системи грошової оцінки землі для всіх регіонів може значно спростити розрахунки та забезпечити справедливіше відшкодування втрат. Для цього необхідно узгодити процедури оцінки, враховуючи місцеві умови та можливості сільськогосподарських та природних екосистем.

Проблема відшкодування втрат від зміни цільового призначення земель є дуже актуальною. Втрата земель, які займають важливі природні або сільськогосподарські функції, повинна бути компенсована не лише в разі вилучення продуктивних угідь, а й у разі втрати лісових площ, зелених насаджень чи прибережних смуг.

Вилучення земель водних об'єктів та прибережних смуг є критичним для збереження екосистем, тому втрати цих земель також повинні компенсуватися.

Природні території мають важливу економічну цінність у вигляді рекреаційного потенціалу, відновлення водних ресурсів, підтримки біорізноманіття та стабільності клімату.

Однією з серйозних проблем є відсутність чітких критеріїв для визначення коефіцієнта зниження продуктивності угідь. Це питання потребує системного підходу, щоб: визначити, які саме фактори погіршують якість земель (наприклад, зміна режиму використання землі, будівництво інфраструктури, забруднення чи висихання водних ресурсів).

Встановити взаємозв'язок між цими факторами та зниженням продуктивності.

Розробка чітких критеріїв для розрахунку коефіцієнтів зниження продуктивності землі допоможе зробити процес відшкодування більш прозорим і справедливим.

Хоча законодавство передбачає компенсацію втрат від обмеження прав на землю та погіршення її якості, на практиці ці норми не виконуються. Перш за все, це пов'язано з відсутністю конкретного механізму розрахунку втрат і відсутністю затвердженого порядку відшкодування.

- Розробка чітких методик і нормативів для розрахунку втрат виробництва на основі грошової оцінки земель.
- Затвердження механізму відшкодування втрат для власників землі, включаючи як фізичних осіб, так і юридичних осіб. Це дозволить гарантувати компенсацію за зниження продуктивності земель і за зміни їхнього призначення.

Також, для забезпечення належного виконання норм законодавства, можна створити моніторингові та контрольні органи, які будуть стежити за правильністю оцінки земель і відповідним відшкодуванням.

Підготовка нової методики оцінки земель і компенсаційних платежів, яка враховуватиме всі фактори, що впливають на зміну продуктивності угідь і не базуватиметься лише на балах бонітету.

Інтеграція механізмів моніторингу, що дозволять своєчасно виявляти порушення, зміни в землекористуванні та екологічному стані земель, щоб забезпечити адекватне відшкодування.

Підвищення ефективності органів, відповідальних за відшкодування втрат, через розробку чітких процедур і механізмів компенсацій для власників земельних ділянок, які постраждали від зміни цільового призначення.

Застосування грошової оцінки замість балів бонітету для обчислення втрат є важливим етапом на шляху до більш точного та справедливого розрахунку втрат і відшкодувань у сфері землекористування. Водночас, щоб цей процес був ефективним, необхідно розробити чіткі критерії для оцінки зниження продуктивності угідь, а також запровадити механізми відшкодування, які відповідатимуть реальним змінам у земельних ресурсах і враховуватимуть всі екологічні та економічні наслідки змін.

РОЗДІЛ II

Економічний стан землі

2.1. Методичні підходи до визначення критеріїв економічної, екологічної та соціальної оцінки землекористувань

Недосконалість сучасних механізмів регулювання містобудівної діяльності, зокрема через відсутність взаємодії між різними складовими процесу планування, забудови, землевпорядкування та охорони природних ресурсів, є однією з основних проблем. Як ви зазначаєте, це призводить до недостатнього впливу на використання земель міст і на забезпечення сталого розвитку урбаністичних територій.

Необхідність інтеграції містобудівної документації з іншими видами планування (землеустрою, охорони навколишнього середовища, культурної спадщини тощо) для досягнення гармонії в розвитку міських територій.

Хоча земельна реформа в Україні зазнала значних змін, як ви правильно зазначили, це не призвело до достатнього удосконалення системи управління міським землекористуванням. Необхідно інтегрувати нові форми власності та нові підходи до використання земель у єдину систему управління, яка б забезпечила сталий розвиток та збереження природних і культурних ресурсів.

Виникає потреба у збалансованому підході між соціальними, екологічними та економічними інтересами при управлінні міським землекористуванням. Це включає не лише раціональне використання земель, але й збереження культурної спадщини та природного оточення.

Законодавчі акти, як ви зазначаєте, не завжди мають єдине тлумачення предмету регулювання. Внесення змін до законодавства є важливим етапом для забезпечення узгодженості та ефективності містобудівної діяльності. Існуючі законодавчі акти повинні не лише регулювати основні принципи містобудування, а й деталізувати механізми взаємодії різних органів влади та зацікавлених сторін, щоб запобігти конфліктам і зловживанням.

Ваша пропозиція щодо економічних принципів регулювання є дуже актуальною та важливою для забезпечення ефективного та сталого управління земельними ресурсами в містах.

Важливо запровадити механізми, які стимулюватимуть раціональне використання земель. Диференціація ставок земельного податку та орендної плати на основі категорій землекористувачів та типів земельних ділянок дозволить зробити систему більш гнучкою та стимулюючою.

Для створення повноцінного ринку землі, який об'єднає інтереси суспільства та громадян, необхідно провести реформи, що забезпечать належний захист прав власності та прозорість угод. Це також дозволить зменшити корупційні ризики та забезпечить вільний доступ до землі для бізнесу та громадян.

Залучення коштів від плати за землю до місцевих бюджетів для фінансування заходів з охорони земель є важливим етапом у забезпеченні сталого землекористування. Це дозволить органам місцевого самоврядування ефективніше управляти земельними ресурсами та підтримувати баланс між забудовою і збереженням природних територій.

Ефективне економічне стимулювання має значення для раціонального використання земель. Наразі, як ви зазначили, застосовується лише частина заходів (наприклад, звільнення від плати за земельні ділянки), що потребує розширення та вдосконалення.

Запровадження економічних стимулів для землекористувачів, які дотримуються екологічно чистих методів обробки землі та сприяють збереженню природного середовища, є важливим аспектом, що дозволить досягти високих стандартів сталого землевикористання.

Відшкодування втрат від зміни цільового використання земель повинно здійснюватися через механізм компенсації, що включає як економічні, так і екологічні складові. Це дозволить відшкодувати збитки, завдані зміненням природного ландшафту, вилученням лісів чи водних територій.

Удосконалення законодавчої та правової бази містобудівної діяльності та земельного регулювання з урахуванням сучасних викликів і реалій, таких як приватизація земель та створення ринку землі.

Інтеграція містобудівного планування з іншими видами планування, такими як екологічний моніторинг, охорона культурної спадщини, охорона природних ресурсів.

Розвиток економічних механізмів стимулювання раціонального використання земель через диференціацію податків, орендної плати, компенсації за вилучення земель та створення фінансових інструментів для підтримки природоохоронних заходів.

Розширення контролю за дотриманням екологічних стандартів, зокрема через розвиток прозорих моніторингових систем і посилення взаємодії органів місцевої влади з громадськістю.

Для забезпечення сталого розвитку міст і ефективного управління міським землекористуванням необхідно інтегрувати економічні, соціальні та екологічні інтереси в процес планування та забудови територій. Важливим кроком у цьому напрямі є вдосконалення законодавчої та методологічної бази, розвиток системи управління та запровадження ефективних економічних механізмів для раціонального використання земель і охорони навколишнього середовища.[1].

Міста України володіють значним рекреаційно-оздоровчим потенціалом та великими площами природно-заповідних територій. Екологія ґрунтів набуває все більшої важливості і повинна зосереджуватись на таких ключових аспектах:

- раціональній науково обґрунтованій організації територій і об'єктів природно-заповідного фонду, а також земель оздоровчого та рекреаційного призначення;
- визначенні і закріпленні меж цих земель на місцевості, збереженні їх від незаконного вилучення;

- забезпеченні дотримання правового режиму використання цих територій, збереженні ландшафтів, лісів, лісопарків, акваторій водних об'єктів, санаторіїв та місць відпочинку.

У разі відсутності необхідних законодавчих актів для регулювання земельних відносин місцеві органи влади часто ухвалюють власні нормативно-правові акти, які можуть суперечити положенням Конституції України та нормам інших законів.

Ці проблеми особливо гостро постають у населених пунктах, де через багатопланове використання земельних ресурсів виникає необхідність поєднання правових режимів для різних категорій земель.

2.2. Деградаційні процеси та їх розвиток у міському середовищі

Деградація земель є серйозною проблемою, що значно погіршує стан ґрунтів і загрожує екосистемам. Як ви зазначили, до деградованих земель відносяться території з порушеною поверхнею, еродовані, з підвищеною кислотністю, засоленістю чи забруднені хімічними речовинами. Погіршення якості земель може призвести до втрати родючості ґрунтів, зменшення біорізноманіття та погіршення умов для розвитку сільського господарства.

Техногенне забруднення землі є одним з основних аспектів деградації земель. Забруднення ґрунтів важкими металами, пестицидами, радіоактивними речовинами, а також сміттям і відходами промисловості, є серйозною загрозою для довкілля та здоров'я людей.

Підвищений рівень забруднення такими елементами, як свинець, кадмій, ртуть, може мати токсичний вплив на екосистеми та організми.

Пестициди, використані в сільському господарстві, можуть залишатися в ґрунтах і забруднювати їх на тривалий час, знижуючи біорізноманіття і впливаючи на мікрофлору ґрунту.

Радіоактивні речовини, зокрема внаслідок аварій на атомних електростанціях або випробувань ядерної зброї, становлять довготривалу небезпеку, оскільки вони можуть проникати в організми через харчові ланцюги.

Ваше зазначення про зони техногенно забруднених земель у таких областях, як Донецька, Запорізька та Київська області, є важливим для розуміння територіальних проблем. Забруднення ґрунтів важкими металами та іншими шкідливими речовинами в цих регіонах потребує особливої уваги, оскільки воно може впливати не тільки на екосистеми, але й на здоров'я місцевих мешканців.

Забруднення ґрунтів важкими металами вздовж автомобільних доріг є особливо серйозною проблемою через викиди шкідливих речовин від автомобільного транспорту. Важливою є екологізація будівництва та утримання автомобільних доріг, щоб мінімізувати негативний вплив на довкілля. Проте, як ви вказали, наразі є проблеми з визначенням охоронних зон навколо доріг і захисту прилеглих земель від деградації, що вимагає вдосконалення регуляторної бази.

Оскільки забруднення ґрунтів впливає на сільське господарство, важливо враховувати, що на землях із помірно небезпечним рівнем забруднення не можна вирощувати чутливі до забруднень культури, такі як салат, шпинат чи цибуля. Це може обмежити використання земель для сільськогосподарських цілей. Однак, на землях з меншим рівнем забруднення можна вирощувати технічні культури, плодові дерева та багаторічні трави, що знижує ризик накопичення шкідливих речовин в харчових продуктах.

У боротьбі з техногенним забрудненням ґрунтів важливо застосовувати такі методи, як:

Вапнування ґрунтів для зменшення кислотності та покращення їх якості. Внесення органічних добрив для підвищення здатності ґрунтів до самоочищення та поліпшення їх структури.

Використання сорбентів та глин для зниження токсичності ґрунтів і зменшення впливу важких металів.

Ваша згадка є важливою для етапа ефективної регуляції земельних ресурсів навколо транспортних інфраструктур. Законодавче забезпечення охорони земель від деградації в межах автомобільних доріг є необхідним кроком для збереження екологічної стійкості цих територій. Вдосконалення законодавства щодо використання техногенно забруднених земель. Необхідно прийняти нормативно-правові акти, які чітко регулюють порядок використання забруднених земель, зокрема щодо встановлення охоронних зон та захисту екосистем.

Розвиток та впровадження нових технологій для очищення ґрунтів, таких як біоремедіація, сорбція та фіторемедіація, може допомогти знизити рівень забруднення. Впровадження екологічних практик, таких як органічне землеробство, може сприяти зменшенню забруднення ґрунтів пестицидами та важкими металами.

Впровадження систем моніторингу для виявлення забруднень на ранніх стадіях дозволить оперативно реагувати на загрози та мінімізувати наслідки забруднення.

Деградація земель через техногенні фактори є складною та багатогранною проблемою, що вимагає комплексного підходу для її вирішення. Важливими є заходи, спрямовані на зменшення техногенного забруднення ґрунтів, вдосконалення законодавства та підтримку сталих екологічних практик.

Екологічні проблеми Києва є відображенням характерних викликів, з якими стикаються великі мегаполіси. Зважаючи на розташування столиці України, її стратегічну роль в економіці та величезну густоту населення, ці проблеми набувають особливої актуальності.

Київ, як і багато великих міст, страждає від забруднення повітря. Основними джерелами є:

промислові підприємства, які викидають в атмосферу токсичні речовини (окисли азоту, сірки, вуглекислий газ тощо).

Транспорт: Автомобільний, авіаційний, залізничний та водний транспорт є основними джерелами забруднення. Викиди від автомобілів, зокрема в містах з великою кількістю транспортних засобів, значно погіршують якість повітря.

Авіаційний транспорт також є значним джерелом забруднення, оскільки викиди з літаків, що приземляються та злітають, містять шкідливі хімічні сполуки.

Наслідки такого забруднення включають не тільки погіршення здоров'я людей (респіраторні та серцево-судинні захворювання), а й негативний вплив на екосистеми. Крім того, це сприяє формуванню так званих "поганих" метеорологічних умов (смог, димка), що додає до проблеми.

Київ має дві важливі водні артерії — річку Дніпро та численні притоки. Однак, незважаючи на те, що Дніпро є головною водною артерією країни, забруднення води є однією з основних проблем.

Промислові стоки, викиди хімічних речовин, важких металів, побутових відходів у річки та підземні води.

Нехтування утилізацією відходів призводить до забруднення водойм, а несанкціоновані скиди з підприємств та побутових каналізаційних мереж — до погіршення якості води.

Це не тільки порушує екосистеми річок та озер, але й впливає на стан здоров'я мешканців, які використовують ці води для пиття та інших побутових потреб.

Міста, особливо мегаполіси, часто стикаються з великими проблемами щодо утилізації відходів. Київ не є винятком: побутові відходи: зростання населення та урбанізація призводять до збільшення кількості сміття. Складність полягає в належному сортуванні відходів, обробці та утилізації. Промислові відходи: Відходи, що утворюються на підприємствах,

можуть містити токсичні та небезпечні речовини. Токсичні і радіаційні відходи: особливої уваги потребують проблеми, пов'язані з утилізацією токсичних відходів, таких як ртуть, важкі метали, а також радіоактивні відходи, зокрема після аварій та техногенних катастроф.

Проблеми із зберіганням і переробкою таких відходів можуть призвести до небезпечних наслідків для здоров'я людей та забруднення навколишнього середовища.

Інтенсивна урбанізація і розвиток будівництва в Києві призводять до втрати природних середовищ існування для багатьох видів флори та фауни знищення зелених зон: забудова зелених територій, особливо в центральних районах міста, зменшує площу природних екосистем. Невідповідні міські планування: вирубка лісів, забруднення вод, будівництво без урахування екологічних факторів може призвести до зникнення важливих видів рослин і тварин, що є важливими для здорової екосистеми.

В результаті цього знижується природна здатність міста підтримувати здорові екосистеми, що відіграють важливу роль в очищенні повітря, підтримці клімату та забезпеченні естетичної і екологічної цінності міських територій.

Київ також стикається з певними екологічними ризиками, пов'язаними з надзвичайними ситуаціями: природні катастрофи: до них відносяться повені, зсуви, землетруси, які можуть призвести до значних пошкоджень екосистем та інфраструктури. Техногенні катастрофи: авіаційні та автомобільні аварії, аварії на підприємствах, витіки токсичних речовин можуть спричинити серйозне забруднення навколишнього середовища та шкодити здоров'ю мешканців.

Місто також має бути готовим до реагування на можливі техногенні катастрофи, зокрема, через розробку планів цивільного захисту та забезпечення безпеки в умовах підвищеної техногенної небезпеки.

Екологічні проблеми Києва є багатогранними і складними, а їх вирішення вимагає комплексного підходу.

Київ потребує інтегрованого підходу до вирішення цих проблем, орієнтуючись на стійкий розвиток і екологічну безпеку для майбутніх поколінь.

Господарська зона міст включає різні зони. Якщо ви маєте на увазі переліки районів міста Києва, то ось кілька варіантів перероблених фраз залежно від контексту:

1. Як назви районів:

- Подільсько-Оболонський, Шулявка, Нижньолибідський та Дарницький райони.

2. У контексті переліку:

- Райони, такі як Подільсько-Оболонський, Шулявка, Нижньолибідський і Дарницький, потребують окремого аналізу.

Через відсутність на сміттєспалювальному заводі обладнання, значні території, що оточують завод, забруднюються шкідливими викидами від спалювання сміття.

Проблеми, пов'язані з рекультивацією звалищ, зокрема в районі села Пирогово, є значущими для екологічної ситуації в регіоні. Вони вимагають комплексного підходу до вирішення, включаючи як технічні, так і організаційні заходи. Ось кілька важливих аспектів та стратегій, що можуть бути застосовані для вирішення проблем забруднення ґрунтів, ґрунтових вод і річки Віта, а також для боротьби з несанкціонованими звалищами.

Фільтрат — це рідина, що утворюється при фільтрації води через сміття. Вона може містити шкідливі хімічні речовини та важкі метали, що забруднюють ґрунт, ґрунтові води та водойми. Очищення фільтрату є критичним для запобігання подальшому забрудненню екосистеми.

Встановлення системи збору та очищення фільтрату: необхідно побудувати спеціальні очисні споруди, що ефективно обробляють фільтрат перед тим, як він потрапить у навколишнє середовище. Це можуть бути

механічні, біологічні або хімічні методи очищення, в залежності від складу забруднювачів.

Контроль за витокami фільтрату: створення ефективної системи моніторингу за станом ґрунтових вод і річки Віта, щоб вчасно виявляти витокi фільтрату та вжити заходів для запобігання забрудненню.

Забезпечення належного режиму рекультивації. Щоб уникнути забруднення ґрунтових вод, необхідно. Ізоляція звалища від ґрунтових вод: встановлення бар'єрів або спеціальних систем для запобігання контакту відходів з ґрунтовими водами. Регулярний моніторинг якості води: вживання заходів для постійного контролю за станом водних ресурсів, зокрема річки Віта, щоб своєчасно виявляти будь-які зміни в якості води.

Як ви зазначили, відсутність системи роздільного збору відходів у місті є важливою проблемою. Впровадження цієї системи допоможе зменшити обсяг несанкціонованих звалищ та знизить забруднення навколишнього середовища. Запровадження програми роздільного збору: відходи мають бути розділені на різні категорії, такі як органічні відходи, пластик, папір, скло, метал. Це допоможе не лише скоротити обсяги відходів на звалищах, а й полегшить їх переробку. Поширення інформації серед мешканців: організація навчальних кампаній для громадян щодо важливості роздільного збору відходів і правильного їх сортування.

Несанкціоновані звалища становлять серйозну загрозу для довкілля і здоров'я людей, оскільки на таких звалищах не проводиться контроль за типом відходів і їх переробкою. Моніторинг та виявлення звалищ: органи місцевого самоврядування мають постійно здійснювати моніторинг території для виявлення несанкціонованих звалищ. Після виявлення звалища важливо забезпечити їх швидке очищення та закриття.

Розробка інфраструктури для утилізації відходів: створення спеціальних пунктів для прийому сміття у громадських місцях або біля житлових комплексів, щоб мешканці могли безперешкодно утилізувати сміття.

Посилення контролю та штрафування за несанкціоновані звалища: важливо ввести систему штрафів або інших санкцій для осіб, які незаконно захаращують земельні ділянки сміттям.

Одним із важливих аспектів є профілактика забруднення та зменшення кількості відходів, що потрапляють у навколишнє середовище. Екологічне виховання: організація екологічних кампаній серед населення, зокрема для дітей та молоді, щоб вони розуміли важливість збереження природи та правильно поводитись з відходами. Підтримка ініціатив з переробки та повторного використання: сприяння розвитку місцевих підприємств, що займаються переробкою відходів і повторним використанням матеріалів.

Запобігання забрудненню ґрунтів, вод та навколишнього середовища біля села, а також ефективна боротьба з несанкціонованими звалищами потребують комплексного підходу, включаючи технічні, правові та організаційні заходи. Рішення цих проблем вимагає активної співпраці між органами місцевого самоврядування, громадськістю та екологічними організаціями. Скорочення обсягу викидів шкідливих речовин у Києві, попри зростання кількості транспортних засобів, дійсно є цікавою тенденцією. Однак, як ви зазначили, це не можна пояснити лише зменшенням викидів від промислових підприємств, оскільки вони залишаються стабільними або навіть зростають за певними показниками. Зниження обсягів забруднення, що реєструється в статистичних даних, скоріше за все, обумовлене кількома факторами.

Як ви правильно зазначили, зростання кількості транспортних засобів не призводить до аналогічного збільшення рівня забруднення. Введенням більш екологічних стандартів: зокрема, норм Euro 5 та Euro 6 для легкових і вантажних автомобілів, що значно знижують погані речовини, а також тверді частки. Заміною застарілого транспорту: збільшення кількості нових, більш економічних та екологічно чистих автомобілів, що працюють на альтернативних джерелах енергії (електричні автомобілі, гібридні моделі) також призводить до значного зниження забруднення. Покращення якості

палива: впровадження стандартів якості палива, таких як використання безсірчистих бензинів і дизельного пального, які зменшують викиди сірки та інших токсичних речовин.

У Києві могли бути здійснені ефективні заходи для зменшення рівня забруднення повітря від транспорту. Покращення транспортної інфраструктури: будівництво нових доріг, оновлення системи громадського транспорту (зокрема, на електричному та гібридному ході), що призводить до зниження кількості приватних автомобілів на дорогах. Перехід на електричний транспорт: збільшення кількості електричних автобусів, тролейбусів і таксі, а також стимулювання власників приватних автомобілів до переходу на електричні моделі через надання податкових пільг, субсидій на придбання автомобілів.

Метеорологічні умови: викиди можуть зменшуватися і в результаті змін у метеорологічних умовах. Наприклад, в певні роки може бути менша інверсія, що сприяє кращому розсіюванню забруднюючих речовин в атмосфері.

Переміщення забруднюючих речовин: якщо викиди зменшуються у одних районах, вони можуть збільшуватися в інших через зміни атмосферних умов.

Зміна мобільності мешканців: впровадження ініціатив для стимулювання використання громадського транспорту, велосипеді й пішохідних маршрутів може знижувати кількість транспортних засобів на дорогах та покращувати екологічну ситуацію.

Екологічні обмеження: у Києві могли бути введені обмеження на викиди від транспорту в певних районах (зокрема, в центрі міста), наприклад, через зону з низькими викидами або обмеження для старих автомобілів, що не відповідають стандартам.

Хоча рівень забруднення від промислових підприємств залишався стабільним, важливо зазначити, що певні галузі могли вдосконалити свої технології, знизивши викиди при виробництві. Використання чистих

технологій: підприємства могли впровадити нові фільтри та системи очищення викидів, що значно зменшує кількість шкідливих речовин, які потрапляють в атмосферу. Екологізація виробництва: деякі галузі могли пройти етап модернізації, що передбачає мінімізацію відходів і викидів за рахунок заміни технологій або використання більш екологічно чистих матеріалів.

Викиди в поверхневі та підземні води також можуть знижуватися через ефективні заходи очищення. Впровадження нових станцій очищення: у місті могли бути побудовані нові або модернізовані існуючі очисні споруди, що дозволяють зменшити викиди шкідливих речовин у водойми. Зниження викидів з сільського господарства та несанкціонованих звалищ: зменшення потрапляння забруднюючих речовин у води через покращення санітарного стану та контроль за скидами викидів від несанкціонованих звалищ.

Зниження загального обсягу викидів у Києві, незважаючи на збільшення кількості транспортних засобів, можна пояснити впровадженням екологічно чистих технологій, покращенням характеристик транспорту та палива, змінами в мобільності мешканців та політиці контролю забруднення. Водночас необхідно продовжувати роботу в напрямку розвитку екологічно чистого транспорту, удосконалення системи очищення води та подальшого зменшення викидів від промислових підприємств і транспорту.

Основним джерелом забруднення повітря та земель міста є підприємства енергетичної сфери. Їхні викиди складають 80% від загального обсягу забруднень, що надходять від стаціонарних джерел, і залишаються на високому рівні через неефективне використання електроенергії та тепла в комунальному і житловому господарствах. Крім того, перевитрати теплової енергії виникають через надмірну централізацію тепlopостачання, використання старого та малоефективного обладнання, а також через низьку теплоізоляцію стін і конструкцій житлових будинків та громадських споруд, що в сумі складає близько 60%.

Площа земель, необхідних для розміщення та будівництва різних типів

електростанцій, визначається на основі генеральних планів забудови. Для об'єктів електромереж і підстанцій встановлені нормативи відведення земель, а режимні зони – на підставі законодавчих та нормативно-правових актів. Правила використання земель регламентуються Правилами охорони електромереж. Під час будівництва повітряних ліній електропередачі виділяються смуги шириною від 8 до 30 м.

Реалізація Енергетичної стратегії України до 2025 року передбачає будівництво нових електростанцій, розширення потужностей відновлюваних джерел енергії, спорудження теплових електроцентралей, реконструкцію енергетичних об'єктів та будівництво нових магістральних повітряних ліній електропередачі: 400 кВ – 1300–1600 км, 750 кВ – 4000 км. Для цього планується використати близько 30 тис. га земель, з яких 15 тис. га надаються в оренду на період будівництва.

Магістральні лінії електропередачі потребують також постійного користування невеликими ділянками під опори, підстанції та трансформаторні пункти.

Під час розробки енергетичних об'єктів важливо передбачити та реалізувати такі заходи:

розробку заходів для запобігання негативному екологічному та санітарно-гігієнічному впливу;

визначення та встановлення санітарно-захисних і захисних зон навколо енергетичних об'єктів;

забезпечення запобігання погіршенню ґрунтового покриву та інших властивостей земель, а також вжиття заходів щодо їх відновлення, щоб вони були придатними для подальшого використання;

зняття родючого шару ґрунту на будівельних майданчиках для його подальшого складування і використання для поліпшення малопродуктивних угідь, озеленення чи благоустрою;

проведення рекультивації земель ґрунтовому покриву та водному режимі.

Також під час експлуатації енергетичних об'єктів необхідно взяти заходів для охорони навколишнього середовища, зокрема ґрунтового покриву, відповідно до вимог екологічного законодавства. Основні заходи включають:

недопущення забруднення територій важкими металами, радіоактивними речовинами та продуктами згоряння від атомних і теплових електростанцій;

захист земель від підтоплення і заболочення, що може виникати через водосховища та інші водні об'єкти гідроелектростанцій, а також охолоджувальні ставки ТЕС і АЕС;

профілактика ерозії ґрунтів і абразії берегів, зсувів і ерозії на технологічних водоймах;

зменшення викидів продуктів згоряння в атмосферу від теплових електростанцій;

захист земель і вод від забруднення продуктами золовідвалів і шлаковідвалів;

запобігання утворенню відходів і зменшення їх кількості на всіх етапах роботи енергетичних підприємств.

З метою забезпечення раціонального використання земельних ресурсів у енергетичній галузі та дотримання екологічних вимог були проведені наукові дослідження, що стосуються формування землекористування на об'єктах енергетики, надання і використання земельних ділянок, а також функціонування режимних зон навколо енергетичних підприємств. Запропоновано принципи регулювання земельних відносин і специфіку відведення земель для потреб енергетики, а також правові та екологічні основи створення і функціонування спеціальних зон для таких об'єктів [6].

Відповідно до ініціативи Національної енергетичної компанії у період з 2010 по 2012 рік були розроблені методики відведення земельних ділянок під об'єкти енергетики [9], удосконалено правові засади оформлення прав на земельні ділянки для енергетичних потреб [5]. Також розроблено

рекомендації щодо викупу земель приватної власності для розміщення енергетичної інфраструктури [3], а також регламентовано порядок примусового відчуження земель для суспільних потреб [4]. Крім того, створено базу для екологічного захисту земельних ресурсів від деградації та забезпечення раціонального землекористування в енергетичній галузі.

Особливої уваги потребує стан земель та інших схилах міста. Поверхневі і ґрунтові води, а також антропогенний вплив, на цих територіях активно поширюється ерозія, що призводить до зсувів ґрунтів. Необхідно провести комплекс заходів, зокрема будівництво нових та реконструкцію існуючих протизсувних споруд, організацію дренажу, поверхневого стоку, а також озеленення та благоустрій території. Для прогнозування та запобігання зсувним процесам потрібно розробити відповідну документацію з локалізації таких явищ та здійснити першочергові заходи для інженерного захисту цих територій. [2].

Проблему, з якою стикається місто у сфері міського розвитку та екології. Збереження природного середовища в умовах інтенсивної урбанізації є важливим викликом, і порушення ґрунтового покриву під час будівельних робіт справді може мати довготривалі наслідки для екосистеми міста. Зокрема, зміна ландшафтів, знищення родючих ґрунтів і неефективне управління природними ресурсами можуть призвести до ряду екологічних проблем.

Порушення вертикального планування під час будівництва, коли верхній родючий шар ґрунту не зберігається для подальшого використання, призводить до значного втрат ґрунтів, що мають високі екологічні функції, такі як збереження біорізноманіття, збереження водного балансу та покращення повітряної якості. Це негативно впливає на клімат міста та збільшує ймовірність виникнення ґрунтових ерозій або навіть зсувів.

Погіршення стану земель, особливо лісових і лучних формувань, призводить до втрати місць проживання для багатьох видів флори та фауни,

що може серйозно порушити природний баланс у місті. Втрата природних біотопів значно знижує екологічну стійкість міської території.

Перенесення знятого ґрунту у понижені елементи рельєфу або його продаж замість того, щоб використовувати для поліпшення стану інших територій, погіршує загальний стан міських земель. Часто ці ґрунти можна було б використовувати для відновлення лісових або садових зон, що допомогло б поліпшити екологічну ситуацію в місті.

Оскільки Київ розташований на території з активізованими екзогенними геологічними процесами, проблема зсувів є особливо актуальною. Зміна природного рельєфу та порушення балансу ґрунтів під час будівельних робіт можуть призвести до додаткових зсувних процесів, які завдають шкоди не лише природі, але й інфраструктурі.

Відсутність чітких нормативно-правових актів, які б регулювали питання рекультивації порушених земель, є серйозною проблемою. Без відповідних законодавчих ініціатив, забудовники часто не виконують обов'язкові заходи для відновлення земель, що призводить до знищення природних ресурсів і неможливості їх подальшого відновлення.

Порушення законодавчих вимог під час вертикального планування може мати серйозні наслідки для екології, таких як втрати родючих земель, ерозія та зсуви. Ці проблеми потребують комплексного підходу до урбаністичного розвитку та запровадження суворих стандартів щодо збереження ґрунтів під час будівництва.

Важливою складовою процесу будівництва має бути рекультивація земель, особливо в районах з високим ризиком порушення природного ґрунтового покриву. Створення відповідних нормативно-правових актів для регулювання цього процесу є критично важливим для збереження землеволодінь у їх природному вигляді.

Необхідно посилити контроль за виконанням законодавчих вимог щодо вертикального планування земельних ділянок при забудові. Включення заходів для збереження родючого шару ґрунту та планування відновлення

територій, на яких будуються об'єкти, допоможе уникнути руйнації природного ландшафту.

Врахування екологічної значущості територій, що містять лісові, лучні або інші природні екосистеми, дозволить зберегти біорізноманіття та покращити екологічні умови міста. Введення обмежень на забудову в таких зонах та створення природоохоронних територій буде сприяти збереженню природних ресурсів.

Активна інформаційна кампанія серед мешканців міста та бізнесу щодо важливості збереження природного ґрунтового покриву та екологічних територій також може значно підвищити рівень екологічної свідомості та підтримку екологічно стійких практик.

Збереження природного середовища в міських умовах — це не тільки обов'язок, але й стратегічна необхідність для забезпечення сталого розвитку, зниження ризиків для здоров'я населення та покращення якості життя в мегаполісі.

РОЗДІЛ III

ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ ТА ЇЇ ВПЛИВ НА МІСЬКЕ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

3.1. Сутність інструментів організаційних та економічних процесів територіальної організації влади

Система місцевого самоврядування в Україні потребує глибоких реформ для забезпечення ефективного управління на місцях і створення умов для сталого розвитку регіонів.

В Україні влада залишається сильно централізованою, що обмежує можливості органів місцевого самоврядування в прийнятті важливих рішень на місцях. Місцеві органи влади часто залежні від центральних структур і не можуть самостійно розв'язувати проблеми, що виникають на їхніх територіях.

Багато територіальних громад мають проблеми з визначенням своїх функцій і прав. Повноваження місцевих органів самоврядування часто перекриваються з повноваженнями місцевих державних адміністрацій, що призводить до дублювання роботи і виникнення конфліктів між різними рівнями влади. Це ускладнює ефективне управління і створення сприятливих умов для розвитку громад.

Багато територіальних громад, особливо в сільській місцевості, мають обмежені фінансові ресурси. Це значно знижує їх здатність реалізовувати власні ініціативи, підтримувати інфраструктуру і забезпечувати потреби своїх мешканців. Відсутність достатніх фінансів унеможливує реалізацію важливих соціальних, освітніх та медичних послуг.

Місцеві органи влади мають обмежену свободу дій у багатьох питаннях, зокрема у сфері розвитку інфраструктури, економічної політики, соціальних програм. Це обмежує можливість громад реалізовувати свої власні інтереси та забезпечувати потреби населення.

Розвиток місцевого самоврядування зосереджений переважно в містах обласного значення, де є більше ресурсів і можливостей для розвитку. В той час як маленькі, сільські громади часто залишаються без належної уваги з боку держави, що призводить до занепаду місцевої інфраструктури та низької якості життя.

Для досягнення справжнього місцевого самоврядування потрібно розширити повноваження органів місцевого самоврядування, звільнивши їх від надмірної залежності від центральної влади. Це означає більше самостійності у розподілі бюджетних коштів, організації місцевих послуг та управлінні територіями.

Необхідно чітко визначити повноваження місцевих органів влади та місцевих державних адміністрацій, щоб уникнути дублювання функцій. Це дозволить місцевому самоврядуванню ефективно виконувати свої обов'язки і реалізовувати програми розвитку на місцях.

Важливим кроком є забезпечення фінансової незалежності місцевих органів влади. Це можна досягти через збільшення місцевих бюджетів, розподіл частини податків на місцевому рівні та залучення інвестицій у розвиток регіонів. Також важливо забезпечити рівний доступ до фінансування для всіх громад, щоб уникнути нерівномірного розвитку територій.

Органи місцевого самоврядування повинні мати змогу ефективно розвивати інфраструктуру, житлово-комунальні послуги, охорону здоров'я, освіту та культуру на місцях. Для цього необхідно покращити управління в цих сферах, залучати додаткові фінансові ресурси та підвищувати кваліфікацію кадрів.

Важливим кроком є підвищення участі місцевих громад у процесах прийняття рішень. Громадяни мають бути залучені до розробки стратегій розвитку своїх територій через участь у місцевих виборах, громадських слуханнях та інших формах активної участі.

Для підвищення ефективності місцевого самоврядування необхідно зміцнити інституційну спроможність місцевих органів влади. Це включає в себе не лише навчання та підвищення кваліфікації кадрів, а й покращення організаційної структури, що дозволить швидше реагувати на виклики та потреби місцевих громад.

В Україні необхідно вжити комплексних заходів для реформування місцевого самоврядування, збільшення його автономії та фінансової спроможності. Розвиток місцевих громад є ключовим елементом для забезпечення сталого розвитку країни, підвищення якості життя громадян та зміцнення демократичних процесів на всіх рівнях управління.[1].

Оскільки місцеві ради не мають доступу до даних державного земельного кадастру, вони фактично позбавлені можливості ефективно управляти земельними ресурсами на своїх територіях. Це обмежує їх здатність приймати обґрунтовані рішення щодо використання земель, в тому числі для розвитку інфраструктури, будівництва соціальних об'єктів, розподілу земель для різних потреб громад.

З 2013 року передача повноважень щодо управління землями сільськогосподарського призначення на рівень центрального органу виконавчої влади ще більше обмежила можливості місцевих органів самоврядування. Місцеві ради втратили можливість брати участь у погодженні питань надання та вилучення цих земель, а також в управлінні ними, що позбавляє місцеві громади можливості враховувати свої інтереси в процесі перерозподілу земельних ресурсів.

Відсутність можливості впливати на процес перерозподілу земель призводить до того, що інтереси місцевих громад часто ігноруються. Місцеві ради не можуть брати участь у розподілі земельного фонду, плануванні розвитку інфраструктури або забезпеченні соціальних потреб, що негативно позначається на сталому розвитку територій.

Як ви зазначили, Закон України не містить відповідних змін для розширення повноважень місцевих рад, хоча Закон продовжує розширювати

їх повноваження. Це створює правову невизначеність і перешкоди для ефективної роботи місцевих органів влади в земельних питаннях.

Відсутність доступу до кадастрових даних і можливості впливати на земельні питання обмежує здатність місцевих органів самоврядування адекватно реагувати на потреби місцевих громад. Це призводить до неефективного використання земель, нераціонального розвитку територій, а також погіршення якості життєвого середовища.

Без активної участі місцевих рад у процесах розподілу земель сільськогосподарського призначення, відбудови інфраструктури та планування розвитку територій, місцеві громади можуть залишитися поза увагою у прийнятті важливих рішень. Це може призвести до несправедливого розподілу ресурсів і негативних екологічних наслідків.

Втрата місцевими радами впливу на земельні питання може викликати соціальне незадоволення серед жителів територіальних громад. Вони можуть відчувати себе відірваними від процесів прийняття рішень, що стосуються їхнього майбутнього, і мати менше можливостей для реалізації своїх інтересів.

Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами на місцях необхідно дозволити органам місцевого самоврядування доступ до інформації земельного кадастру. Це дозволить місцевим радам приймати більш обґрунтовані рішення щодо розвитку територій і ефективного використання земель.

Важливо повернути органам місцевого самоврядування можливість брати участь у процесах надання та вилучення земель, особливо земель сільськогосподарського призначення, що сприятиме врахуванню місцевих інтересів у розподілі земельних ресурсів.

Необхідно внести зміни до Закону «Про державний земельний кадастр», що дозволять місцевим радам бути активними учасниками у процесі управління земельними ресурсами. Це може включати надання їм

доступу до більш детальних кадастрових даних і права впливати на процеси розпорядження землями.

Для вирішення проблем в земельних відносинах потрібно встановити чітку координацію між місцевими органами влади та центральними структурами. Важливо створити механізм, за якого місцеві ради матимуть можливість безпосередньо співпрацювати з органами державної влади в питаннях управління земельними ресурсами.

Для ефективного управління земельними ресурсами на місцевому рівні необхідно провести реформи, які забезпечать доступ місцевих рад до кадастрових даних та повернуть їм повноваження в земельних питаннях. Це дозволить підвищити ефективність землекористування, зберегти інтереси місцевих громад та сприяти сталому розвитку територій.

Основні завдання визначені в схваленій Концепції, включають:

- забезпечення доступності та високої якості публічних послуг для всіх громадян;
- досягнення оптимального розподілу повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади, що дозволить підвищити ефективність управлінських процесів;
- визначення раціональної територіальної основи для функціонування місцевих органів влади з метою забезпечення доступу до послуг та їх належної якості;
- створення відповідних матеріальних, фінансових та організаційних умов для ефективного виконання органами місцевого самоврядування як власних, так і делегованих повноважень.

Ці заходи мають на меті не лише поліпшення управлінської структури, а й забезпечення сталого розвитку місцевих громад, підвищення якості життя населення та покращення взаємодії між різними рівнями влади.

Основні завдання реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади відповідно до схваленої Концепції включають:

- забезпечення доступності та високої якості публічних послуг для громадян;
- досягнення оптимального розподілу повноважень між органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади для підвищення ефективності управління;
- створення обґрунтованої територіальної основи для діяльності органів місцевого самоврядування, що сприятиме забезпеченню якісного обслуговування населення;
- формування належних матеріальних, фінансових і організаційних умов для виконання органами місцевого самоврядування їхніх завдань та функцій, як власних, так і делегованих.

Реформа базується на таких принципах, як верховенство права, відкритість і прозорість, громадська участь, субсидіарність, доступність публічних послуг, а також підзвітність органів місцевого самоврядування перед територіальною громадою і підконтрольність органам виконавчої влади щодо дотримання Конституції та законів України.

У рамках децентралізації зростає роль міст, які є основними адміністративними центрами та інтеграторами об'єднаних територіальних громад. Міста обласного та районного значення часто виконують функції координації діяльності громад і забезпечення надання послуг на місцях.

Ключовим елементом цієї реформи є створення спроможних територіальних громад, які мають необхідні ресурси, інфраструктуру та земельні ресурси для ефективного виконання своїх завдань. З цією метою 5 лютого 2015 року було прийнято Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад», що регулює процес об'єднання громад та визначає порядок створення спроможних територіальних одиниць.

Адміністративним центром об'єднаної громади зазвичай є населений пункт, що має розвинену інфраструктуру та розташований найближче до географічного центру громади. Такий центр має забезпечувати доступність

для всіх мешканців і мати необхідну інфраструктуру, зокрема, загальноосвітні заклади для дітей шкільного і дошкільного віку.

Зважаючи на політичні та економічні виклики в країні, важливо забезпечити баланс між центральною і місцевою владою, щоб уникнути концентрації повноважень у руках окремих регіонів. Тому реформа місцевого самоврядування має бути проведена в два етапи: спочатку надавати повноваження місцевим громадам, а потім — регіональним органам. Це дозволить уникнути потенційної узурпації влади на місцях і перетворення децентралізації на «олігархічну децентралізацію», коли інтереси регіональної бюрократії переважатимуть над інтересами громад.

Формування спроможних територіальних громад вимагає, окрім розробки перспективного плану, також чіткої фіксації меж територій через проект землеустрою. Це проект має пройти затвердження відповідними органами та бути визначений на місцевості. Визначення меж дозволить не тільки узгодити територіальну організацію, а й забезпечити ефективне управління та надання послуг мешканцям громад.

Перспективні плани формування громад повинні мати можливість коригування в процесі реалізації, щоб відповідати новим викликам, що виникають під час їх впровадження. Зміни можуть бути викликані як внутрішніми потребами громади (зміна демографічної ситуації, економічних умов тощо), так і зовнішніми чинниками (зміна державної політики, природні катастрофи, економічні кризи).

Пропонується використовувати досвід, набутий під час земельної реформи в Україні на початку 2000-х років, коли розроблялись проекти формування територій та встановлення меж сільських і селищних рад. Така практика дозволяла здійснювати чітке розмежування території району на території рад, з урахуванням різних землекористувань (колгоспів, радгоспів, лісгоспів і інших структур). Це забезпечувало комплексний підхід до формування громад, де враховувались всі категорії земель незалежно від їх цільового призначення.

Графічні матеріали, зокрема карти меж територій та креслення перенесення меж в натуру, є вкрай важливими інструментами для точного формування громад. Вони допомагають чітко визначити межі територій, що є необхідним для розподілу земельних ресурсів, надання адміністративних послуг та планування розвитку інфраструктури.

Існуючий процес формування громад часто стикається з невизначеністю, оскільки вимоги та критерії для створення спроможних територіальних громад можуть змінюватися залежно від політичних, економічних та соціальних умов. Це може призводити до необхідності коригування вже затверджених планів.

Процес реформування адміністративно-територіального устрою в Україні вимагає постійних змін у законодавстві та нормативно-правових актах. Необхідність регулярного оновлення та коригування перспективних планів формування громад ставить перед органами місцевого самоврядування задачу не лише впроваджувати зміни, але й забезпечувати їх відповідність новому законодавству.

Часто при формуванні громад відсутня належна координація між місцевими органами влади, центральними органами та іншими зацікавленими сторонами. Це може призвести до того, що плани формування громад не завжди відповідають реальним потребам територій.

Як ви правильно зазначили, важливо використовувати досвід розробки проектів формування територій, здійснених у 1990-х роках. Така практика дозволяла більш ефективно координувати та обмежувати вплив окремих підприємств та організацій на землекористування.

Для точнішого визначення меж громад можна використовувати сучасні технології географічного інформаційного моделювання (ГІС), що дозволяють забезпечити точність даних та врахувати всі фактори, що можуть змінюватися. Це дасть змогу створювати більш адаптивні та гнучкі перспективні плани.

Перспективні плани повинні включати механізми коригування з урахуванням нових обставин. Важливо також передбачити регулярні перегляди цих планів, щоб оперативно реагувати на зміни, що виникають у ході їх реалізації.

Важливо, щоб громадяни мали можливість активно брати участь у розробці та коригуванні планів, що стосуються їхніх територій. Це дозволить врахувати реальні потреби населення та підвищить рівень довіри до органів місцевого самоврядування.

Розробка перспективних планів формування громад є складним і динамічним процесом, що вимагає постійного коригування та адаптації до змінних умов. Використання досвіду минулої земельної реформи, застосування сучасних технологій, а також гнучкий підхід до коригування планів сприятимуть ефективному управлінню територіями та розвитку спроможних громад.[9].

Він визначає межі відповідного населеного пункту та планує розвиток його інфраструктури. Генеральний план застосовується при визначенні меж населених пунктів або територіальних громад, що функціонують в межах одного адміністративного одиниці (наприклад, міста Київ або міст обласного значення).

Зі створенням спроможних територіальних громад, які об'єднують не лише села та селища, але й міста, виникає проблема несумісності меж населених пунктів та меж самих громад. Це означає, що для кожного населеного пункту потрібно розробляти окремий генеральний план, а територія громади поза межами самих населених пунктів потребує іншого виду містобудівної документації. У разі розробки генерального плану для всієї території спроможної територіальної громади необхідно враховувати, що частина цієї території може бути поза межами населених пунктів і потребує окремого підходу до планування.

Замість створення окремих генеральних планів для кожної територіальної громади, більш доцільно розробляти схеми планування

територій громад як єдиний містобудівний документ. Це дозволить врахувати всі аспекти розвитку громади в рамках єдиної стратегії. Громада є частиною адміністративного району, і для частини таких територій вже є вимога до розробки схем планування відповідно до чинного містобудівного законодавства. Для об'єднаних громад, які охоплюють кілька районів, схеми планування дозволять забезпечити інтеграцію різних частин громади в єдину структуру.

Крім схем планування, також важливими є схеми землеустрою, які визначають раціональне використання земельних ресурсів, забезпечують формування екологічно сталих ландшафтів і агросистем, а також планують розвиток територій сільськогосподарських та несільськогосподарських підприємств. Ці схеми мають на меті збереження і захист земель, а також планування розвитку інфраструктури, що відповідає потребам громади.

Згідно зі статтею 193 Земельного кодексу України, межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються і змінюються через розробку проектів землеустрою, що також стосується меж сіл, селищ та міст. Однак для територіальних громад, які об'єднуються, необхідно розробити окремий проект землеустрою для визначення та коригування їхніх меж. Законопроект № 4950 від 31.05.2018 р. передбачає розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері управління земельними ресурсами, що дозволить місцевим громадам ефективно управляти своїми територіями та забезпечити розвиток земельних відносин на місцевому рівні.

Такий підхід дозволить створити ефективну систему планування та управління територіями в умовах децентралізації, що сприятиме сталому розвитку громад та забезпечить збереження екологічного балансу та економічної стабільності на місцевому рівні. Місцеве самоврядування та влади на території країни передбачає чітке визначення меж адміністративно-територіальних одиниць, що є одним із ключових завдань для ефективної реалізації цих змін. Така чіткість меж необхідна не тільки для визначення території, в межах якої діють органи місцевого самоврядування, але й для

низки інших важливих завдань у сфері земельних відносин.

По-перше, визначення меж територіальних громад важливе для справляння плати за землю. Коректно встановлені межі дозволяють належним чином здійснювати розрахунки податків, зборів та інших платежів, що сприяє поповненню місцевих бюджетів та забезпеченню належного фінансування публічних послуг.

По-друге, чітке окреслення меж є необхідним для ведення Державного земельного кадастру, який використовується для ідентифікації земель і земельних ділянок. Точні межі дозволяють здійснювати точний облік земель, проводити їх грошову оцінку, а також здійснювати контроль за використанням земельних ресурсів.

Крім того, встановлення чітких меж необхідне для компенсації втрат у сільськогосподарському і лісогосподарському виробництві, які виникають внаслідок вилучення земель для інших, несільськогосподарських або лісогосподарських потреб. Це також дозволяє забезпечити відшкодування за перерозподіл земельних ресурсів і мінімізувати можливі економічні збитки.

Важливою частиною цього процесу є проведення геодезичних робіт, що дають змогу точно визначити координати точок повороту меж громади. Без належних геодезичних вимірювань неможливо ефективно зафіксувати межі в Державному земельному кадастрі. Це забезпечує правову чистоту та точність кадастрових даних, що є основою для подальшої роботи з землею — від обліку до розподілу ресурсів.

Загалом, визначення чітких меж адміністративно-територіальних одиниць є необхідною умовою для належного функціонування земельного кадастру, ефективного управління земельними ресурсами, справедливого розподілу податків та забезпечення сталого розвитку територій. [7].

Дійсно, проблеми, пов'язані з кадастровими даними та їх використанням для точного визначення меж територіальних громад, є одними з основних у процесі земельної реформи та формування територіальних громад в Україні. Ви правильно зазначаєте, що наявні дані

кадастру не завжди забезпечують необхідний рівень точності та відповідності для визначення меж. Дійсно, перелік кадастрових номерів може бути недостатнім для визначення меж територіальних громад, оскільки він не дає точних просторових характеристик земельних ділянок. Це важливо для правильного розмежування територій і визначення правової та функціональної приналежності земель. Неузгодженості та помилки в кадастрових даних є частим явищем через використання місцевих систем координат або некоректні геодезичні дані, що можуть призводити до юридичних і практичних проблем.

Погоджуюсь з вашою пропозицією: інформація, отримана завдяки топографо-геодезичним роботам, має значно більшу точність, ніж дані, отримані з топографічних карт чи карт масштабу 1:50000, що вкрай малодеталізовані.

Здійснення точних геодезичних вимірів є критично важливим для коректного відображення меж земельних ділянок. Це дозволяє уникнути конфліктів між користувачами земель і забезпечити точне визначення меж територіальних громад.

Як ви правильно зазначили, карти масштабу 1:50000 не підходять для встановлення меж, оскільки їх точність занадто низька для детального землевпорядкування, особливо при формуванні спроможних громад.

Для перспективного плану формування громад необхідно використовувати деталізовані графічні матеріали масштабу 1:2000–1:10000, що дозволяє визначити межі територій з точністю, яка є в 5–25 разів вищою, ніж на картах великого масштабу. Такі матеріали краще відображають реальні земельні ресурси і можуть бути основою для подальших юридичних та адміністративних рішень.

Вказівка на те, що площі громад у паспорті перспективного плану часто подаються в орієнтовних значеннях в квадратних кілометрах, є важливою. Це свідчить про те, що точні межі ще не встановлені або мають

низьку точність, що може призвести до труднощів у майбутньому при управлінні такими територіями.

Орієнтовна площа може вводити в оману, оскільки для ефективного управління і розподілу ресурсів необхідно мати точні дані про земельні ділянки.

Для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами та формування спроможних територіальних громад потрібно значно покращити точність кадастрових даних і забезпечити доступ до сучасних геопросторових технологій. Використання більш точних картографічних матеріалів і проведення геодезичних робіт дозволить визначати межі громад із високою точністю і сприятиме злагодженому розвитку територій.

До моменту внесення змін до Конституції України та офіційного закріплення об'єднаних територіальних громад як одиниць адміністративно-територіального устрою держави виникає необхідність розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж спроможних територіальних громад як окремого виду землевпорядної документації. Специфіка таких проєктів полягає у їх відмінності від проєктів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, передусім через те, що межі об'єднаних територіальних громад попередньо визначаються в графічному вигляді на етапі формування перспективного плану створення спроможних громад.

У цьому контексті перспективний план у землевпорядному аспекті може розглядатися як ескізний (попередній) проєкт встановлення меж громади. Остаточне закріплення меж здійснюється на основі топографо-геодезичних робіт, у процесі яких визначаються координати точок повороту меж у єдиній загальнодержавній системі координат. Площа територіальної громади обчислюється за координатами, а отримані відомості підлягають внесенню до Державного земельного кадастру.

Важливою особливістю зазначених проєктів землеустрою є необхідність урахування в процесі розроблення перспективних планів формування об'єднаних територіальних громад позиції та інтересів місцевих жителів, а також економічних, фінансових, соціальних, екологічних і інформаційних характеристик відповідних територій. Процедура погодження таких проєктів значною мірою залежить від сприйняття населенням процесу формування громади під час обговорення перспективного плану. Затвердження перспективних планів, у свою чергу, сприяє скороченню часових витрат на узгодження меж із суміжними територіальними громадами.

Після внесення змін до Конституції України в частині адміністративно-територіального устрою держави проєкти землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж територіальних громад будуть замінені проєктами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, які розроблятимуться відповідно до вимог статті 46 Закону України «Про землеустрій».

Стратегічні напрями діяльності ради об'єднаної територіальної громади визначатимуться схемою планування її території — містобудівним документом, що слугуватиме базою для регулювання участі бізнесу та громадськості у розвитку території. З цією метою доцільним є внесення змін до Державних будівельних норм «Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території району» (ДБН Б.1.1-6:2007) з метою затвердження аналогічних нормативів для схем планування територій громад.

Заходи, передбачені схемами планування територій громад та синхронізовані у часі, мають бути спрямовані на:

формування механізмів солідарної відповідальності органів місцевого самоврядування, бізнесу та населення за розвиток території;

забезпечення фінансової самодостатності об'єднаних територіальних громад, а також реалізацію реформ у сферах охорони здоров'я та освіти;

підвищення інвестиційної привабливості територій і здійснення заходів з їх екологічної реабілітації;

удосконалення системи внутрішньотериторіальних транспортних сполучень та істотне поліпшення стану місцевої автомобільної дорожньої мережі.

Відмінність схем землеустрою територіальних громад від схем землеустрою адміністративних районів полягає у необхідності комплексного та взаємопов'язаного вирішення питань розвитку населених пунктів у межах громади, встановлення та можливого коригування їхніх меж, а також обґрунтованого перерозподілу земель не лише за галузевою ознакою, а й з метою формування цілісного територіального простору. Такий підхід може зумовлювати зміну меж адміністративно-територіальних одиниць районного рівня, проте створює передумови для комплексного розвитку громади та задоволення потреб її населення.

Розвиток економіки та системи землекористування повинен здійснюватися з урахуванням взаємозв'язку базового та регіонального рівнів управління, забезпечуючи внутрішньотериторіальну оптимізацію виробництва кожної громади. Формування сільськогосподарських і несільськогосподарських землекористувань має відповідати повноваженням органів місцевого самоврядування щодо розпорядження землями за межами населених пунктів, а також бути спрямованим на створення робочих місць, зростання бюджетних надходжень і розв'язання соціальних проблем.

Вдосконалення системи управління земельними ресурсами в Україні є дуже актуальною і важливою для подальшого розвитку країни. Проблеми в цій сфері мають довгу історію і потребують комплексних реформ, щоб забезпечити ефективне управління землями, враховуючи їхню важливість для економіки, екології та соціального розвитку. Розглянемо кілька ключових аспектів цього процесу.

Як ви зазначили, в Україні має бути створений єдиний орган, що координуватиме земельну політику на національному рівні. Це дозволить уникнути дублювання функцій між різними міністерствами та забезпечити більш ефективну координацію. При цьому роль Міністерства аграрної політики та продовольства України дійсно є надзвичайно важливою, оскільки земельні ресурси сільськогосподарського призначення становлять більшу частину території України і є основою для продовольчої безпеки держави.

Проте, навіть якщо Міністерство аграрної політики і продовольства є головним органом у сфері земельних відносин, важливим є також ефективне взаємодія з іншими державними органами, які мають свою роль у формуванні та контролі земельної політики, зокрема Міністерством екології та природних ресурсів для забезпечення сталого використання земель і охорони навколишнього середовища, а також Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства для управління територіями, що зазнають урбанізаційних змін.

Запропоноване створення центрального органу виконавчої влади, що опікуватиметься реалізацією державної земельної політики є важливим кроком для оптимізації управління земельними ресурсами.

Важливо, щоб центральний орган мав повноваження для розробки та удосконалення законодавства в галузі земельних відносин, зокрема для врахування новітніх тенденцій в землевпорядкуванні, сталому використанні земель, а також для забезпечення балансу між економічними і екологічними інтересами.

Центральний орган має координувати реформу земельних відносин, у тому числі розробку перспективних планів використання земель і встановлення меж територіальних громад. Це дозволить зменшити територіальні конфлікти і забезпечити сталий розвиток.

Під контролем цього органу мають бути всі питання, що стосуються реєстрації земельних ділянок, відновлення і оновлення кадастрових даних, а також контроль за правильністю їхнього використання.

Центральний орган повинен здійснювати моніторинг та контроль за дотриманням норм використання земельних ресурсів, що є критичним для запобігання їх деградації та забезпечення сталого розвитку країни.

Крім центрального апарату, важливо створити територіальні органи в обласних центрах, що дозволить здійснювати більш гнучке і оперативне управління земельними ресурсами на місцях. Реалізації на місцях державної політики в галузі земельних відносин. Керівництва землеустроєм на місцевому рівні, включаючи розподіл земель, моніторинг їх використання, а також реагування на проблеми, що виникають у громадах. Координації з місцевими органами влади, а також з іншими державними структурами для забезпечення ефективного управління земельними ресурсами на всіх рівнях. Оскільки земельні ресурси є не лише економічною, але й екологічною, соціальною та юридичною цінністю, важливо, щоб міжвідомча співпраця була на високому рівні. Забезпечити інтеграцію екологічних, соціальних та економічних факторів при управлінні земельними ресурсами. Уникнути конфліктів між різними відомствами, що може призвести до хаосу в земельних відносинах, та забезпечити узгодженість в політиці землекористування. Створити умови для формування спроможних територіальних громад, де ефективно використовуються природні ресурси та забезпечуються умови для розвитку інфраструктури та бізнесу.

У процесі земельної реформи необхідно зосередити увагу на наступних аспектах:

Важливо забезпечити прозорість і ефективність ринку земель, зокрема сільськогосподарських, для стимулювання економічного зростання. Забезпечення земельними ресурсами аграріїв та підтримка малих фермерських господарств є критичним для продовольчої безпеки і розвитку сільських територій.

Потрібно створити механізми охорони та відновлення деградованих земель, а також заохочувати використання сталих методів ведення сільського господарства.

Сучасна система управління земельними ресурсами в Україні потребує суттєвих змін. Формування єдиного центрального органу для координації земельної політики та створення територіальних органів допоможе забезпечити сталий розвиток земельних відносин, підвищити ефективність використання земельних ресурсів, покращити координацію між різними державними органами та забезпечити належний контроль використання.

3.2. Устрій міст земель і їх територій для містобудівних потреб

Міста традиційно зростають за рахунок освоєння нових земель, однак у контексті ринкової економіки та ринкових відносин на землю почали виникати різні правові форми власності, що ускладнює процес планування та використання території. У багатьох містах вже відсутні вільні землі, які могли б бути використані під забудову чи для розвитку інфраструктури. Це зумовлює необхідність реконструкції та перерозподілу існуючих територій. [13].

Однією з ключових проблем є недостатнє врахування реального екологічного стану конкретних територій при складанні генеральних планів. Як ви зазначили, встановлення стандартів для забудови базується на середніх або мінімальних показниках, що часто не відповідає конкретним умовам місцевості. Наприклад, для територій з високим рівнем забруднення повітря або води необхідні спеціальні заходи щодо регулювання забудови і розвитку інфраструктури. Ігнорування цих аспектів може призвести до погіршення якості середовища для життя мешканців і навіть до збільшення соціальних напруг.

Відсутність чіткої системи соціо-екологічного зонування є однією з причин нераціонального використання земель. Це поняття передбачає поділ території на зони, які повинні враховувати не тільки екологічні, а й соціокультурні особливості місцевості. Наприклад, певні території, що мають природні або культурні цінності, повинні бути виділені для розвитку рекреаційних зон, а території з підвищеним рівнем забруднення — під промислове використання або зелені зони для очищення повітря. Без такого зонування на рівні генеральних планів може статися перевантаження територій і погіршення якості життя.

Стандарти, що орієнтуються на мінімальні або середні показники, недостатньо ефективні, коли йдеться про забезпечення високої якості життя

мешканців. Необхідно вводити чіткі індикатори якості проживання, які б включали не тільки щільність забудови, але й доступність інфраструктури, зелених зон, наявність рекреаційних територій, якість повітря і води, рівень шуму тощо. Без цих індикаторів процес планування може призвести до погіршення умов життя, навіть якщо технічно забудова відповідає мінімальним вимогам.

Проблемою є також відсутність чітких екологічних стандартів для забудови. Наприклад, нормування площ зелених насаджень має враховувати не лише площу парків і скверів, а й типи рослинності, що сприяють збереженню екосистем, покращенню якості повітря, зниженню температури в літній період. Оскільки зміни клімату стають все більш очевидними, такі підходи є важливими для збереження стійкості міських екосистем.

Генеральні плани повинні базуватися на реальному екологічному стані територій. Для цього необхідно створити систему моніторингу та аналізу довкілля, яка б оцінювала стан повітря, води, ґрунтів, а також рівень шумового та вібраційного забруднення на різних етапах забудови. Такий підхід дозволить уникнути забудови на ділянках із критичним екологічним станом і знизить антропогенне навантаження на природу.

Соціо-екологічне зонування територій повинно стати обов'язковим елементом містобудівної документації. Воно повинно враховувати не тільки екологічні, а й соціокультурні особливості кожної території, такі як рівень соціальної інфраструктури, культурні цінності, потреби громади. Цей підхід дозволить уникнути непотрібного захоплення природних територій і одночасно підвищить якість життя в міських зонах.

Для кожної території повинні бути розроблені чіткі індикатори якості проживання, які включають не лише мінімальні вимоги щодо щільності забудови та відстаней до небезпечних об'єктів, але й соціальні аспекти (доступність освіти, медичних закладів, культурних об'єктів), екологічні (кількість зелених зон, рівень забруднення) та інфраструктурні (транспорт, комунікації).

Для забезпечення сталого розвитку необхідно розробити екологічні стандарти для забудови, які включатимуть норми щодо використання відновлювальних джерел енергії, зеленого будівництва, використання екологічно чистих матеріалів і технологій, забезпечення збереження біорізноманіття. Стандарти повинні бути обов'язковими для всіх забудовників.

Необхідно вдосконалити законодавство, яке регулює процеси планування і забудови. Це включає створення нормативних актів, що стимулюють екологічно збалансовану забудову, а також механізмів контролю за дотриманням екологічних стандартів.

Розробка стратегій для збалансованого розвитку населених пунктів повинна орієнтуватися на довгострокову перспективу, враховуючи всі соціальні, екологічні та економічні чинники. Збалансований підхід до планування територій дозволить забезпечити сталий розвиток міст і селищ, зберігши їх екологічну рівновагу, покращивши умови життя і створивши основу для економічного зростання.[12].

Зазначили, що одним із основних недоліків проектів є відсутність чіткої реалізації процесу формування земельних ділянок у рамках генеральних планів. Це питання має бути ретельно врегульоване, оскільки без відповідної нормативно-правової бази, що чітко визначає межі, умови і механізми формування земельних ділянок, багато аспектів розвитку територій можуть залишатися неузгодженими або навіть не реалізованими.

Генеральні плани, як правило, визначають загальні напрямки розвитку території, але вони не містять конкретних рішень щодо розміщення окремих об'єктів будівництва. Це означає, що навіть якщо планом передбачено розширення чи розвиток певної території, питання щодо точного формування земельних ділянок для конкретних об'єктів будівництва залишається відкритим. Це створює труднощі, особливо в умовах швидких змін в урбаністичному середовищі.

Перелік земельних ділянок з кадастровими номерами, які є або не є надані у власність, є фактично дублюванням того, що вже міститься в міському земельному кадастрі. Внесення цієї інформації в документацію про забудову території може призвести до надмірного адміністративного навантаження та створення плутанини, оскільки вже існують механізми для збору, обробки та оновлення кадастрової інформації.

Труднощі з формуванням земельних ділянок під непередбачені об'єкти зумовлені тим, що такі питання не можуть бути вирішені лише в межах генерального плану. Формування земельних ділянок для конкретних об'єктів повинно здійснюватися через детальніші плани, такі як детальні плани територій або спеціальні проекти землеустрою, які дозволяють конкретизувати ці питання.

Відсутність чіткої нормативної бази, що регулює питання формування та використання земельних ділянок, особливо щодо їх державної та комунальної власності, є ще однією проблемою. Законодавство повинно забезпечити чіткі механізми передачі землі в користування та регулювання процесів землеустрою, які б були гнучкими і враховували потреби місцевих громад.

Для того, щоб генеральні плани мали більшу практичну цінність, слід розробити чіткі процедури щодо формування земельних ділянок для будівництва. Це може включати розробку детальних планів територій (ДПТ), які б не тільки визначали межі зон забудови, але й конкретизували місце для кожного об'єкта. Такі плани можуть бути більш детальними і конкретними, чим генеральний план, і забезпечити можливість оперативно реалізувати проекти будівництва.

Важливо уникати дублювання даних про земельні ділянки. Замість цього потрібно розвивати механізми інтеграції даних міського земельного кадастру із містобудівними планами. Таким чином, одна база даних буде використовуватися для всіх етапів — від планування до реалізації проектів забудови, що значно спростить процес управління земельними ресурсами.

Для розміщення об'єктів, що не передбачені в генеральному плані, варто створити процедури для оперативного формування земельних ділянок під нові об'єкти через спеціальні інструменти, такі як спеціальні схеми планування, або дозволити оперативні зміни в межах уже затверджених детальних планів територій.

Законодавство повинно бути адаптоване до реалій швидкої урбанізації та змін на ринку землі. Відповідні зміни мають стосуватися питання визначення та реєстрації землекористування в рамках державного кадастру, а також чітко визначати права органів місцевого самоврядування щодо погодження розміщення земельних ділянок для конкретних цілей.

Прозорість і доступність інформації про земельні ділянки та їх статус повинна бути забезпечена через відкриті електронні платформи та публічні реєстри, де кожен бажаючий може перевірити інформацію про конкретну ділянку, її статус та обмеження.

Для більш ефективного управління земельними ресурсами та планування розвитку територій необхідно створити комплексну систему, що поєднуватиме генеральне планування, детальне проектування і точну кадастрову інформацію. Це дозволить забезпечити сталість урбаністичного розвитку, уникнути зайвих бюрократичних процедур та зробить процес планування і забудови територій більш прозорим і ефективним.

Використання оновленої планово-картографічної основи в цифровій формі дозволяє інтегрувати геопросторові дані в єдину систему, що відповідає державному земельному кадастру. Цей підхід дозволяє:

- Забезпечити точність і актуальність даних.
- Полегшити процес планування та контролю за використанням земель.
- Оперативно коригувати та оновлювати інформацію про земельні ділянки.

ВИСНОВКИ

Земля є важливим ресурсом для всіх сфер суспільного життя. У контексті містобудівного розвитку вона не тільки є матеріальним базисом для розміщення житла та інфраструктури, а й відіграє важливу роль у забезпеченні соціально-економічного прогресу. Регулювання земельних відносин дозволяє забезпечити збалансований розвиток міських територій, де враховуються як потреби економіки, так і соціальні та екологічні аспекти.

Міське землекористування має складну структуру, яка визначається різними видами економічної діяльності. Кожен вид діяльності — від житлового будівництва до соціальних і комунальних об'єктів — має свої особливості використання земель, які потребують спеціальних підходів до планування та регулювання. Визначення цих функцій є ключовим для стратегічного розвитку міст і їх територіального планування.

Використання земель у містах на праві оренди є поширеною практикою, однак індексація грошової оцінки земель, що проводиться щорічно з урахуванням інфляції, призводить до завищеної вартості земель. Це створює проблеми в регулюванні земельних відносин, особливо для підприємств і населення, оскільки реальна вартість земельних ділянок може суттєво відрізнятись від їх економічної вартості.

Тому важливою складовою стратегії розвитку міст є вирішення цих проблем через раціональне управління природними ресурсами, охорону навколишнього середовища і впровадження ефективних екологічних стандартів. Пропозиція щодо об'єднання містобудівної та землевпорядної документації в єдину систему є важливим кроком до поліпшення управління міськими територіями. Це дозволить:

- Спрощення процедури планування та розподілу земель.
- Зниження бюрократичних бар'єрів та прискорення процесу відведення земель під забудову.
- Забезпечення більш ефективного використання земельних ресурсів, враховуючи екологічні, соціальні та економічні потреби.

Важливим є також введення змін до законодавства, що дозволить відмовитися від розробки проектів землеустрою для земель, які не потребують відчуження, таким чином зменшуючи адміністративне навантаження і підвищуючи ефективність. Збереження природного ландшафту є ключовим фактором для сталого розвитку міст:

- Створення лісопарків та зелених зон сприяє покращенню якості життя населення, підтримці біорізноманіття та зниженню рівня забруднення.
- Водоохоронні зони та прибережні смуги водних об'єктів мають важливе значення для збереження екосистем.
- Охорона природно-заповідних територій повинна бути пріоритетом у містобудівній практиці.

Містобудівна ефективність включає в себе не лише функціональне зонування території, а й дотримання стандартів, норм і правил забудови, щоб територіальний простір відповідав вимогам екологічної безпеки та потребам мешканців. Земельні відносини є критично важливими для розвитку міських територій, і вони мають бути інтегрованими з містобудівною політикою, щоб забезпечити ефективне використання земель.

Сучасні проблеми, такі як забруднення навколишнього середовища та неадекватне регулювання земельних відносин, потребують змін у законодавстві та вдосконалення процедур планування і управління земельними ресурсами.

Створення єдиної системи містобудівної та землевпорядної документації дозволить спростити процеси планування та управління земельними ресурсами, що в свою чергу підвищить ефективність використання територій і покращить якість життя в містах.

Загалом, правильне і збалансоване регулювання міського землекористування з урахуванням екологічних і соціальних потреб є основою для сталого розвитку міст і територіальних громад.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналіз експериментальних робіт з створення великомасштабних планів сільських населених пунктів при застосуванні БПЛА / Галецький В., Глотов В., Колесніченко В. [та інші] // Геодезія, картографія і аерофотознімання. - 2012. - № 76. - С.85-93.
2. Булакевич С.В. Геоінформаційне забезпечення землевпорядного проектування для управління земельними ресурсами АПК. – Матеріали міжнародн. наук. конференції. – К.: Рада продуктивних сил НАНУ. – 2006, част.2, С.262-265.
3. Винарчик Л. Застосування економіко-математичного підходу до оцінки земельних ділянок населених пунктів/ Винарчик Л., Хавар Ю., Губар Ю.// Науковий журнал «Молодий вчений». – 2017. - №12(52) – С.507-512.
4. Демчук В. М. Фактори формування стартової ціни земельних ділянок при продажу на земельних торгах у формі аукціону / В. М. Демчук, О.Ю. Мельничук // Вісник НУВГП. – 2009. –№ 1 (45). – С.209–215.
5. Державний контроль земель як механізм ефективного управління земельними ресурсами на території Львівської області / Хавар Ю.С., Губар Ю.П., Сай В.М., Винарчик Л.В. // Науково-практичний журнал «Збалансоване природокористування». – 2/2018. – С. 106-112.
6. Драпіковський О.І. Оцінка нерухомості: навчальний посібник / Драпіковський О.І, Іванова І.Б., Крумеліс Ю.В. – Київ: ТОВ «Сік Груп Україна», 2015. – 424с.
7. Драпіковський О. Практикум з оцінки міських земель / О. Драпіковський, І.Іванова. – К.: УАДУ, 2000. – 116с.
8. Закон України «Про Державний земельний кадастр» / Верховна Рада

- України. – Офіц. вид. // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60.– 24с.
9. Закон України «Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу» / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 29. – 36с.
 10. Закон України «Про землеустрій» / Верховна Рада України. – Офіц. вид.
// Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – 28с.
 11. Закон України «Про оцінку земель» / Верховна Рада України. – Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – 29с.
 12. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 р. № 2658-ІІІ // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 47. – 25с.
 13. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» / Верховна Рада України. – Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. – 1999. – №5. – 46с.
 14. Застосування геоінформаційних технологій для кадастру та оцінки нерухомості / Губар Ю., Хавар Ю. та ін. // Науковий журнал «Молодий вчений». – 2017. - №3(43) – С.714-720.
 15. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. – Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – 27с.
 16. Кадастр населених пунктів / [Ступень М.Г., Гулько Р.Й., Микула О.Я., Шпик Н.Р.]. – Львів: Новий Світ-2000, 2004. – 392с.
 17. Міжнародні стандарти оцінки 2017 / пер. з англ. УТО.-К.: «Авантпост-Прим», 2017.-144с.
 18. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.2003 р. № 1440. –11с.

19. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442. –10с.
20. Третьяк А. М. Управління земельними ресурсами: [навч. посібник] / А. М. Третьяк, О. С. Дорош; за заг. ред. А. М. Третьяка. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2006. – 462 с.
21. Удосконалення правових засад та механізмів оформлення права на земельні ділянки для потреб енергетики: звіт про наук.-досл. роботу, № держреєстрації 0111U008748 / [Л. Я. Новаковський, М. І. Шквир, І. О. Новаковська та ін.]; Київська міська держ. адмін., Ін-т земельних відносин. – К., 2011. – 92 с.
22. Land Use Controls: Comprehensive Plans, Zoning, and Property Restrictions [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.thismatter.com/money/real-estate/land-use-controls.htm>

