

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

ШАПОВАЛ ЄВГЕНІЙ ІГОРОВИЧ

УДК 528.44

**ДОСЛІДЖЕННЯ РОБІТ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ В ОРЕНДУ ДЛЯ ПОТРЕБ РЕКРЕАЦІЇ ТА ТУРИЗМУ**

магістерська робота на здобуття кваліфікації
магістр геодезії та землеустрою
G18 – Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:
Доцент, кандидат технічних наук
Паламар Альона Юріївна

Кривий Ріг – 2025

Криворізький національний університет

Факультет: будівельний
Кафедра: геодезії

Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр
Спеціальностей: G 18 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Завідувач кафедри
Володимир ПЕРЕГУДОВ

«____» _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ
на магістерську роботу студента
ШАПОВАЛ ЄВГЕНУ ІГОРОВИЧУ

Тема проекту: Дослідження робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для потреб рекреації та туризму

- 1. Керівник:** затверджено наказом по КНУ № 6 від «17» січня 2025 року.
- 2. Термін здачі студентом закінченого проекту** « 01 » грудня 2025 р.
- 3. Вихідні дані до проекту:** Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003р. № 858-IV, Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI, Закон України „Про регулювання містобудівної діяльності” від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI, Закон України “Про курорти” від 05.10.2000 № 2026. Перович Л.М. Теоретичні засади землеустрою: навч. посібник / Л.М. Перович, В.М. Сай, М.С. Маланчук, 2015 – 236 с.
- 4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**
1. Аналіз нормативно-правових актів та наукових публікацій земель рекреаційного призначення. 2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під рекреацію.
- 5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов’язкових креслень). Послідовність графічних аркушів:**
1. Аналіз нормативно-правових актів та наукових публікацій земель рекреаційного призначення. 2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під рекреацію.

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1	Паламар А.Ю.	02.09.2025	30.09.2025
Розділ 2	Паламар А.Ю.	30.09.2025	30.10.2025
Розділ 3	Паламар А.Ю.	30.10.2025	29.11.2025

7. Дата видачі завдання
02.09.2025

Керівник проекту (роботи) Паламар А.Ю. / /
Завдання прийняв до виконання Шаповал Є.І. / /

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ За/ П	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи
1	Аналіз літературних джерел.	03.09 – 06.09.2025
2	Постановка завдань проекту. Розробка технологічних схем.	09.09 – 19.09.2025
3	Аналіз теоретичних основ.	19.09 – 27.09.2025
4	Аналіз нормативно-правових актів та наукових публікацій земель рекреаційного призначення	30.09 – 09.10.2025
5	Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під рекреацію.	10.10 – 22.10.2025
6	Аналіз земель рекреаційного призначення області	23.10 – 30.10.2025
7	Дослідження рекреаційних територій в розрізі земель різного цільового призначення	31.10 – 15.11.2025
8	Оформлення магістерської роботи	02.12 – 10.12. 2025

Студент – дипломник Шаповал Євгеній Ігорович / /

Керівник проекту Паламар Альона Юріївна / /

АНОТАЦІЯ

У роботі здійснено комплексне дослідження правових, екологічних та економічних аспектів використання земель рекреаційного призначення відповідно до положень Земельного кодексу України. Розкрито сутність, значення та особливості формування земель рекреаційного призначення як важливої складової територіальної організації відпочинку, оздоровлення та туризму населення. Відзначено, що розвиток рекреаційної діяльності сприяє підвищенню соціально-економічного потенціалу регіонів, створенню робочих місць, залученню інвестицій та раціональному використанню природних ресурсів.

У межах дослідження виконано комплекс землепорядних робіт, спрямованих на створення проєкту відведення земельної ділянки рекреаційного призначення. Під час проведення польових робіт застосовано сучасні геодезичні методи – GPS-спостереження та електронний тахеометр, що забезпечило високу точність визначення координат і площі ділянки. Камеральну обробку результатів виконано із використанням програмного забезпечення **Digital**, що дало змогу сформувати повний пакет землепорядної документації відповідно до чинних нормативно-правових вимог. Проведено розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки та визначено розмір орендної плати, а також обґрунтовано необхідність встановлення охоронної зони з метою збереження природного рекреаційного потенціалу території.

Результати дослідження можуть бути використані у процесі планування рекреаційного освоєння територій, удосконалення системи землекористування та підготовки землепорядної документації.

Ключові слова: землі рекреаційного призначення, рекреаційна діяльність, туристично-рекреаційні ресурси, земельна ділянка, грошова оцінка, землепорядна документація

УМОВНІ СКОРОЧЕННЯ

БЗ – біосферні заповідники
ВР - водні ресурси
ДГМ – державна геодезична мережа
ЗРП - землі рекреаційного призначення
ІКП – історико-культурного призначення
КВЦП – класифікація видів цільового призначення
ЛГ - лісове господарство
ЛФ лісовий фонд
НПС – навколишнє природне середовище
НПП – національні природні парки
ОЗ – охоронні зони
ОМС – органи місцевого самоврядування
ОСГ – особисте селянське господарство
ПЗ проєкт землеустрою
ПРР – природно-рекреаційні ресурси
ПРП – природно-ресурсний потенціал
ПЗВЗД – проєкт землеустрою відведення земельної ділянки
ПП – пам’ятки природи
ППСПМ – парки пам’ятки садово-паркового мистецтва
РР – рекреаційні ресурси
РПП – регіональні природні парки
РЛП – регіональні ландшафтні парки
РП – рекреаційне призначення
СОЗ – санітарно-оздоровчі заклади
ТРР туристично- рекреаційні ресурси
ТІ – технічна інфраструктура
ФГ - фермерське господарство
ФК - фізична культура
ЦП – цільове призначення
ЦНАП – центр надання адміністративних послуг

ЗМІСТ

Вступ

Завдання

Анотація

РОЗДІЛ 1. ОГЛЯД НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ДОКУМЕНТІВ І НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1 Дослідження правових актів і наукових публікацій, що стосуються земель рекреаційного призначення

1.2 Науковий огляд практик відведення рекреаційних земель

1.3 Землеустрій як інструмент відведення земельних ділянок рекреаційного призначення в оренду
ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

РОЗДІЛ 2. ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ РЕКРЕАЦІЙНИХ ПОТРЕБ

2.1 Аналіз загальних відомостей про об'єкт дослідження

2.2 Отримання дозволу органу місцевого самоврядування

2.3 Розроблення проєкту землеустрою

2.3.1 Підготовчий етап

2.3.2 Виконання польових робіт

2.3.3 Виконання камеральних робіт

2.4 Мета розроблення проєкту землеустрою та встановлення охоронних зон

2.5 Реєстрація земельної ділянки в ДЗК

2.6 Розрахунок нормативної грошової оцінки (НГО) земель рекреаційного призначення

ВИСНОВКИ ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ТУРИСТИЧНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ РЕСУРСІВ

3.1 Структура природних ТРР

3.2 Загальна характеристика ЗРП

3.3 Дослідження рекреаційних територій в розрізі земель різного
ВИСНОВКИ ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

ДОДАТКИ

У сучасних умовах розвитку української держави особливого значення набуває формування ефективної системи використання земельних ресурсів із урахуванням їх рекреаційного потенціалу. Туризм та рекреація є не лише важливою складовою соціально-економічного розвитку, а й потужним чинником збереження природних і культурних цінностей, що сприяє підвищенню рівня добробуту населення та покращенню іміджу країни на міжнародному рівні.

Серед усіх регіонів України Львівська область вирізняється своїм надзвичайно багатим туристсько-рекреаційним потенціалом, який поєднує у собі природні, історико-культурні, мистецькі та соціально-економічні ресурси. Територія Львівщини — це простір з унікальними природними ландшафтами, цілющими мінеральними водами, густими лісовими масивами, пам'ятками архітектури світового рівня та багатовіковими культурними традиціями. Саме це створює сприятливі передумови для розвитку різних видів туризму: культурно-пізнавального, рекреаційного, екологічного, гірськолижного та лікувально-оздоровчого.

Актуальність теми дослідження зумовлена сучасними соціально-економічними умовами в Україні. Початок повномасштабної війни спричинив значні внутрішні міграційні процеси, унаслідок чого західні регіони, зокрема Львівська область, стали осередком безпечнішого проживання та активного економічного розвитку. Попри складну ситуацію, туристично-рекреаційна галузь продовжує функціонувати, забезпечуючи населення можливістю відпочинку, реабілітації та оздоровлення, а також підтримуючи місцевий бізнес і громади.

За забезпеченістю природно-рекреаційними ресурсами Львівщина займає одне з провідних місць у державі — на її частку припадає близько 5,4 % природно-ресурсного потенціалу України. В області зосереджені значні бальнеологічні, водні, лісові та гірські ресурси, які є базою для розвитку курортної справи та активного відпочинку. Особливо перспективними у цьому напрямку виступають гірські райони, зокрема населені пункти Славське, Тисовець, Розлуч, Турка та інші, де створюються умови для розвитку гірськолижного спорту та рекреаційної інфраструктури.

Разом із тим, територіальний розвиток Львівської області характеризується певними просторовими відмінностями, які зумовлені природно-географічними, економічними та демографічними чинниками. Це, у свою чергу, потребує комплексного підходу до планування та використання земель рекреаційного призначення. Недостатня розробленість

науково-методичних інструментів оцінки туристсько-рекреаційного потенціалу, а також обмежене фінансування стримують динаміку розвитку цієї галузі.

Отже, дослідження особливостей формування, оцінки та раціонального використання земель рекреаційного призначення Львівської області є вкрай актуальним завданням сучасного землеустрою. Важливим аспектом є створення проєкту землеустрою для передачі земельної ділянки в оренду з метою будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення, що сприятиме підвищенню ефективності використання земельних ресурсів і сталому розвитку регіону.

Метою даного дослідження є розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення.

Для досягнення поставленої мети передбачено виконання таких завдань:

проаналізувати правовий режим земель рекреаційного призначення;

розробити проєкт землеустрою для визначеної ділянки;

встановити наявні обмеження у використанні земель;

охарактеризувати структуру туристсько-рекреаційного потенціалу Львівщини;

дослідити природно-рекреаційні ресурси регіону;

визначити особливості історико-культурної спадщини території;

оцінити сучасний стан туристичної інфраструктури області.

Об'єктом дослідження виступає земельна ділянка рекреаційного призначення, а предметом — кадастрові роботи, пов'язані з установленням її меж і розробленням землевпорядної документації.

У процесі виконання магістерської роботи застосовано описовий, картографічний і статистичний методи дослідження. Інформаційну базу становили наукові публікації, нормативно-правові документи, матеріали конференцій, а також дані з відкритих джерел мережі Інтернет.

Наукова новизна полягає у систематизації правових аспектів використання земель рекреаційного призначення, розробленні проєкту землеустрою із врахуванням чинних обмежень, а також у створенні картографічних матеріалів за допомогою сучасного програмного забезпечення. Окрім цього, у роботі здійснено комплексну оцінку природно-рекреаційних ресурсів Львівщини та проведено аналіз туристичної інфраструктури області.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їх використання органами місцевого самоврядування, Держгеокадастром та іншими установами для прийняття рішень щодо ефективного управління земельними ресурсами рекреаційного призначення, удосконалення землевпорядних процедур і розвитку туристичної сфери регіону.

Особистий внесок автора полягає у проведенні теоретичних досліджень, аналітичному опрацюванні матеріалів, розробленні картографічних матеріалів і формулюванні висновків, що мають як наукове, так і практичне значення для подальшого розвитку туристично-рекреаційного комплексу Львівської області.

РОЗДІЛ 1

ОГЛЯД НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ ДОКУМЕНТІВ І НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ У СФЕРІ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

1.1 Дослідження правових актів і наукових публікацій, що стосуються земель рекреаційного призначення

Відповідно до ст. 19 [15], землі рекреаційного призначення належать до однієї з категорій земель в Україні. Згідно зі ст. 50 [15], до земель рекреаційного призначення належать території, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Водночас у Законі України “Про охорону навколишнього природного середовища” [16] наведено поняття **рекреаційних зон**, яке має певні відмінності від терміну “землі рекреаційного призначення”. Зокрема, у визначенні рекреаційних зон не враховано можливість проведення спортивних заходів, натомість дозволяється використання водних просторів у межах таких зон.

Стаття 51 [15] визначає склад земель рекреаційного призначення, які за походженням поділяються на три основні групи:

- земельні ділянки, на яких розміщені **природні рекреаційні ресурси**;

- території, де знаходяться **штучно створені рекреаційні ресурси** (наприклад, будинки рибалок і мисливців тощо);
- **комплексні земельні ділянки**, на яких поєднуються природні та штучні рекреаційні ресурси (дачі, туристичні бази, кемпінги тощо).

Отже, до складу земель рекреаційного призначення належать ділянки, на яких розташовані природні або штучно створені об'єкти, призначені для відпочинку, туризму та занять спортом.

Відповідно до ст. 2 Закону України “Про землеустрій” [17], землеустрій, серед іншого, забезпечує реалізацію державної політики у сфері використання та охорони земель, проведення земельної реформи, удосконалення земельних відносин і наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням із урахуванням державних, громадських і приватних інтересів. Також він спрямований на формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів, а також визначення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць та земель рекреаційного призначення.

У [18] визначено пріоритетність дотримання вимог екологічної безпеки, охорони земельних ресурсів і встановлення спеціального режиму використання земель рекреаційного призначення. Згідно із Законом України “Про охорону земель” [18], на таких землях **забороняється використання осадів стічних вод**, а також не допускається **несанкціоноване скидання чи розміщення відходів** у підземних горизонтах, на території міст та інших населених пунктів.

Відповідно до ст. 162 [15], землі рекреаційного призначення підлягають **особливій охороні**, оскільки вони є складовою національної екологічної мережі України. На ці землі поширюється спеціальний правовий режим, визначений для територій екомережі. Окремий режим використання планується встановити для рекреаційних земель прибережних зон Чорного та Азовського морів. Так, згідно із Загальнодержавною програмою охорони та відтворення довкілля Азовського й Чорного морів [19], передбачається розширення площ земель рекреаційного призначення, створення кадастру природних рекреаційних ресурсів морського узбережжя, визначення нормативів рекреаційного навантаження на прибережні території, а також розвиток екологічного туризму.

Відповідно до ст. 18 Лісового кодексу України (ЛКУ) [28], серед видів довгострокового тимчасового користування лісами, що ґрунтується на договорі строкового

платного використання лісових ділянок, виокремлюється використання таких ділянок для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних та туристичних потреб. Згідно зі ст. 67 ЛКУ [28], використання лісів із цією метою належить до спеціального використання лісових ресурсів.

У ст. 74 ЛКУ [28] зазначено, що спеціальне використання лісових ресурсів має здійснюватися з урахуванням вимог щодо збереження лісового середовища та природних ландшафтів, дотримання правил архітектурного планування приміських зон, санітарних норм, а також із проведенням робіт із благоустрою лісів, які використовуються для відпочинку населення.

Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок [36] визначає окрему категорію — рекреаційно-оздоровчі ліси, наводячи їх характеристику та місця розташування. У Додатку 2 до цього Порядку [36] встановлено нормативи виділення лісових ділянок, розташованих поза межами зелених зон, які виконують переважно рекреаційну, санітарно-гігієнічну та оздоровчу функції.

Згідно зі ст. 64 Водного кодексу України (ВКУ) [4], допускається використання водних об'єктів для рекреаційних цілей. Проте при передачі прибережних ділянок та інших захисних смуг у користування для рекреаційних потреб зберігається їх первісне цільове призначення — як земель водного фонду. Таким чином, створення рекреаційних зон на землях водного фонду не змінює їх категорії і не передбачає переведення таких земель до складу земель рекреаційного призначення.

Відповідно до ст. 85 Закону України “Про землеустрій” [17], земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть передаватися юридичним і фізичним особам в оренду для культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних потреб.

Згідно з ч. 1 ст. 41 Закону України “Про курорти” [22], до повноважень обласних державних адміністрацій та Київської міської державної адміністрації у сфері діяльності курортів належать реалізація державних і місцевих програм з освоєння земель оздоровчого та рекреаційного призначення, а також виконання генеральних планів (програм) розвитку курортів. Це означає, що зазначені органи влади несуть відповідальність за залучення фінансових ресурсів для розвитку територій оздоровчого та рекреаційного використання.

Відповідно до ст. 3 Закону України “Про туризм” [23], під час містобудівного планування, проектування, розміщення, будівництва чи реконструкції об'єктів на

територіях рекреаційних зон органи виконавчої влади, а також власники об'єктів містобудування мають забезпечувати гармонійну інтеграцію споруджуваних об'єктів у місцеве соціально-економічне, природне та історико-культурне середовище. Тобто будівлі й споруди, що зводяться в межах рекреаційних зон, повинні бути спрямовані на обслуговування потреб відпочинку та рекреації.

Згідно зі ст. 10 [20], саме центральний орган виконавчої влади, що формує державну політику у сфері туризму та курортів, відповідає за реалізацію державної інвестиційної політики у туристично-рекреаційній галузі. На сьогодні таким органом є Міністерство економічного розвитку, торгівлі та сільського господарства України, яке здійснює координацію та впровадження державної політики у сфері туризму й курортів.

Відповідно до статті 50 [20], охорона земель рекреаційного призначення здійснюється через їх включення до складу екологічної мережі та встановлення обмежень щодо антропогенного впливу на ці території. Порядок їх використання та формування екологічної мережі визначається чинним законодавством.

Екологічна мережа – це цілісна територіальна система, до якої входять ділянки природних ландшафтів, що підлягають особливій охороні, а також території природно-заповідного фонду, курортні, рекреаційні, водоохоронні, полезахисні та інші об'єкти, визначені законом. Вона формується з природних регіонів, екологічних коридорів і буферних зон.

Указ Президента України “Про деякі заходи щодо відтворення та збереження лісів і зелених насаджень” [43] визначає необхідність розроблення планів з урахуванням географічних і демографічних особливостей територій для збереження та розширення зелених зон у містах і населених пунктах, що сприятиме покращенню екологічного стану довкілля.

Документ також передбачає заходи щодо упорядкування зелених насаджень уздовж автомобільних доріг державного та місцевого значення. Основна мета - поліпшення стану, збереження існуючих і створення нових зелених насаджень як у межах, так і за межами населених пунктів (парки, сквери, бульвари тощо).

Закон України “Про природно-заповідний фонд України” [20] передбачає поділ територій національних природних парків на зони, пов'язані з рекреаційним використанням земель: зону регульованої рекреації та зону стаціонарної рекреації.

Згідно зі статтею 4 Закону України “Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах” [21], органи місцевого самоврядування зобов’язані забезпечити під час розроблення та затвердження містобудівної документації збереження і розширення площ земель рекреаційного призначення не менше ніж на 5%. Цей закон також забороняє руйнування об’єктів рекреації, за винятком випадків ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій (ст. 2 [21]).

Згідно зі статтею 20 [17], зміна або встановлення цільового призначення земель державної та комунальної власності здійснюється відповідними органами влади — Верховною Радою АР Крим, Радою Міністрів АР Крим, органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування. Для приватних земель така зміна можлива лише за ініціативою їх власників. Однак, відповідно до ст. 111 [17], така зміна заборонена у випадках, коли на ділянку встановлені обмеження, зокрема заборона на зміну цільового призначення або трансформацію ландшафту.

Для земель, зайнятих лісами, зміна цільового призначення можлива лише за наявності висновків органів, що відповідають за охорону довкілля та лісове господарство.

Відповідно до статті 45 [17], для ефективного використання, охорони та перерозподілу земель розробляються схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування щодо використання і захисту земель рекреаційного призначення.

Згідно зі статтею 47 [17], проекти землеустрою для організації та встановлення меж територій рекреаційного призначення розробляються на основі договорів між замовниками та виконавцями документації. Метою таких проектів є:

- підтримання екологічного балансу та охорона природного середовища;
- створення умов для масового відпочинку населення і розвитку туризму;
- формування приміських зелених зон;
- проведення наукових досліджень;
- встановлення захисних смуг та охоронних зон на місцевості.

Межі територій рекреаційного призначення визначаються як на суходолі, так і на водних просторах.

Види використання земельних ділянок у межах певної категорії (крім сільськогосподарських земель і земель оборони) визначаються власниками або

користувачами самостійно — у межах чинного законодавства та відповідно до містобудівної документації.

Згідно зі статтею 24 Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності” [24], зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території (зонінгу) або детальному плану території, забороняється.

Відповідно до Порядку [37], детальний план території визначає просторову організацію та розвиток території, а зонінг — умови і обмеження її використання для містобудівних потреб.

Згідно з ДБН Б.1.1-22:2017 [7], зонінг не визначає розташування конкретних об’єктів чи обсягів забудови, а лише встановлює допустимі види використання земельних ділянок і нерухомого майна, а також умови та обмеження в межах певних зон.

Під час одночасної розробки зонінгу та детальних планів територій окремих частин населених пунктів обов’язковою умовою є узгодження їх проектних рішень.

Відповідно до статті 24 [7], зміна функціонального призначення територій не призводить до припинення права власності чи користування земельними ділянками, переданими у власність або користування до моменту встановлення нового функціонального призначення.

Згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів [8], до функціонального використання ландшафтно-рекреаційних територій належать приміські ліси, лісопарки, лісозахисні смуги, водойми, зони відпочинку, курортні території, землі сільськогосподарського використання тощо. У сукупності з парками, садами, скверами та бульварами сельбищних зон вони формують систему озеленення й оздоровчих просторів населеного пункту.

ДБН 360-92 [9] доповнює цей перелік заміськими зонами масового короткочасного та тривалого відпочинку, а також міжселищними рекреаційними зонами. Пункт 6 цього документа визначає вимоги до організації ландшафтно-рекреаційних територій як у межах, так і поза межами населених пунктів.

Основними нормативними документами, що регулюють планування рекреаційних територій, є:

ДБН В.2.2-20:2008 «Будівлі і споруди. Готелі» [10];

ДБН В.2.2-13-2003 «Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди» [11];

ДБН В.2.2-16-2005 «Будинки і споруди. Культурно-видовищні та дозвілєві заклади»;

ДБН Б.1.1-22:2017 «Склад та зміст плану зонування території» [17].

Норми [18] поширюються на проектування нових та реконструкцію існуючих готельних будинків і комплексів, у тому числі тих, що входять до складу багатофункціональних споруд. Документ [19] регламентує діяльність фітнес-центрів та інших закладів, що надають послуги у сфері спорту і відпочинку, наголошуючи на необхідності належного зонування та дотримання вимог безпеки.

ДБН В.2.2-16-2005 охоплює проектування нових і реконструкцію існуючих однозальних та багатозальних будівель культурно-дозвілєвого призначення, зокрема:

кінотеатрів постійної або сезонної дії;

театрів (драматичних, музичних, опери та балету);

клубів і центрів дозвілля.

На сьогодні землі рекреаційного призначення становлять окрему категорію земель України з особливим правовим режимом. Водночас рекреаційна діяльність здійснюється і на інших категоріях земель, що ускладнює точне визначення меж рекреаційних територій.

Можливість використання земель у рекреаційних цілях визначається наявністю відповідних рекреаційних ресурсів. Тому важливим етапом є виявлення територій, придатних для рекреації, та їх класифікація за видами діяльності.

Чинне законодавство України наразі не містить чіткого розмежування понять «рекреаційна зона (територія)» та «зона рекреаційного призначення (ЗРП)» [1]. Безперечно, поняття «рекреаційні території» є ширшим, адже такі зони можуть розташовуватися не лише на землях рекреаційного призначення, а й на інших категоріях земель (наприклад, парки на землях населених пунктів, лісопарки на землях лісового фонду, кемпінги на територіях природно-заповідного фонду тощо) [2], [3].

Отже, рекреаційні території — це ділянки суші, призначені для організації відпочинку населення або ті, на яких зосереджені рекреаційні ресурси

Основна складність оцінювання таких територій полягає у відсутності чітких меж між землями рекреаційного використання та іншими категоріями, а також у відсутності кадастру рекреаційних земель і об'єктів. Під час проведення нормативної грошової оцінки (НГО) земель різних категорій, де здійснюється рекреаційна діяльність, часто виникають труднощі з урахуванням їхнього функціонального призначення.

Згідно з класифікацією [5], рекреаційні ресурси поділяються на спеціалізовані (цільового призначення) та багатоцільові. До першої групи належать лікувальні грязі й

мінеральні води, а до другої — природні ресурси комбінованого використання: рослинні, водні, кліматичні тощо [5].

1.2 Науковий огляд практик відведення рекреаційних земель

Зосередження значної кількості населення та його життєдіяльності в одному місці створює суттєве навантаження на екологічний стан населених пунктів, що, у свою чергу, стимулює розвиток і формування міських агломерацій. Однак наявні міські зелені насадження не здатні повною мірою задовольнити рекреаційні потреби мешканців, тому більшість людей віддають перевагу відпочинку за межами міста — на туристичних базах, біля природних або штучних водойм, чи просто на лісових галявинах.

Унаслідок цього навколо великих населених пунктів формуються приміські зони, які не лише обслуговують міста, а й мають власні напрями розвитку. Кожна з таких зон вирізняється індивідуальними особливостями, що залежать від її розташування, масштабів міста, рівня індустріалізації, а також від економічної та соціальної значущості території. Відповідно до містобудівної документації, яка визначає просторову організацію й розвиток населених пунктів, у межах міських територій передбачаються ландшафтно-рекреаційні зони.

Як зазначає С.В. Плетос у публікації **«Тенденції розвитку приміських зон міських агломерацій» [33]**, приміська зона, окрім інших функцій, виконує роль зони відпочинку, у межах якої формується рекреаційна інфраструктура. На прикладі Одеської міської агломерації дослідник аналізує тенденції екологізації економічного розвитку рекреаційного землекористування, спрямовані на задоволення потреб відпочивальників. Згідно з його даними, землі рекреаційного призначення в межах Одеської міської агломерації становлять 77% у загальній структурі рекреаційних територій області. Водночас їхня частка безпосередньо в межах самої агломерації складає лише 0,4%, що свідчить про недостатнє забезпечення адміністративно-територіальних одиниць територіями відпочинку.

Також варто відзначити, що переважна більшість рекреаційних земель (97%) розташована саме в приміській зоні міста Одеси. Оскільки ця зона виконує головну рекреаційну функцію в структурі міської агломерації, населені пункти повинні бути значно краще забезпечені територіями короточасного відпочинку. Нині ж використання рекреаційних ресурсів у містах і прилеглих районах відбувається без належного контролю,

що негативно позначається на стані екосистем. До того ж неорганізований відпочинок і туризм справляють деструктивний вплив на розвиток туристичної галузі та не забезпечують надходжень до бюджету регіону.

У статті Булишевої Д.В. **“Розвиток приміських зон міських агломерацій: особливості та шляхи вдосконалення”** [2] наголошується, що приміські території відіграють значно вагомішу роль у рекреаційному забезпеченні населення, ніж зелені зони безпосередньо в межах міст. Водночас автор підкреслює важливість доступності таких зон для мешканців — можливості їх регулярного відвідування, навіть якщо вони розташовані на певній відстані від населених пунктів. У цьому контексті розвиток міських рекреаційних територій залишається не менш значущим завданням для забезпечення потреб жителів великих міст.

Відповідно до положень статті Євсюкова Т.О. та Полтавця А.М. **“Формування особливо цінних земель рекреаційного призначення”** [13], із підвищенням продуктивності праці в суспільстві зростає й потреба у відновленні працездатності, тобто у рекреації. Дослідники наголошують, що важливим завданням сучасного землекористування є розширення площ земель рекреаційного призначення та вдосконалення механізмів їх використання. Особливо актуальним залишається питання надання статусу **особливо цінних земель** територіям, на яких розташовані невідновні природні рекреаційні ресурси або унікальні природні комплекси. Такі землі не лише сприяють відпочинку населення, а й мають позитивний вплив на здоров'я людини, що підкреслює необхідність удосконалення еколого-правового регулювання режиму їх використання.

У публікації Гнідця О.А. **“Напрями трансформації землекористування периферійних територій у землі рекреаційного призначення”** [5] автор зазначає, що для ефективного та збалансованого планування територій доцільно впроваджувати інструмент розвитку під назвою **зонінг**. Цей підхід до організації землекористування дозволяє забезпечити реалізацію комплексного плану розвитку населених пунктів. Основною метою зонінгу є визначення меж зон і підзон однорідного функціонального призначення, а також установлення диференційованих містобудівних регламентів для кожної з них. При цьому зміст зонінгу має формуватися з урахуванням місцевих умов і положень нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування у сферах містобудування, будівництва та благоустрою територій.

Автори **Сич В.А.** та **Коломієць К.В.** у статті “**Рекреаційні складові у плануванні території регіону Українського Причорномор’я**” [26] виділяють низку актуальних тенденцій у формуванні рекреаційних територій цього регіону. Зокрема, вони відзначають:

- розвиток **урбанізованих рекреаційних територій** на базі курортних населених пунктів і цілих курортних агломерацій (курорти, курортні місцевості, приморські рекреаційні райони тощо);
- формування **рекреаційних парків** на міжпоселенських територіях, які мають поєднувати завдання охорони природи з організацією відпочинку населення.

У межах рекреаційного регіону було виокремлено три підзони — **Прибережну, Південно-степову перехідну та Північну периферійну**, до складу яких входять курортно-рекреаційні райони. Для кожного з них визначено власні напрями спеціалізації у сфері відпочинку та оздоровлення населення. Крім того, виділено підрайони з уже сформованими територіально-рекреаційними системами. Така класифікація дає можливість чітко окреслити напрями розвитку рекреаційних зон на відповідних територіях.

У публікації **Богатюк І.Г.** “**Рекреаційні зони в Україні: стан та перспективи розвитку**” [3] авторка визначає низку негативних чинників, що стримують комплексний розвиток туризму та санаторно-курортної сфери. Серед них:

- низька комунікаційна доступність перспективних для рекреаційного освоєння територій;
- невідповідність рівня комфортності та організаційно-економічних механізмів функціонування рекреаційної інфраструктури міжнародним стандартам;
- відсутність належного законодавчого підґрунтя для розвитку сільського (зеленого) туризму;
- значна територіальна диференціація у використанні рекреаційного потенціалу.

Наведені фактори є проблемними, однак їх можна подолати шляхом залучення державних інвестицій, приватного капіталу та ухвалення ефективних управлінських рішень землевласниками і землекористувачами.

Згідно зі статтею **Перович Л.** та **Піскоровської Н.** “**Концептуальні засади кадастрового зонування рекреаційних територій**” [35], рекреаційне районування здійснюється на основі оцінки придатності територій для різних типів рекреаційної діяльності. Дослідниці пропонують виділяти чотири основні напрями:

- **санаторно-курортний** (грязелікування, кліматолікування тощо);
- **оздоровчий** (пляжний, прогулянковий відпочинок);
- **спортивний** (мисливський, водний, інші види активної рекреації);
- **пізнавальний** (екскурсійна діяльність, культурно-освітній туризм).

Геопросторове положення рекреаційних об'єктів визначає не лише їх місцезнаходження, але й геометричні параметри, що впливають на рівень рекреаційної цінності території. Слід підкреслити, що встановлення чіткого визначення понять і режиму використання земель рекреаційного призначення забезпечить їх раціональне використання та сприятиме покращенню умов відпочинку, спорту й оздоровлення населення.

У своїй статті **Гнідець О.А.** “Деякі підходи до класифікації земель рекреаційного призначення” [6] пропонує класифікацію таких земель за низкою ознак:

- за **складом** — землі для короткочасного та довготривалого відпочинку;
- за **функціональним призначенням** — для туризму, спорту тощо;
- за **розташуванням** — у межах або за межами населених пунктів;
- за **значущістю** — на державному чи місцевому рівні.

Запропонована класифікація дозволяє більш чітко розмежувати види земель рекреаційного призначення в Україні та забезпечити їх ефективне управління.

Питання державного управління у сфері використання та охорони земель рекреаційного призначення розглядає **Ковальський М.Р.** у статті “Державне управління землями рекреаційного призначення” [27]. Автор визначає основні складові цього процесу, серед яких:

- розподіл і перерозподіл земель;
- планування їх використання;
- ведення державного земельного кадастру;
- контроль за дотриманням законодавства щодо ефективного використання, охорони та відновлення земель;
- моніторинг стану цих територій;
- здійснення землеустрою;
- розгляд земельних спорів, пов'язаних із рекреаційними ділянками.

1.3 Землеустрій як інструмент відведення земельних ділянок рекреаційного призначення в оренду

Процес відведення земельної ділянки для рекреаційних потреб є складовою системою землеустрою, що забезпечує реалізацію земельної політики держави у сфері раціонального використання територій. Землеустрій у даному контексті виконує функцію **правового, просторового та екологічного обґрунтування** доцільності надання земельної ділянки в користування (оренду) для рекреаційних цілей.

Основними завданнями землеустрою при відведенні земельних ділянок для рекреації є:

- визначення місця розташування земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації та генеральних планів населених пунктів;
- розроблення проєктної документації із землеустрою щодо відведення ділянки в оренду;
- встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) із дотриманням чинних стандартів і нормативів;
- оцінка відповідності земельної ділянки функціональному призначенню (рекреаційне, природоохоронне, лісове тощо);
- врахування екологічних обмежень та зон охорони (водоохоронні, прибережні захисні смуги, лісові насадження, пам'ятки природи тощо).

Відповідно до **Закону України “Про землеустрій”**, а також **Земельного кодексу України**, розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є обов'язковою процедурою при її наданні у власність або користування. Проєкт землеустрою для рекреаційних цілей повинен містити:

- графічні матеріали з відображенням меж земельної ділянки;
- відомості про її площу, конфігурацію, склад угідь та обмеження у використанні;
- розрахунок орендної плати;
- обґрунтування вибору території з урахуванням природних і соціально-економічних чинників.

Після розроблення проєкту землеустрою він проходить **погодження в органах Держгеокадастру**, органах місцевого самоврядування та, у разі необхідності, в органах охорони навколишнього природного середовища. Погоджений проєкт стає підставою для **прийняття рішення про передачу земельної ділянки в оренду**.

Важливою складовою процедури є також **внесення інформації до Державного земельного кадастру та укладання договору оренди**, в якому визначаються умови

користування земельною ділянкою, її цільове призначення, термін оренди, розмір орендної плати та зобов'язання сторін щодо охорони земель.

Таким чином, землеустрій виступає ключовим етапом у процесі відведення земельних ділянок для рекреаційного використання, оскільки поєднує в собі **просторове планування, правове регулювання та екологічну оцінку** території. Рациональне виконання землеустрою гарантує збалансований розвиток рекреаційної інфраструктури, збереження природного середовища та ефективне використання земельного фонду.

ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

У результаті проведеного аналізу наукових публікацій, присвячених питанням відведення та використання земель рекреаційного призначення, встановлено, що формування ефективної системи рекреаційного землекористування є важливою складовою сталого розвитку територій. Рекреаційні зони виконують не лише соціальну функцію — забезпечення відпочинку, оздоровлення й відновлення працездатності населення, — але й мають значний економічний та екологічний потенціал.

Дослідження показали, що у межах міських агломерацій саме **приміські зони** відіграють провідну роль у задоволенні рекреаційних потреб населення, оскільки вони мають більші просторові можливості для розміщення об'єктів відпочинку, ніж внутрішньоміські зелені насадження. Проте ефективність їх використання обмежується

низкою проблем — від недостатнього правового врегулювання до відсутності належної інфраструктури та контролю за використанням земель.

Науковці, зокрема **Булишева Д.В.** та **Плетос С.В.**, підкреслюють важливість поєднання рекреаційного потенціалу приміських територій із розвитком міських зелених зон. Водночас **Євсюков Т.О.** і **Полтавець А.М.** звертають увагу на необхідність надання певним територіям статусу **особливо цінних земель** для забезпечення їх належного правового захисту та запобігання деградації унікальних природних ресурсів.

Інші дослідники, зокрема **Гнідець О.А.**, **Перович Л.** і **Піскорівська Н.**, наголошують на доцільності використання **зонінгу** як сучасного інструменту просторового планування, який дозволяє диференційовано підходити до використання територій залежно від їх функціонального призначення, природних особливостей та рекреаційної цінності. Крім того, ними запропоновано класифікації земель рекреаційного призначення за різними ознаками — функціональними, просторовими, організаційно-правовими, що сприяє більш раціональному управлінню такими територіями.

Важливе місце в дослідженнях займають питання **державного управління і контролю** у сфері рекреаційного землекористування. Як зазначає **Ковальський М.Р.**, належна система державного контролю має включати планування, кадастровий облік, моніторинг, перерозподіл земель і вирішення земельних спорів, що забезпечить цілісність і стабільність рекреаційного фонду країни.

Серед ключових проблем, визначених авторами проаналізованих праць, можна виділити:

- відсутність єдиної концепції розвитку рекреаційних територій на національному рівні;
- слабку транспортно-комунікаційну доступність рекреаційних зон;
- невідповідність інфраструктури сучасним вимогам комфорту;
- недосконалість нормативно-правового забезпечення, зокрема щодо розвитку сільського (зеленого) туризму;
- нерівномірність у господарському використанні рекреаційного потенціалу територій.

Водночас більшість науковців сходяться на думці, що вирішення зазначених проблем можливе за умови **посилення державної політики** у сфері рекреаційного

землекористування, залучення **приватних інвестицій**, а також створення **єдиної інформаційної бази** — державного кадастру рекреаційних земель і об'єктів.

Узагальнюючи результати аналізу, можна дійти висновку, що подальший розвиток системи відведення та використання земель рекреаційного призначення в Україні має спиратися на принципи збалансованого землекористування, просторової інтеграції рекреаційних територій із загальною системою розселення, екологічної безпеки та ефективного управління. Раціональне використання таких земель сприятиме підвищенню якості життя населення, розвитку туризму й рекреаційної інфраструктури, а також формуванню стійкої еколого-економічної системи регіонів України.

РОЗДІЛ 2

ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В КОРИСТУВАННЯ ДЛЯ РЕКРЕАЦІЙНИХ ПОТРЕБ

2.1 Аналіз загальних відомостей про об'єкт дослідження

Земельна ділянка, на яку розробляється **проект землеустрою (ПЗ)**, розташована в межах **села В'язова**, що входить до складу **Жовківської міської територіальної громади** (рис. 2.1, табл. 2.1). Територія характеризується сприятливими природно-географічними умовами для рекреаційного використання, зокрема зручним транспортним сполученням, наявністю природних ландшафтів і відносною віддаленістю від промислових зон.

Село В'язова розташоване у північно-західній частині Львівської області, у зоні **Західного лісостепу**, що відзначається помірно континентальним кліматом із м'якою зимою та теплим літом. Середня річна температура повітря становить близько $+7,5^{\circ}\text{C}$, середньорічна кількість опадів - 700–800 мм. Територія має **переважно рівнинний та слабохвилястий рельєф**, який сприяє облаштуванню рекреаційних об'єктів без значних земляних робіт.

У безпосередній близькості до земельної ділянки розташовані **лісові масиви та малі водотоки**, що формують природне середовище для організації відпочинку населення, еко-туризму та короткочасних прогулянок. Рослинний покрив представлений переважно мішаними лісами з домінуванням дуба, граба, бука та сосни. Такі умови створюють сприятливі передумови для розвитку **ландшафтно-рекреаційної діяльності**.

Ділянка належить до земель комунальної власності й відповідно до містобудівної документації може бути використана для створення об'єктів рекреаційного призначення — зон короткочасного відпочинку, пікнікових або спортивно-оздоровчих майданчиків.

Розроблення проєкту землеустрою передбачає визначення меж, площі та правового статусу земельної ділянки, обґрунтування її цільового призначення та встановлення обмежень у використанні, що необхідно для передачі ділянки в оренду з метою рекреаційного освоєння території.

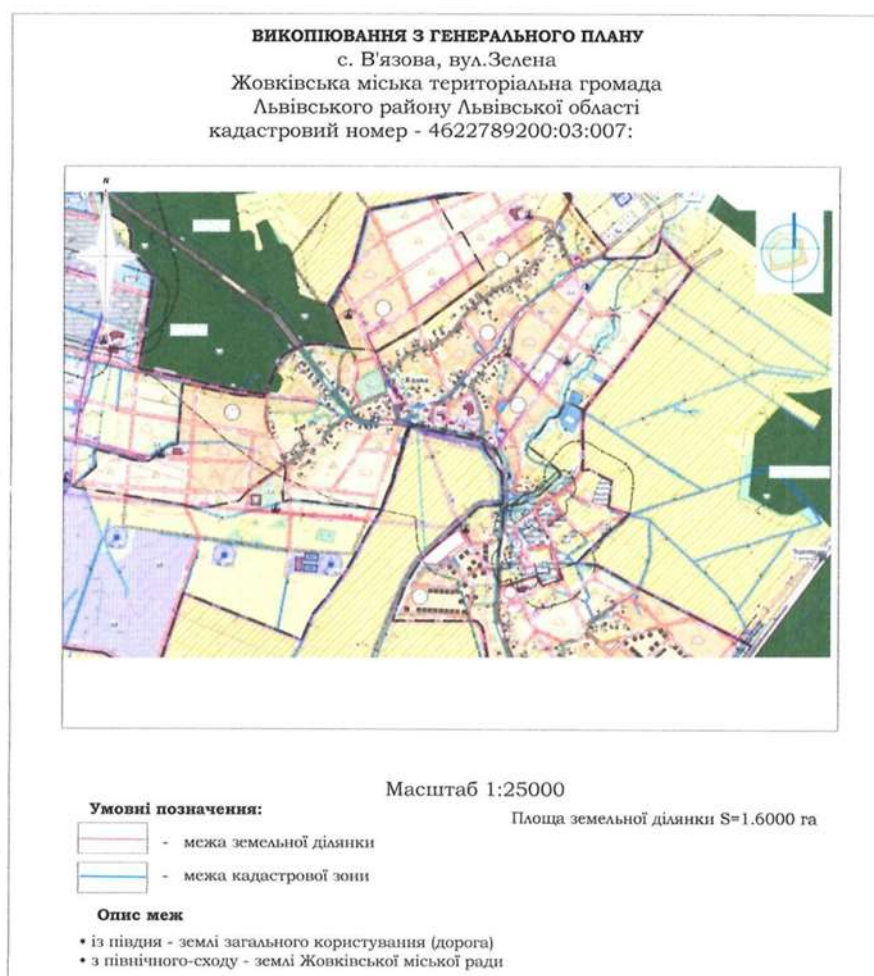


Рис. 2.1 Викопіювання з ГП с. В'язова Жовківської МТГ

Таблиця 2.1

Характеристика Жовківської МТГ та с. В'язове [29]

Показник	Одиниця виміру	Значення показника
Жовківська МТГ		
Площа	км ²	7,64
Кількість населення	осіб (2020 рік)	13316
Густота населення	осіб/км ²	1742,93
с. В'язове		
Засноване	рік	1646
Населення	осіб	688
Площа	км ²	2,94
Густота населення	осіб/км ²	234,01
Середня висота	м	228

Земельна ділянка, запланована до відведення, має такі характеристики:

Форма — багатокутна;

Рельєф — рівнинний;

Під'їзд — забезпечується з територій загального користування;

Ґрунтовий покрив — темно-сірі опідзолені ґрунти, що належать до певної агрогрупи.

Регіон розташування об'єкта характеризується помірним кліматом із переважанням низького атмосферного тиску та високої вологості повітря.

Середньорічна температура становить +8,1 °С. Найхолоднішим місяцем є січень (–3,0 °С), а найтеплішим — липень (+18,2 °С). Додатні середньодобові температури зазвичай встановлюються наприкінці лютого – на початку березня, а від'ємні — у першій декаді грудня [29].

Річна кількість опадів сягає 730,5 мм. Найменше опадів випадає у січні (близько 32,2 мм), а найбільше — у червні–липні (102–105 мм). Максимальна добова кількість опадів може досягати 137 мм [29].

Загальна площа земельної ділянки згідно з викопіюванням із Публічної кадастрової карти (ПКК) становить 1,6000 га (рис. 2.2).



Рис. 2.2 - Фрагмент вкопювання з Публічної кадастрової карти (ПКК) села В'язова

2.2 Отримання дозволу органу місцевого самоврядування

Процес розроблення проекту передачі земельної ділянки (ЗД) в оренду розпочинається з подання заяви до органу місцевого самоврядування (ОМС) за місцем розташування ділянки. У випадку, що розглядається в магістерській роботі, таким органом є Жовківська міська рада.

До заяви, поданої до Жовківської міської ради, додається пакет необхідних документів, який включає:

- заяву про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ПЗВЗД);
- зазначення орієнтовної площі земельної ділянки;
- вказівку на цільове призначення — для будівництва та обслуговування об'єктів розподільчих пристроїв (РП);

- прохання про передачу земельної ділянки в оренду;
- графічні матеріали, що відображають місце розташування ділянки.

Згідно з ухвалою Жовківської міської ради від 15 грудня 2023 року № 28, з метою забезпечення ефективного використання земель комунальної власності, ТзОВ «Тосако» було надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 1,6000 га для подальшої передачі її в оренду з цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування об'єктів РП у селі В'язова по вулиці Зелена Жовківської міської ради.

У таблиці 2.2 наведено склад угідь проєктованої земельної ділянки.

Таблиця 2.2.

Експлікація земель на момент складання ПЗ

Землі не надані у власність або користування	Код КВЦПЗ	Загальна площа, га	в тому числі с. г. угіддя	з них пасовища
Жовківська м. р.	07.01 - для будівництва та обслуговування об'єктів РП	1,6000	-	1,6000

2.3 Розроблення проєкту землеустрою

Відповідно до положень Закону України «Про землеустрій», право на виконання робіт із розроблення проєктів землеустрою мають землевпорядні організації, у складі яких працюють не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників. Саме такі фахівці забезпечують належну якість і законність проведення землевпорядних робіт.

Розроблення проєкту землеустрою (ПЗ) здійснюється на договірних засадах між замовником і виконавцем. У договорі визначаються обсяг робіт, терміни їх виконання, відповідальність сторін та порядок фінансування. Тривалість розроблення ПЗ залежить від складності проєкту, площі земельної ділянки, наявності вихідної документації та узгоджувальних процедур із відповідними органами.

Проєкт землеустрою є основним документом, який визначає порядок відведення земельної ділянки, її межі, цільове призначення, склад угідь, обмеження у використанні та правовий статус. Він є підставою для подальшої державної реєстрації земельної ділянки й оформлення прав на неї (оренди, власності тощо).

Процес розроблення проєкту землеустрою складається з трьох основних етапів, що забезпечують послідовність і повноту виконання робіт:

Підготовчий етап — збір та аналіз вихідних даних, отримання кадастрової та нормативно-правової інформації, уточнення меж ділянки, погодження із замовником умов виконання робіт.

Основний етап — безпосередня розробка текстових і графічних матеріалів проєкту: визначення меж земельної ділянки, складання плану, обґрунтування її цільового використання, розрахунок площ угідь, внесення обмежень та сервітутів.

Заключний етап — погодження та затвердження готового проєкту землеустрою в установленому законодавством порядку, внесення даних до Державного земельного кадастру, а також передача проєктної документації замовнику.

Таким чином, розроблення проєкту землеустрою є комплексним процесом, що поєднує інженерно-технічні, юридичні та організаційні аспекти і забезпечує законне та ефективне використання земельних ресурсів.

2.3.1 Підготовчий етап

Підготовчий етап є першим і одним із найважливіших у процесі розроблення проєкту землеустрою (ПЗ), оскільки саме на цьому етапі визначаються основні організаційні, технічні та правові умови виконання робіт.

Передусім між замовником (наприклад, ТзОВ «Тосако») та виконавцем (землевпорядною організацією, яка має у штаті не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників) укладається договір на виконання землевпорядних робіт.

У договорі визначаються такі ключові положення:

- предмет договору — розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вартість і порядок оплати робіт;
- терміни виконання;
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін у разі порушення умов договору;
- порядок вирішення спірних питань;
- строк дії договору та умови його розірвання.

Договір набирає чинності після підписання сторонами та засвідчується печаткою підприємства-виконавця.

Після укладення договору складається технічне завдання (завдання на розроблення ПЗ), у якому зазначаються:

- мета виконання робіт;
- обсяг та види робіт;
- інформація про замовника;
- підстава для розроблення проєкту (заява та рішення Жовківської міської ради);
- характеристика об'єкта — місце розташування, форма власності, цільове призначення ділянки, її орієнтовна площа;
- вихідні дані (наявні обмеження, межі, кадастрові матеріали тощо).

Технічне завдання затверджується підписом керівника землевпорядної організації та погоджується із замовником, що підтверджує взаємну згоду сторін щодо обсягу та змісту робіт [19].

Для подальшого проєктування необхідно отримати вихідні дані від управління архітектури та містобудування Жовківської міської ради, зокрема висновки щодо придатності місця розташування земельної ділянки для визначених цілей використання.

Згідно із Законом України «Про землеустрій» [17], визначено склад і зміст документації із землеустрою. До обов'язкових додатків проєкту належить довідка з державного статистичного звіту про наявність земель і розподіл їх за власниками та угіддями. Ця довідка містить інформацію про:

- категорію земель,
- форму власності,
- поточний стан та використання ділянки,
- підстави для її відведення.

Довідку видає територіальний підрозділ Державного земельного кадастру (ДЗК) на підставі пакета документів, який подає землевпорядна організація. До нього входять:

1. Заява із проханням надати довідку про ухвалу Жовківської міської ради щодо надання дозволу на розроблення ПЗВЗД для передачі ділянки в оренду за адресою: с. В'язова, вул. Зелена, територія Жовківської міської територіальної громади, Львівський район, Львівська область;
2. Графічні матеріали, на яких позначено місце розташування земельної ділянки.

Згідно з отриманою довідкою з державної статистичної звітності, земельна ділянка у с. В'язова належить до земель, які не перебувають у приватній власності. Її власником є Жовківська міська рада, що відповідає положенням статті 83 Земельного кодексу України (ЗКУ), згідно з якою до комунальної власності належать усі землі, крім тих, що перебувають у державній або приватній власності.

Відповідно до статті 20 ЗКУ, категорія зазначеної земельної ділянки визначається як землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (код категорії — 500).

Цільове призначення земельної ділянки, відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦП), визначено як 07.01 — для будівництва та обслуговування об'єктів розподільчих пристроїв (РП).

Згідно з Класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ), земельна ділянка відноситься до земель для відпочинку й оздоровлення (код 014.00), що характеризує її поточний стан до зміни цільового використання в межах проєкту землеустрою.

Таким чином, підготовчий етап забезпечує збір, аналіз та систематизацію вихідних даних, створює правові підстави для розроблення ПЗ, а також формує повний пакет документів, необхідний для переходу до основного етапу проєктних робіт.

2.3.2 Виконання польових робіт

Польові топографо-геодезичні роботи є ключовою складовою процесу розроблення проєкту землеустрою, адже саме вони забезпечують отримання точних просторових даних про межі, площу та конфігурацію земельної ділянки.

До виконання таких робіт допускаються лише сертифіковані фахівці — інженери-геодезисти, які мають відповідну кваліфікацію, досвід і технічне оснащення. Відповідно до нормативних вимог, виконавці повинні бути забезпечені сучасним високоточним геодезичним обладнанням, яке дозволяє досягати необхідної точності вимірювань у паперовому та електронному форматах. До такого обладнання належать:

- супутникові геодезичні приймачі GNSS;
- електронні тахеометри;
- рівневі прилади та геодезичні марки;

комп'ютерна техніка з ліцензійним програмним забезпеченням для обробки польових вимірювань [25, 38].

Мета та порядок виконання робіт

Основною метою проведення польових робіт є визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки, що необхідно для подальшого обчислення її площі, створення межового плану та нанесення ділянки на картографічні матеріали.

Польові геодезичні роботи виконувалися сертифікованим інженером-геодезистом із використанням GNSS-приймача TRIMBLE R2 № 5703505571. Для забезпечення високої точності позиціонування використовувалася референсна GNSS-станція (мережевий режим RTK).

Роботи виконувалися відповідно до умов укладеного договору між розробником проєктної документації та виконавцем геодезичних робіт, у якому визначалися технічні вимоги, обсяг робіт і терміни їх виконання.

Структура виконання польових робіт

Процес виконання польових робіт умовно поділяється на три основні етапи:

Підготовчий етап

збір і попередній аналіз вихідних матеріалів (кадастрових планів, вкопійовань, архівних межових знаків, попередніх координат тощо);

складання технічного завдання на проведення вимірювань;

перевірка готовності обладнання, калібрування приладів, налаштування параметрів супутникових систем;

визначення способу виконання вимірювань (статичний, кінематичний або комбінований метод).

Польовий етап

безпосереднє виконання геодезичних вимірювань на місцевості;

визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки з використанням GNSS-технологій;

фіксація меж на місцевості за допомогою межових знаків;

створення польового абрису — графічного відображення результатів вимірювань із нанесенням точок, відстаней і орієнтирів.

Заключний етап (камеральна обробка)

обробка результатів польових вимірювань за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення (Trimble Business Center, Credo DAT, ArcGIS тощо);
перевірка точності та відповідності координат установленим стандартам;
формування координатного каталогу точок меж земельної ділянки;
створення цифрової моделі ділянки та підготовка матеріалів для подальшої інтеграції у Державний земельний кадастр.

Використання мережі базових станцій GNSS

Для побудови координатної основи використовувалася послуга мережі перманентних GNSS-станцій ZAKPOS (рис. 2.3). Ця мережа забезпечує корекції в реальному часі, що дозволяє досягти сантиметрової точності вимірювань.

GNSS-приймачі, які функціонують на базових станціях ZAKPOS, мають метрологічні сертифікати та сертифіковані відповідно до вимог чинного законодавства України. Завдяки цьому отримані координати є офіційно визнаними для подальшого використання в землеустрої, кадастрових роботах і картографуванні [38].

На рисунку 2.3 наведено фрагмент мережі базових GNSS-станцій в Україні, у межах якого розташовано об'єкт дослідження. Географічні координати території, де проводились вимірювання, становлять $49^{\circ}15'07''$ пн. ш. і $23^{\circ}57'30''$ сх. д.

Таким чином, виконання польових робіт забезпечило надійне визначення меж і площі земельної ділянки, що є основою для точного картографування, розроблення проєктної документації та подальшої реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі України.

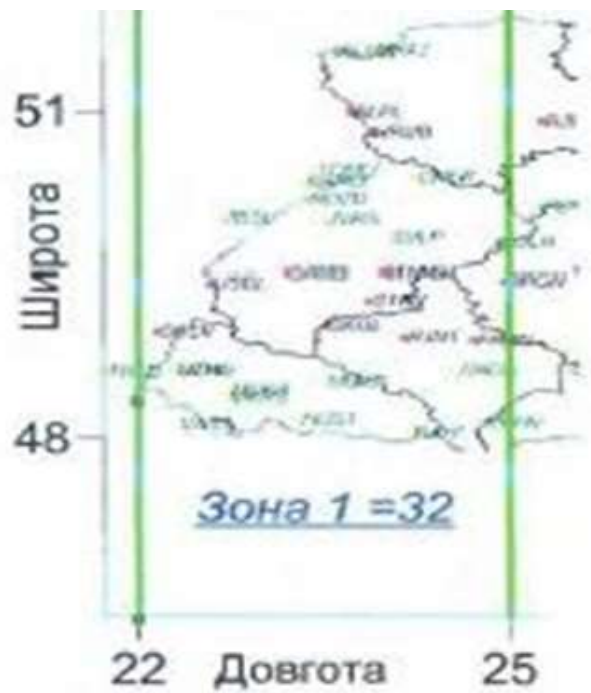


Рис. 2.3 Фрагмент мережі базових станцій GNSS в Україні [11].

Розташування базових станцій мережі ZAKPOS визначено в системі координат СК-63 та має жорсткий геодезичний зв'язок із пунктами Української постійно діючої мережі (УПМ) ГНСС. Це забезпечує високу точність та узгодженість координат при виконанні геодезичних вимірювань.

Перед початком проведення польових робіт було укладено договір на надання GNSS-інформації з мережі ZAKPOS № 6 від 04.01.2021 р., що дало можливість використовувати корекційні дані базових станцій у режимі реального часу для підвищення точності визначення координат.

Визначення координат опорної геодезичної мережі здійснювалося з використанням GNSS-технологій у статичному та RTK (Real Time Kinematic) режимах [14].

Під час виконання статичних спостережень дотримувалися такої послідовності дій:
антена GNSS-приймача за допомогою центрира встановлювалася безпосередньо над точкою, координати якої підлягали визначенню;

вимірювалася висота антени, після чого це значення заносилося до журналу спостережень;

вмикався приймач, розпочинався запис супутникових даних, а час початку спостережень фіксувався у журналі;

тривалість запису залежала від типу обладнання: для одночастотних приймачів спостереження тривали близько 40 хвилин, а для двочастотних — 20 хвилин;

після завершення вимірювань запис зупинявся, а час закінчення спостережень також вносився до журналу.

Після проведення польових робіт здійснювалася камеральна обробка результатів статичних спостережень. Зокрема,

усі отримані польові дані копіювалися на комп'ютер;

файли супутникових спостережень конвертувалися у формат RINEX, придатний для подальшої обробки спеціалізованим програмним забезпеченням (Trimble Business Center, GNSS Solutions, Leica Geo Office тощо) [14].

Таким чином, дотримання описаної технології виконання статичних спостережень забезпечило високу точність визначення координат пунктів геодезичної мережі, що є основою для коректного формування меж та площі досліджуваної земельної ділянки.

здійснювалося завантаження даних супутникових спостережень із найближчих базових станцій Української постійно діючої мережі GNSS, яка налічує близько 100 станцій. Координати цих станцій визначено на основі наукових досліджень Інституту геодезії та картографії та віднесено до пунктів Державної геодезичної мережі (ДГМ);

далі дані спостережень як базової станції, так і рухомого приймача (ровера) завантажувалися в спеціалізоване програмне забезпечення для обробки GNSS-вимірювань. Координати базової станції вводилися в системі ETRS 2000, після чого виконувався процес обчислення, у результаті якого отримувалися координати ровера також у системі ETRS 2000;

після завершення розрахунків здійснювалося перетворення координат у систему СК-2000 згідно з установленими параметрами трансформації, що забезпечувало узгодженість просторових даних із державними системами координат України.

$$T_x = -24.376$$

$$T_y = 121.321$$

$$T_z = 75.895$$

$$R_x = 0.001296$$

$$R_y = 0.007840$$

$$R_z = -0.012672$$

- перетворення до УСК 63 викопувалось за Національним координатним ґридом через сайт Закпос.

При RTK спостереженнях проводились такі польові дії:

- комплект RTK GNNS встановлювався на віху, яку потім встановлювали на точку координати, якої потрібно визначити;
- включався приймач, відбувалося запускання програма, проводилося підключення до мережі базових станцій;
- виконувалося обчислення координат точок, які записувалися у приймач;
- контроль RTK поправок здійснювався за пунктами контрольної мережі Львівської обл.

Координати отримані в системі координат SK63 були взяті за основу координат при виконанні робіт із землеустрою. Від пунктів ДГМ був прокладений теодолітний хід, між точками якого є видимість. На точках теодолітних ходів проводилися вимірювання горизонтальних кутів і ліній з відповідними похибками. Потім було виконано врівноваження ходів, тобто визначалися допустимі нев'язки і вводилися поправки в кутові і лінійні виміри. Кадастрове знімання ЗД проведена полярним методом з контролем геодезичного визначення. Планову геодезичну основу та кадастрову зйомку ЗД виконано електронним тахеометром. Для розрахунку місцевої системи координат використовувався модуль розрахунку координат програмного забезпечення «Digitals».

2.3.3 Виконання камеральних робіт

Обробка польових даних ЗД проводилася за допомогою програмного забезпечення автоматизованої обробки результатів геодезичних робіт «DIGITAL».

За результатами виконаних польових робіт визначено координати точок знімальної геодезичної мережі (табл.2.3)

Таблиця 2.3 Каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування

№	X			Y			Відстань(м)	Дирек.кути	Внутр.кути
1	5	543	379	1	335	579	100	048 ° 15' 02 "	093 ° 47' 51 "
2	5	543	446	1	335	654	21	049 ° 41' 17 "	178 ° 33' 44 "
3	5	543	460	1	335	670	80	052 ° 01' 09 "	177 ° 40' 09 "
4	5	543	509	1	335	733	10	051 ° 56' 56 "	180 ° 04' 13 "
5	5	543	515	1	335	741	14	055 ° 4 6' 54 "	176 ° 10' 02 "
6	5	543	523	1	335	752	20	055 ° 4 6' 42 "	180 ° 00' 12 "
7	5	543	534	1	335	769	2	055 ° 47' 22 "	179 ° 59' 20 "

8	5	543	535	1	335	771	72	14 9° 33'03 "	086 °14'19 "
9	5	543	474	1	335	807	7	234 °59'38 "	094 °33'25 "
10	5	543	470	1	335	802	20	234 °59'23 "	180 °00'15 "
11	5	543	458	1	335	785	48	234 °59'28 "	179 °59'55 "
12	5	543	431	1	335	746	29	234 °13'33 "	180 ° 45'55 "
13	5	543	413	1	335	722	27	222 °00'13 "	192 °13'20 "
14	5	543	393	1	335	704	65	233 °34'41 "	168 °25'32 "
15	5	543	355	1	335	652	58	274 °43'08 "	138 °51'33 "
16	5	543	360	1	335	594	25	322 °02'53 "	132 °40'15 "
							598		252 0°00'00 "

Площа ЗД $S = 1,6000$ га з ймовірною похибко $0,0005$ га. За матеріалами проведених польових робіт складено КП ЗД (рис. 2.4). У ЗУ «Про ДЗК» засвідчено, що КП виконується з метою відображення графічного зображення ЗД до відведення. КП ЗД є одним із головних документів документації із землеустрою. Особливістю КП є те, що на ньому не наносяться обмеження, які поширюються на ЗД. На КП відображається лише територією ділянки. Один примірник КП у паперовому вигляді видається власнику ЗД. КП меж ЗД дає уявлення про форму та межі територій, площу і розміри території, а також засвідчує об'єкти, які є на території ЗД. На ЗД зазначається також кадастровий номер. Цей номер ідентифікує ЗД в ДЗК і створюється при реєстрації ЗД. Він зберігається за цією ЗД безперервно. КП зображено у м-бі 1:5000.

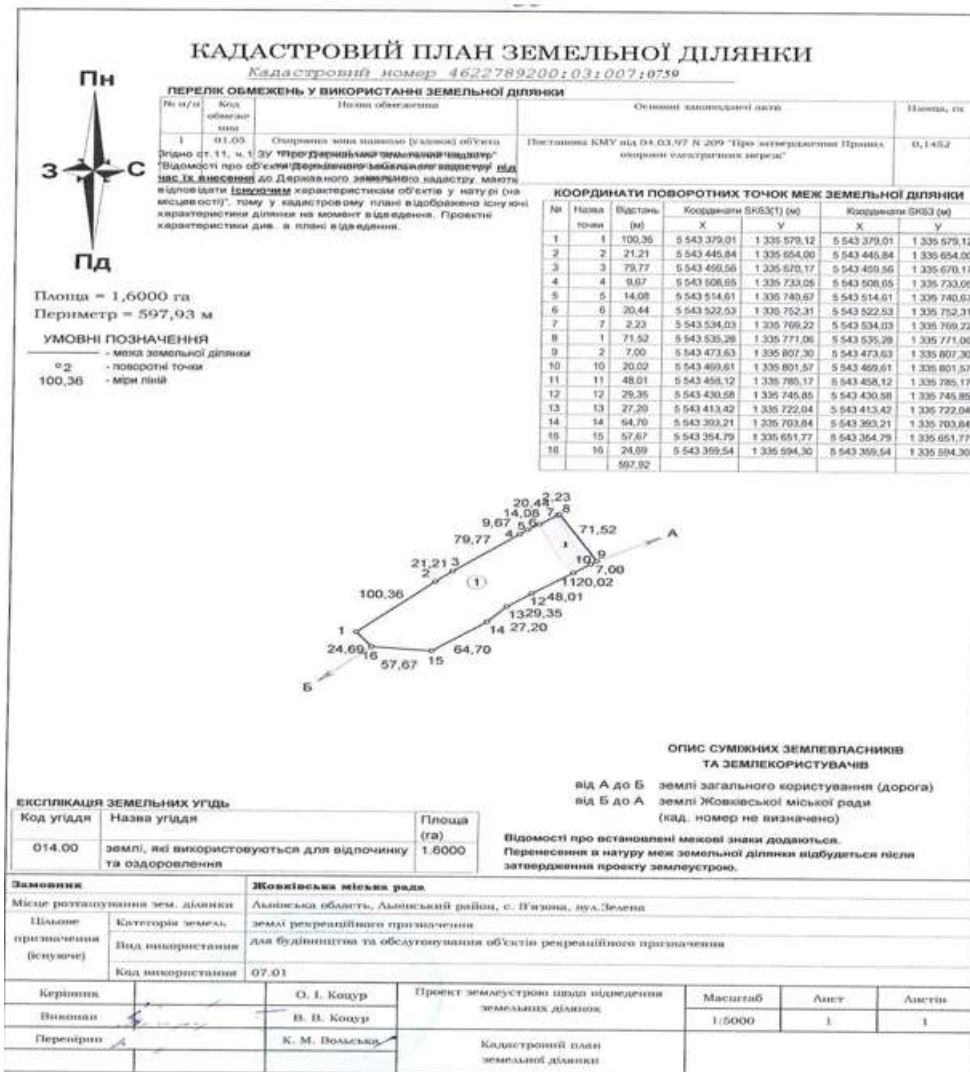


Рис. 2.4 Кадастровий план ЗД

За результатами кадастрового знімання розраховано площу ЗД (табл.2.4).

Таблиця 2.4

Відомість обчислення площі ЗД

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	X(к-1)-X(к+1)	Y(к+1) - Y(к-1)	X * (Y(к+1) - Y(к-1))	Y * (X(к+1) - X(к-1))
1	5543379,005	1335579,119	66,83	74,878	415077133,13639	89256752,52277
2	5543445,835	1335653,997	80,554	91,054	504752917,06009	107592272,074338
3	5543459,559	1335670,173	62,816	79,054	438232651,977186	83901457,587168
4	5543508,651	1335733,051	55,054	70,495	390789642,352245	73537447,389754
5	5543514,613	1335740,668	13,88	19,26	106768091,44638	18540080,47184
6	5543522,531	1335752,311	19,416	28,548	158256481,214988	25934966,870376
	5543534,029	1335769,216	12,751	18,748	103930175,975692	17032393,273216
8	5543535,282	1335771,059	-60,404	38,088	211142171,820816	-80685915,047836
9	5543473,625	1335807,304	-65,675	30,508	169120293,3515	-87729144,6902
10	5543469,607	1335801,567	-15,503	-22,133	-122693612,811731	-20708931,693201
11	5543458,122	1335785,171	-39,027	-55,717	-308864856,183474	-52131687,868617
12	5543430,58	1335745,85	-44,698	-63,131	-349962315,94598	-59705168,0033

13	5543413,424	1335722,04	-37,371	-42,014	-232900971,595936	-49917268,35684
14	5543393,209	1335703,836	-58,63	-70,267	-389517610,616803	-78312315,90468
15	5543354,794	1335651,773	-33,671	-109,534	-607185824,005996	-44972730,848683
16	5543359,538	1335594,302	24,211	-72,654	-402747243,873852	32336073,645722
1	5543379,005	1335579,119	19,467	-15,183	-84165123,432915	25999718,709573
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: 31999,868617	Сума: -31999,868600
					Площа: 1,6000 га	Площа: 1,6000 га

2.4 Мета розроблення проєкту землеустрою та встановлення охоронних зон

Основною метою розроблення проєкту землеустрою (ПЗ) є визначення, закріплення та правове оформлення меж охоронної зони (ОЗ), а також забезпечення належного режиму використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

Згідно з положеннями Земельного кодексу України (ЗКУ), на земельних ділянках або їх частинах можуть встановлюватися обмеження у використанні, які визначаються законом, нормативними актами чи договором між власником (або користувачем) земельної ділянки та іншими особами. Порядок застосування таких обмежень регламентується статтями 110–115 ЗКУ.

Обмеження можуть мати тимчасовий або постійний характер і діють протягом строку, визначеного законом, нормативним актом або умовами договору. Важливо, що будь-які обмеження у використанні земель підлягають обов’язковій державній реєстрації у складі відомостей Державного земельного кадастру, що гарантує їхню юридичну силу та публічність.

Поняття охоронної зони

Охоронна зона (ОЗ) — це спеціально визначена територія, встановлена для забезпечення безпечного, раціонального та екологічно збалансованого використання земель, а також для захисту об’єктів інфраструктури, довкілля та населення від потенційних негативних впливів господарської діяльності.

Розміри охоронних зон і характер обмежень залежать від виду об’єкта, який охороняється, а також від його технічних характеристик. Наприклад, охоронні зони можуть встановлюватися навколо:

- ліній електропередач (ЛЕП), газо- і нафтопроводів, водогонів;
- об’єктів енергетики, транспорту та зв’язку;
- природоохоронних територій і пам’яток природи;
- об’єктів інженерної інфраструктури.

Про встановлення охоронної зони землекористувач повідомляється офіційно, що підтверджується актом винесення меж охоронної зони в натурі (на місцевості).

Відображення охоронних зон у кадастровій документації

Інформація про наявні обмеження у використанні земельної ділянки вноситься до кадастрового плану (КП), який є невід'ємною складовою ПЗ. На кадастровому плані відображаються контури охоронних зон, площі обмежених територій та їх умовні позначення.

У ході розроблення проєкту землеустрою встановлено, що через досліджувану земельну ділянку проходить охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи (код обмеження 01.05) площею 0,1452 га, що відображено на плані зон обмежень (рис. 2.5).

Режим використання земель у межах охоронної зони

Для земельних ділянок, на яких розміщено об'єкти розподільчих пристроїв (РП), запроваджуються спеціальні режими використання, спрямовані на забезпечення їхнього функціонування та охорону навколишнього природного середовища.

На території охоронної зони категорично забороняється:

- викидання побутових і промислових відходів;
- самовільна вирубка дерев, кущів або інше пошкодження зелених насаджень;
- знищення природних ландшафтів, розпалювання вогнищ чи спалювання рослинності;
- проведення мисливської або риболовної діяльності без дозволів;
- розміщення споруд і об'єктів, не пов'язаних із функціонуванням РП;
- проведення комерційної діяльності без спеціального дозволу;
- виконання будь-яких дій, які можуть створити небезпеку для об'єкта енергетичної інфраструктури або спричинити шкоду довкіллю.

Окрім заборон, у межах охоронної зони можуть бути встановлені додаткові вимоги щодо охорони земель, дотримання санітарних, пожежних і техногенних норм. Усі обмеження мають бути погоджені з відповідними органами (наприклад, Держенергонаглядом, Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру, екологічною інспекцією).

Таким чином, визначення та реєстрація охоронних зон є важливою складовою проєкту землеустрою, що забезпечує раціональне, безпечне та законне використання земельної ділянки, а також сприяє збереженню екологічної рівноваги та надійному функціонуванню енергетичних об'єктів.

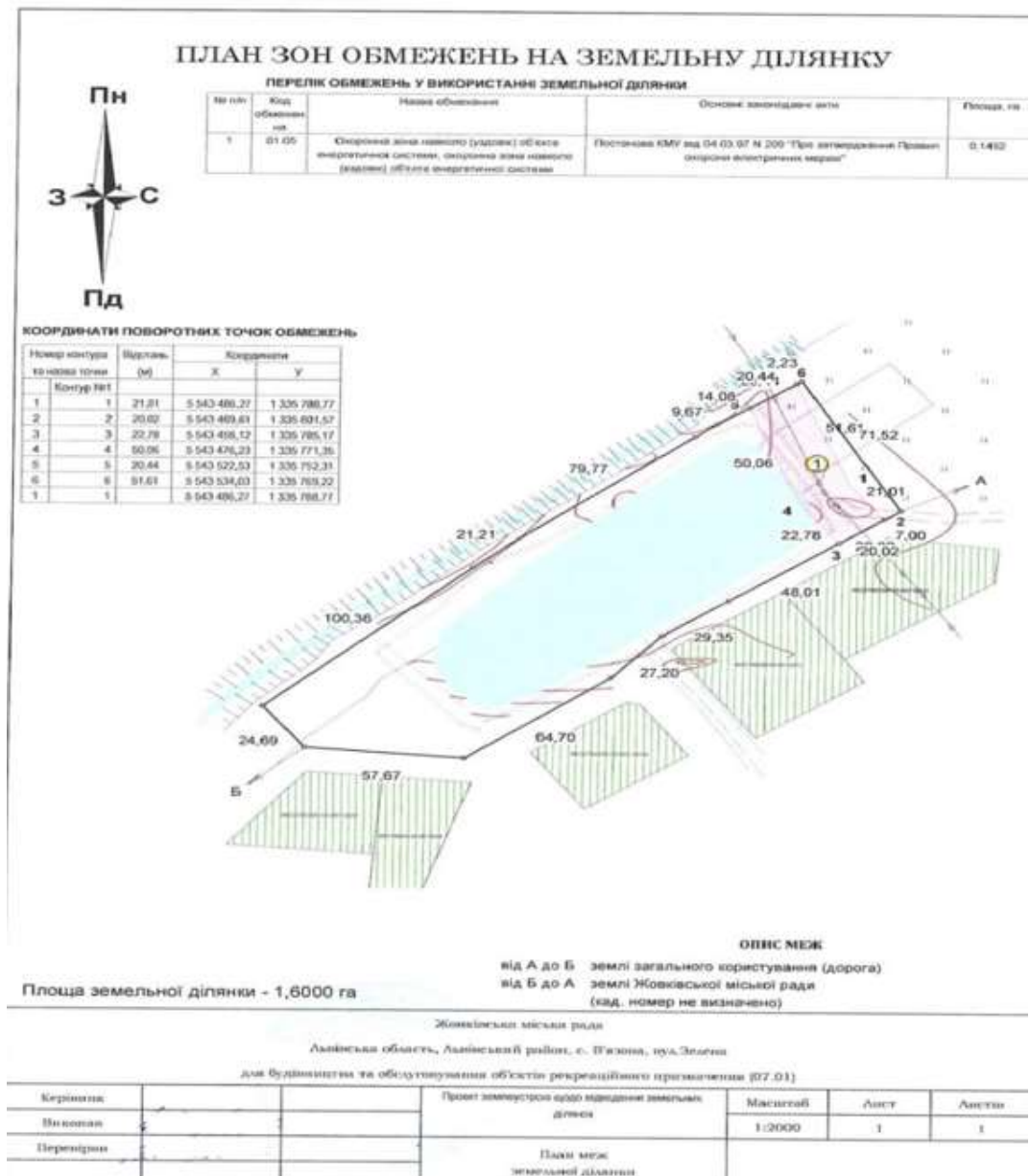


Рис. 2.5 План зон обмежень на ЗД

Перенесення меж земельної ділянки (ЗД) на місцевість фактично означає фізичне закріплення на території положення її поворотних точок, координати яких визначено під час геодезичних вимірювань. Ця процедура є завершальним етапом польових робіт у процесі розроблення проекту землеустрою.

Під час винесення меж у натуру сертифікований інженер-геодезист зобов'язаний установити межові знаки встановленого державного зразка, що слугують постійними орієнтирами для визначення меж земельної ділянки [5].

Розмежування земельної ділянки здійснюється після проведення кадастрового знімання та визначення координат поворотних точок. Після цього розробляється проект

землеустрою (ПЗ), який проходить перевірку, погодження та реєструється у Державному земельному кадастрі (ДЗК).

Важливо, що перенесення меж ділянки на місцевість можливе лише після її реєстрації в системі ДЗК, оскільки сама процедура передбачає відтворення на території координат поворотних точок, закріплених у кадастровій базі даних.

Винос меж здійснюється у присутності власника земельної ділянки та суміжних землекористувачів, що гарантує прозорість і виключає можливість територіальних спорів.

Під час проведення робіт на досліджуваній земельній ділянці було встановлено, що межа проходить таким чином:

від точки А до точки Б — межує із землями загального користування;

від точки Б до точки А — межує із землями, що належать до Жовківської міської ради.

Після завершення перенесення меж на місцевість складається Акт перевірки та приймання виконаних робіт з розроблення проєкту землеустрою. Також оформлюється Акт передачі межових знаків (МЗ) на зберігання землекористувачу, у якому фіксується факт встановлення межових знаків, їх кількість, тип та місце розташування.

Окрім цього, оформлюється акт погодження меж земельної ділянки із суміжними землекористувачами, який є офіційним підтвердженням узгодження меж і невід'ємною частиною технічної документації із землеустрою.

Таким чином, перенесення меж земельної ділянки на місцевість забезпечує фактичне відображення кадастрових даних у натурі, створює правові підстави для користування ділянкою відповідно до її меж, та є важливим елементом завершального етапу землевпорядних робіт.

2.5 Реєстрація земельної ділянки в ДЗК

Після розроблення та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ПЗВЗД), його подають на державну реєстрацію до Державного земельного кадастру (ДЗК). Відповідно до статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», реєстрацію земельної ділянки проводить кадастровий реєстратор за місцем її розташування.

Для проведення державної реєстрації земельної ділянки необхідно подати пакет документів, до якого входять:

оригінал проекту землеустрою;
обмінний файл, підписаний електронним підписом розробника;
заява про державну реєстрацію земельної ділянки.

Подати документи можна через центр надання адміністративних послуг (ЦНАП). Після подачі заява реєструється та передається до державного кадастрового реєстратора. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», розгляд документів триває до 14 календарних днів із моменту надходження заяви.

У разі позитивного результату перевірки заявнику безкоштовно надається витяг з Державного земельного кадастру. У цьому документі зазначаються всі основні відомості про земельну ділянку, зокрема:

номер і дата формування витягу;
кадастровий номер;
адреса земельної ділянки;
цільове призначення — землі рекреаційного призначення;
вид використання — (07.01) для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення;
угіддя — (014.00) землі, що використовуються для відпочинку та оздоровлення;
форма власності — оренда;
площа — 1,6 га;
дата створення документації та найменування розробника ПЗ;
орган, який здійснив реєстрацію;
дата реєстрації.

Однією з обов'язкових умов державної реєстрації є внесення до кадастру інформації про обмеження у використанні земельної ділянки — із зазначенням виду, меж, підстави та строку дії обмеження.

До витягу також додається кадастровий план (КП), на якому позначено кадастровий номер, межі земельної ділянки з лінійними розмірами, її площу, а також суміжних землевласників із зазначенням їх кадастрових номерів.

Одночасно з державною реєстрацією земельної ділянки відкривається Поземельна книга, яка містить повну інформацію про зареєстрований об'єкт. Датою її відкриття є дата внесення відомостей про земельну ділянку до ДЗК. Поземельна книга ведеться у паперовій

та електронній формах: паперовий варіант роздруковується за допомогою програмного забезпечення ДЗК, підписується і засвідчується печаткою кадастрового реєстратора.

Здійснення державної реєстрації земельної ділянки підтверджує, що її просторове розташування точно визначене у системі координат Національної геодезичної мережі України.

Проект землеустрою був затверджений рішенням сесії Жовківської міської ради.

2.6 Розрахунок нормативної грошової оцінки (НГО) земель рекреаційного призначення

Розрахунок нормативної грошової оцінки (НГО) земель рекреаційного призначення здійснено відповідно до вимог Постанови Кабінету Міністрів України № 105 від 03.03.2021 р. «Про затвердження Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів» [39].

Під час проведення розрахунків використано офіційні відомості Державного земельного кадастру (ДЗК), а також дані державної статистичної звітності щодо економічних показників території. НГО визначається з урахуванням цільового призначення земель, функціонального використання території, місця розташування, а також застосування відповідних коефіцієнтів, які відображають економічні, екологічні та соціальні особливості регіону.

Для уточнення розрахунку застосовувалися коефіцієнти індексації нормативної грошової оцінки земель, визначені згідно з листом Держгеокадастру [30]. Вони становлять:

за 2019 рік – 1,00;

за 2020 рік – 1,00;

за 2021 рік – 1,10;

за 2022 рік – 1,15;

за 2023 рік – 1,051.

Таким чином, індексація НГО забезпечує приведення грошової оцінки земель до актуального рівня цін, що дозволяє об'єктивно визначати їхню економічну вартість у сучасних умовах.

У розрахунках також враховувались такі основні фактори:

розташування ділянки в межах рекреаційної зони;

функціональне призначення — для будівництва та обслуговування об’єктів відпочинку і туризму;

інженерно-транспортна забезпеченість території;

екологічний стан місцевості;

доступність комунікацій та інфраструктури;

територіальна належність до населеного пункту з визначеним базовим коефіцієнтом капіталізованого рентного доходу.

У таблиці 2.5 наведено узагальнені результати проведеного розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка є об’єктом дослідження.

Таблиця 2.5

Розрахунок нормативної грошової оцінки земель рекреаційного призначення

Показник	Умовні позначення	На основі чого взятий	Значення	Одиниці виміру
Площа ЗД	Пд	ПЗ щодо відведення ЗД в оренду	1600	м²
Норматив капіталізованого рентного доходу	Нрд	Відповідно до Постанови [39], додаток 2	133	грн./м².
Коефіцієнт, що враховує розташування ТГ в межах зони впливу великих міст	Км1	Відповідно до Постанови [39], додаток 3	1,2	
Коефіцієнт, що враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів	Км2	Відповідно до Постанови [39], додаток 4	1	
Коефіцієнт, що враховує розташування ТГ в межах зон радіаційного забруднення	Км3	Відповідно до Постанови [39], додаток 5	1	
Коефіцієнт, що характеризує зональні фактори місця розташування ЗД	Км4	Відповідно до Постанови [39], додаток 6	3	
Коефіцієнт, що враховує цільове призначення ЗД відповідно до відомостей ДЗК	Кдп	Відповідно до Постанови [39], додаток 8	0,5	
Коефіцієнт, що враховує особливості використання ЗД в межах КЗ за основним цільовим призначенням	Кмц	Відповідно до Постанови [39], додаток 10	1,415	
Добуток коефіцієнтів індексації НГО земель за період від ухвалення нормативу капітального рентного доходу до моменту проведення оцінки	Кні	Відповідно до Листа Держгеокадастру [40]	1,330	
НГО за 1 м²	Цн1	Нрд x Км1 x Км2 x Км3 x Км4 x Кдп x Кмц x Кні	450,54	грн.
НГО	Цн	Цн = Пд x Цн1	720862,13	грн.

Отже, визначена нормативна грошова оцінка земельної ділянки рекреаційного призначення відображає її економічну цінність, що використовується для обчислення

орендної плати, земельного податку та інших платежів, передбачених чинним законодавством України.

Земельна ділянка передається в оренду ТзОВ «Тосако» строком на 15 років, тому необхідно визначити розмір орендної плати (ОП) на підставі результатів проведеного розрахунку нормативної грошової оцінки (НГО).

Відповідно до рішення Жовківської територіальної громади, для земель рекреаційного призначення встановлено ставку річної орендної плати у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Для зручності визначимо щомісячний розмір орендної плати:

$$\text{Оп} = 720862,13 \times 3\% : 100 = 21625,86 \text{ грн./рік}$$

$$\text{Оп} = 21625,86 : 12 = 1802,15 \text{ грн./міс.}$$

Отже, згідно з проведеними розрахунками, річна орендна плата за користування земельною ділянкою площею 1,6 га становить 21625,86 грн, а щомісячна плата – 1802,15 грн.

Ця сума є фіксованою базою для нарахування орендних платежів протягом усього строку оренди, за умови незмінності нормативної грошової оцінки та ставки орендної плати. У випадку проведення індексації НГО або прийняття нових рішень органу місцевого самоврядування щодо розміру орендних ставок, розмір орендної плати підлягатиме відповідному перерахунку.

Таким чином, розрахована орендна плата забезпечує надходження коштів до місцевого бюджету та визначає економічно обґрунтовану вартість користування земельною ділянкою рекреаційного призначення, що перебуває у комунальній власності.

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

У другому розділі магістерської роботи представлено детальну характеристику земельної ділянки рекреаційного призначення, що розташована на території Львівської області. У межах дослідження проведено повний комплекс землеустрою, спрямований на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ПЗ) для потреб рекреації.

У ході виконання робіт було описано етапи проведення геодезичних спостережень, а також наведено методику збору та обробки просторових даних. Для проведення польових вимірювань застосовували сучасні геодезичні прилади – GPS-приймачі для визначення координат точок у державній системі координат та електронний тахеометр, що забезпечив високу точність зйомки меж земельної ділянки.

На основі отриманих польових даних були розраховані координати поворотних точок і визначена площа земельної ділянки. Подальша камеральна обробка результатів здійснювалася із застосуванням спеціалізованого програмного забезпечення Digital, що дозволило виконати аналіз даних, сформувати обмінний файл та підготувати графічні матеріали у відповідності до вимог чинних нормативно-правових актів.

У роботі обґрунтовано доцільність та необхідність встановлення охоронних зон (ОЗ) на території земельної ділянки, що сприятиме збереженню природного середовища, раціональному використанню земель рекреаційного призначення та попередженню їхнього перевантаження чи деградації.

Крім того, було проведено розрахунок нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки та на її основі визначено розмір орендної плати, відповідно до встановлених ставок Жовківської територіальної громади.

Аналіз результатів виконаних робіт показав, що всі етапи геодезичних і землевпорядних процесів здійснено у повній відповідності до чинних нормативно-технічних документів, зокрема до вимог Закону України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» та відповідних інструкцій Держгеокадастру.

Підсумком виконаних камеральних робіт стало створення комплекту графічних матеріалів проєкту землеустрою, які включають кадастровий план земельної ділянки, схему

меж, таблиці координат поворотних точок, а також відомості про цільове призначення, форму власності, угіддя та обмеження у використанні земель.

Таким чином, другий розділ магістерської роботи відображає повний цикл землеустрою — від геодезичних спостережень до оформлення документації та визначення економічних показників використання земельної ділянки, що забезпечує наукову обґрунтованість і практичну цінність проведених досліджень.

РОЗДІЛ 3

АНАЛІЗ ТУРИСТИЧНО-РЕКРЕАЦІЙНИХ РЕСУРСІВ

3.1 Структура природних ТРР

Рекреація стає найважливішою сферою застосування природних ресурсів, а її різноманітність є вагомим фактором у появі цієї галузі. У процесі керування рекреаційними ресурсами, розвитку регіонального туризму, удосконалення територіальної структури цієї галузі насамперед необхідно володіти всебічною інформацією про якість і розподіл природних рекреаційних ресурсів.

Крім того рекреація сприяє охороні навколишнього природного середовища та заходам щодо поліпшення його стану. При раціональних методах освоєння вона відноситься до найбільшого екологічного виду природокористування, оскільки сприятливе екологічне середовище та широке поширення збережених природних ландшафтів є одними з основних вимог до туристичної діяльності [1].

Ресурси, динаміка та збалансованість джерел формування є вагомими чинниками розвитку туризму та рекреації в регіоні.

Розглянемо більш детально структуру туристично-рекреаційних можливостей території.

Туристсько-рекреаційна система має такі характеристики:

- Соціальна спрямованість, її основною задачею є забезпечення соціального комфортабельності мешканців шляхом задоволення туристично-рекреаційних потреб.

- Туристично-рекреаційна система повинна раціонально і ефективно застосовувати свій потенціал та органічно гармонізувати в колі рішення пріоритетних напрямів розвитку держави.

Характеризуючи класифікацію ТРР, слід зазначити, що при узагальненні існуючих підходів зроблено наступні типізації туристсько-рекреаційних ресурсів і умов [31]:

- за походженням: природні і суспільні;
- за специфікою використання: спеціальні та загальні;
- за функціональним призначенням – дозвілля, лікування,
- освіта, спорт;
- за компонентною структурою - природні (ліси, вода, тварини, ландшафти, кліматичні умови), соціальні (культура, історія, події, інфраструктура туризму та відпочинку, ландшафт та штучні об'єкти);
- за адміністративно-просторовими характеристиками – місцеві, регіональні, національні, глобальні;
- залежно від ступеня унікальності: типовий і унікальний;
- залежно від умов використання - сезонне, короткочасне, тривале використання;
- відповідно до стандарту доступності - доступний, легкодоступний і важкодоступний;
- за ступенем розвитку: освоєні, нерозвинені, недосліджені;
- за статусом: ресурси ПЗФ, курортної та санітарної
- рекреації (рис.3.1).



Рис.3.1. Класифікація туристично-рекреаційних ресурсів та умов.

На рис. 3.2 представлена структура ТРР.

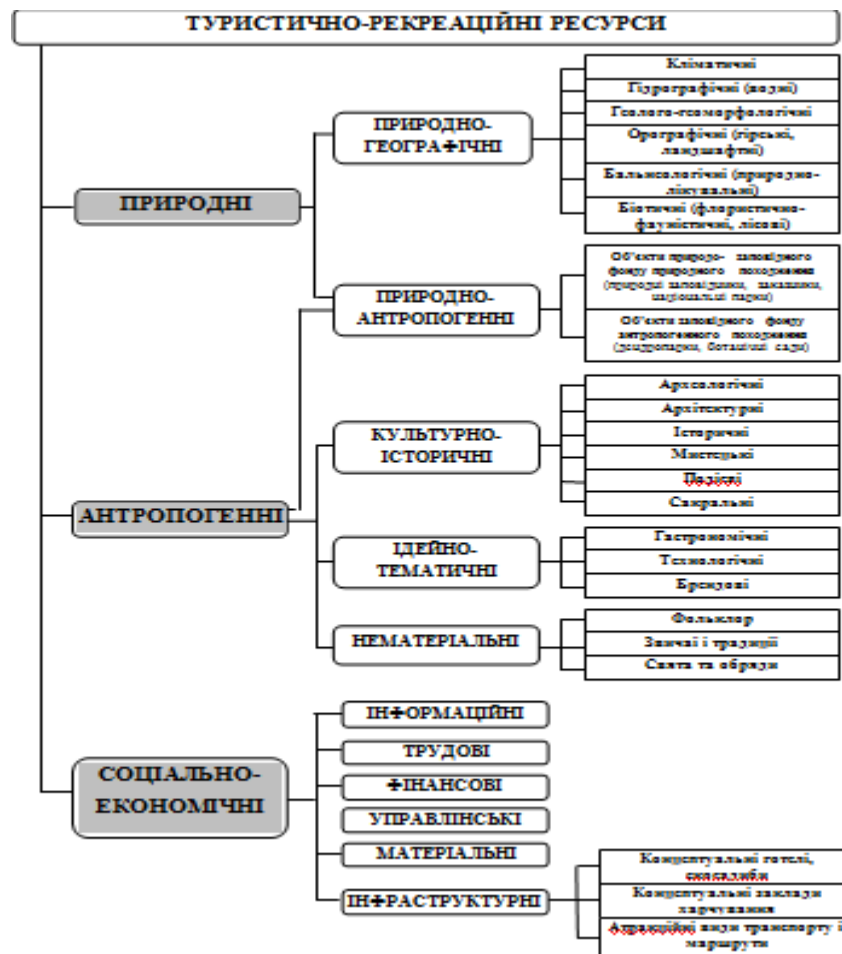


Рис.3.2 Структура ТРР.

Природно-туристичні та РР - це елементи природних комплексів, що з'явилися з часом у певному регіоні.

3.2 Загальна характеристика ЗРП

Одним із найпопулярніших туристичних регіонів країни є Львівська обл. Львівська обл. відзначається багатством і різноманітністю рекреаційних ресурсів, величезною історико-культурною спадщиною та сучасною туристичною інфраструктурою,

Основу туристично-рекреаційного потенціалу Львівської обл. складають природно-історичні ресурси – кліматичні, водні, бальнеологічні, історико- культурні та ландшафтні. Туристична інфраструктура формується

ефективним функціонуванням закладів готельного і ресторанного господарства, курортної сфери, транспортної мережі та туристичних підприємств [42].

Географічне розташування Львівської області робить її чудовим місцем для відвідування. Розташована на крайньому заході України, область займає площу 21,8 тис. км² і перетинає три природні зони: лісову, лісостепову та високогірну зону Карпат. Таке розташування зумовлює різноманітність рельєфу, мальовничість ландшафтів, а також поділ території області на ряд різноманітних географічних районів. На території області виділяють п'ять природних районів - Карпатські гори на півдні, Передкарпатська височина, Подільська височина в центрі та Волинська височина на півночі. Сприятливі умови для розвитку туризму створені в регіоні, який характеризується помірно-континентальним кліматом.

Оцінимо ПРР Львівської обл., виділивши їх на окремі групи природно-географічні та природно-антропогенні.

Вивчаючи базу туристичних ресурсів Львівської обл, встановлюємо, що природно-рекреаційний потенціал становить 5,377 % від загального природно-ресурсного потенціалу України. У західній частині України Львівська обл. є другою за багатістю ПРР, поступаючись лише Закарпатській. У складі рекреаційних ресурсів області 70% складають ТРР і 30% лікувальні ресурси.

У загальному ПРП Львівської області на ПРР припадає 14,3%, що значно перевищує відповідний показник по Україні (9,5%) [35].

Розглядаючи структуру ТРР Львівської обл. серед цих ресурсів для розвитку туристично-рекреаційних процесів є термальні джерела, ландшафти, тваринний світ, клімат, гідрологія, ліси [2].

Львівщина вважається регіоном з оптимальними умовами для розвитку туризму і рекреації.

Про це свідчать наявний клімат, лісові ресурси, водні ресурси, джерела мінеральних вод та різноманітність природних ландшафтів [3].

Посеред усіх регіонів України Львівська обл. посідає головне місце за перспективами розвитку бальнеологічних курортів. Важливо відзначити, що лікувальні мінеральні води, поряд з лікувальними грязями, соляними копальнями, озокеритом, складають окрему категорію ТРР, відомих як курортологія. Вони розміщені недалеко джерел термальних ресурсів. В області є 7 термальних курортів, серед яких Трускавець, Моршин та с.м.т. Східниця, м. Великий Любінь, м. Немирів, с. Розлуч, с.Шкло. Завдяки їм з'явилася лікувально-оздоровча база Львівської обл.: санаторії, пансіонати і інша курортна інфраструктура [13].

У таблиці 3.1 наведені основні ресурси мінеральних джерел бальнеологічних курортів Львівської обл.

Таблиця 3.1 Характеристика лікувально-оздоровчих центрів Львівщини

Бальнеокурорт	Район розміщення	Добовий дебіт, м ³ /добу	Річний запас, м ³ /рік	Тип води
Трускавець	Дрогобицький	47,2	17155	гідрокарбонатна кальцієво-магнієва слабо мінералізована (тип «Нафтуся»)
Східниця	Дрогобицький	64,6	23579	
Моршин	Стрийський	79,0	28835	хлоридно-сульфатна або сульфатно-хлоридна натрієво-магнієва
Великий Любінь	Львівський	57,6	21024	сірководнева сульфатно-
Немирів	Яворівський	320	116800	гідрокарбонатно кальцієва тип «Миргородська»
Шкло	Яворівський	5,0	1825	сірководнева сульфатно-кальцієва (для купелей) та гідрокарбонатно-натрієво-кальцієва (тип «Нафтуся»)

Курорти термальних джерел цього регіону відрізняються один від одного за статусом, площею, населенням, рівнем розвитку курортних комплексів та іншими параметрами (рис. 3.3, рис. 3.4).

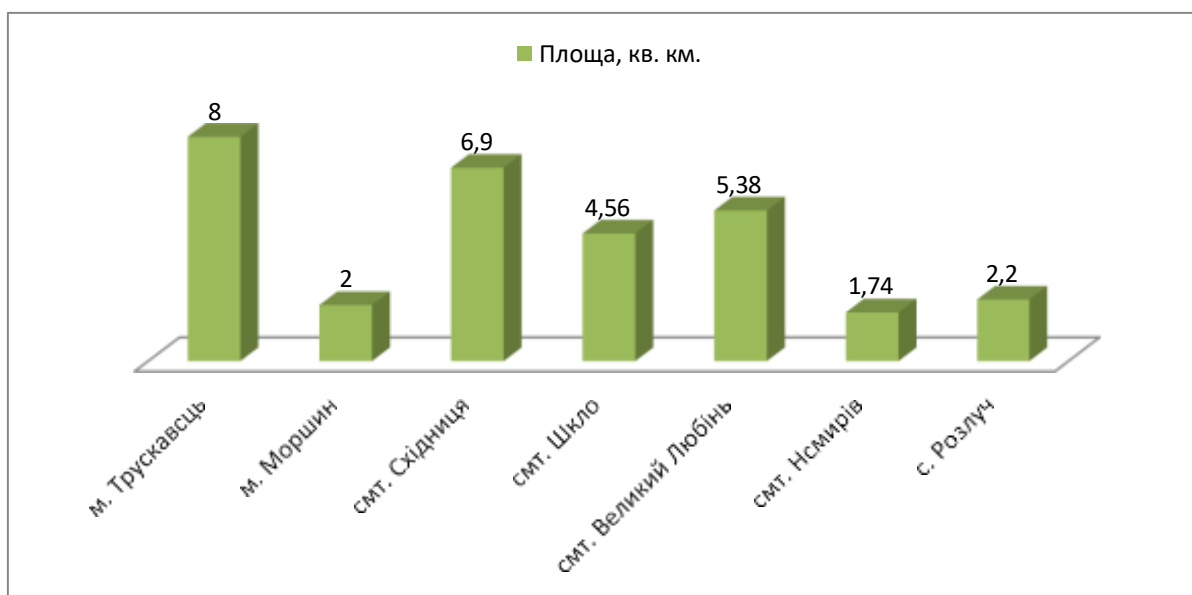


Рис.3.3. Курорти Львівської області.

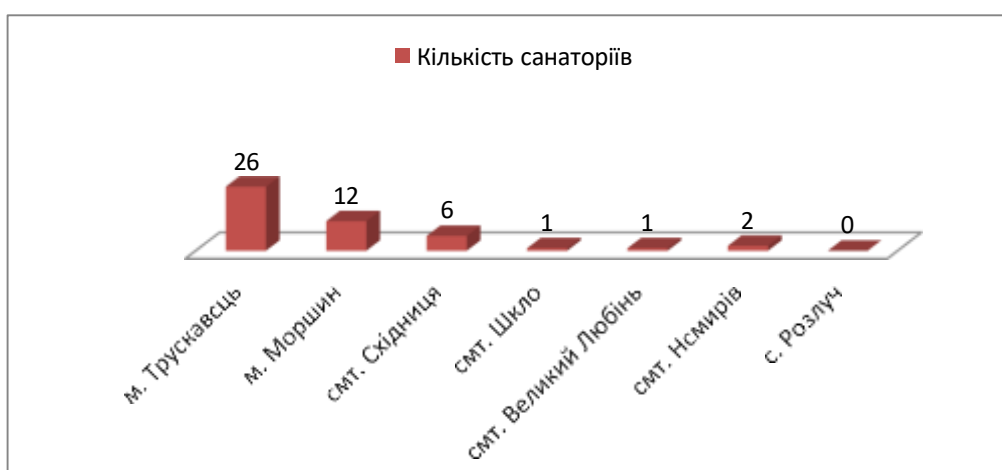


Рис.3.4. Основні характеристики бальнеологічних курортів Львівської області

Мінеральна вода використовується для різноманітних лікувально-профілактичних процедур у вигляді купання, інгаляцій, душу і, звичайно ж, для пиття. Загалом в санаторно-курортних закладах створені умови для профілактики та лікування захворювань серцево-судинної системи, нервової системи, шлунково-кишкового тракту та органів дихання.

Львівська область є одним із найбільш розвинених в економічному, туристичному, культурному та науковому відношенні регіонів держави та

входить до Карпатського Єврорегіону. У цьому регіоні беруть початок річки Дністер і Західний Буг.

Всього у Львівській області чотири басейни: Західний Буг, Дністер, Сян та Дніпро. У дані басейни впадає більше 8950 річок, які мають загальну протяжність 16 343 км.

Більшість річок (5838 і 3213 відповідно) належать до басейнів Дністра і Західного Бугу [29].

Із загальної кількості річок 8756 (97%) мають довжину до 10 км. 176 річок – довжиною від 10 до 50 км. 16 річок мають довжину від 50 до 100 км, три річки – понад 100 км (Дністер, Стрий, Західний Буг) (табл. 3.2).

Таблиця 3.2

Характеристики ВР Львівської обл.

Назва показника	Кількісне значення показника	Примітки
Водні ресурси		
Кількість річок	8950	Річки області входять до складу 4 водних басейнів: Дніпра, Дністра, Західного Бугу, Сяну.
в т.ч. протяжністю до 10 км	8756	
протяжністю до 10-50 км	176	
протяжністю до 50-100 км	16	
протяжністю більше 100 км	3	
Загальна протяжність річок, км	16343	
Кількість водосховищ	20	
Кількість родовищ мінеральних підземних вод	60	Експлуатується 21 родовище
Кількість джерел лікувальних мінеральних вод	200	
Загальний добовий дебіт джерел мінеральних вод м³/добу	5400	

На річка, що протікають територією обл., можна плавати на байдарках і займатися рибальством тп різними видами спорту.

В умовах широкомасштабного рекреаційного природокористування все більшого значення для цілей водної рекреації набувають водосховища. Особливо важлива їхня роль у районах з високою щільністю міського населення, де водойми часто займають центральне місце у формуванні специфічних територіальних рекреаційних систем. Відпочинок на березі водосховища популярний ще й тому, що наявність водойм істотно

урізноманітнює структуру різних видів відпочинку. Тому на водосховищах можна організовувати і розвивати різні види водних розваг, такі як, катання на водних лижах, прогулянки на човнах і катамаранах, які суттєво урізноманітнюють види рекреаційної діяльності на воді.

У Львівській обл. в басейнах річок Сян, Дністер та Західний Буг є 20 водосховищ загальним об'ємом 67,59 млн м³ і площею 3288 га. (табл. 3.3).

Таблиця 3.3

Характеристика водосховищ

з/п	Територія розташування (адміністративний район, населений пункт)	Назва водосховища	Водотік, на якому створено водосховище	Емність, млн м³		Площа дзеркала НІР, км²	Призначення
				повна	корисна		
Басейн річки Дністер							
	Львівський район, м. В.Любін	Великолюбінське	Верешиця	0,84	0,69	1,3	Риборозведення і рекреації
	Львівський район, с. Дроздовичі	Дроздовичьке	Верешиця	0,47	0,35	3,6	Риборозведення
	Яворівський район, с. м. т. Ів.Франкове	Янівське	Верешиця	0,77	0,7	2,0	Риборозведення і рекреації
	Стрийський район, с. Отиневичі	Отиневичьке	Луг	0,46	0,46	1,9	Риборозведення і рекреації
	Всього по басейну			0,85	7,74	15,7	
Басейн річки Західний Буг							
	Львівський район, с. Ст.Добротвір	Добротвірське	Зх.Буг	4,6	1,2	6,9	Водопостачання для технічних потреб
	Сокальський район, с. Корчів	Соколіське	Солокія	0,3	0,18	1,3	Зрошення та зволоження сільськогосподарських культур і рекреації
	Всього по басейну			2,32	7,17	10,7	
	Яворівський район, с. Грушів	Завадівське	Завадівка	0,8	0,3	3,9	Водопостачання для технічних потреб
	Всього по басейну			4,42	1,293	6,8	
	Всього по області			7,59	67,84	32,88	

Найбільшим є Унятицьке (загальна місткість 9,59 млн. м³) (басейн Дністра), Добротвірське (14,65 млн. м³) і Завадівське (8,8 млн. м³) (басейн Західний Буг).

Важливими у рекреації є ставки з унікальною привабливістю і рекреаційною цінністю, лікувально-оздоровчою значимістю. Водойми

використовуються для водопостачання, вилову риби та рекреації, як водоприймачі меліоративних систем (табл. 3.4).

Таблиця. 3.4

Характеристика ставків Львівської обл.

Назва адміністративних районів	К-сть ставків	Пл. оша водного дзеркала, га	Об'єм, млн. м ³	Цільове призначення				
				комплексне	зрошен. зволож.	водопостачання	риборозведення і рекреації	інші
Дрогобицький	105	263,9	8909,83	6	2	30	50	7
Золочівський	95	240,24	3604,53	44	1	-	44	
Самбірський	108	243,59	2077,0	-	3	10	92	
Червоноградський	39	3,83	49,53	-	-	1	37	
Стрийський	156	525,07	4718,1	6	-	10	138	
Львівський	33	15,88	149,68	-	-	-	33	
Яворівський	212	1927,52	103892,3	22	-	20	50	20
м. Львів	13	14,98	260,6	-	-	1	-	2
Всього	761	10574,51	123 661, 57	78	6	72	444	61

Отже, ставки на території Львівської обл. є основними об'єктами рекреації.

При оцінці земель РП водних територій Львівської обл. можна відзначити, що залученість у туристично-рекреаційну сферу ще є слабкою.

Ліси Львівської обл. за своїм породним та віковим складом належать до найбільш цінних в рекреаційному відношенні. Особливу рекреаційну цінність мають угруповання, в яких поєднуються широколистяні та хвойні ліси середнього вікового складу: буково-соснові на Розточчі, буково- смереково-ялицеві в Карпатах, дубово-грабові на Подільській височині, соснові з різними широколистяними угрупованнями на Малому Поліссі.

Для Львівської обл. характерна велика лісистість. Вона становить 31,8% при середньому по Україні 16%. Площа лісів цієї області сягає 694,7 тис. га (8% від загальної площі лісів України). Основні площі лісів зосереджені в Карпатському регіоні (табл. 3.5).

Таблиця 3.5

Характеристика лісового фонду

Назва показника	Кількісне значення показника	Примітки
Лісові ресурси		
Площа лісового фонду, тис. га	694,7	Основна частина лісових ресурсів сконцентрована на півночі області та в зоні Карпат
Площа територій, вкритих лісом, тис. га	623,0	
Середня лісистість території, %	31,8	

Ліси у Львівській обл. поділяються на чотири категорії:

- Ліси заповідного, наукового, ІКП займають площу 132,8 тис. га (19,1%).
- Ліси рекреаційно-оздоровчого призначення - 295,1 тис. га (42,5%).
- Захисні ліси - з перерахованих вище категорій лісів, придатних для промислового використання, 115,5 тис. га (16,6%) займають площу 142,3 тис. га.
- Експлуатовані ліси - 310,1 тис. га (44,6%) (рис. 3.5).

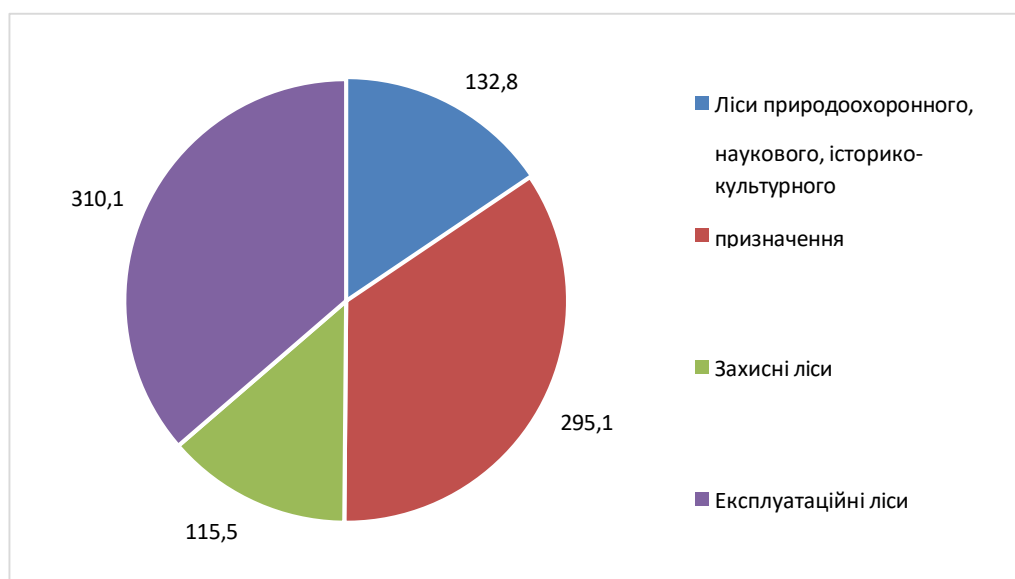


Рис. 3.5 Розподіл лісів Львівської обл. за категоріями

Вид рекреації та її тривалість є визначальними при благоустрої лісів (табл.3.6). Головною якісною ознакою рекреаційних лісів є переважання індивідуального відпочинку та максимальний комфорт [31].

Таблиця 3.6
Форми організації відпочинку у лісі

Рекреаційне використання лісів	Види рекреації	Матеріально-технічна база організації відпочинку
постійне, довготривале	лікування, оздоровлення, відпочинок	санаторії, пансіонати, готелі, будинки відпочинку, дитячі табори
постійна, короткотермінова	відпочинок	рекреаційні зони та пункти
сезонна	відпочинок	турбази, мотелі
сезонна	туризм	наметові містечка
тимчасова, короткотривала	пікнік, прогулянка, любительські промисли	лісові масиви

Отже, основними заняттями з використанням лісових ресурсів на Львівщині є [31]:

- туризм і спорт – масовий пішохідний туризм, кінний спорт, спортивне та ліцензійне мисливство, спортивне орієнтування;
- загальнооздоровчий відпочинок – пішохідні прогулянки, спортивні ігри, пікнік, лижні прогулянки;
- аматорські промисли – збір грибів, ягід, лікарських рослин, колекцій, гербаріїв; – лікування кліматичне, фітолікування, відтворення фізичних і моральних сил шляхом споглядання високоестетичних пейзажів.

Характерне місце серед ЗРП займають території ПЗФ. Вони являють собою концентрацію унікальних рослин, включаючи ендемічні і реліктові рослини та тварини, а також привабливі ландшафти.

ПР Львівської обл. є національним надбанням і відіграють важливу роль у розвитку регіону, накопичуючи ПР і туристично-відпочинковий потенціал.

Відповідно до положень ЗУ [20] національні та РПП є не лише об'єктами природоохоронного призначення, а й об'єктами рекреації. Законом передбачено створення спеціальних територій (стаціонарних і регульованих видів рекреаційної діяльності) для того, щоб забезпечити розвиток різних видів активного туризму (пішохідний, гірський велосипедний, кінний туризм). Згідно з описаною нами класифікацією, об'єкти природоохоронних фондів відносяться до категорії природних техногенних ТРР.

Станом на 1 січня 2023 р. в області діє 392 території і об'єкти ПЗФ загальною площею 171,1 тис. га (табл.3.7).

За даними табл. 3.7 ПЗФ Львівської обл. включає майже всі типи заповідних територій, крім БЗ.

Найбільшу питому вагу в структурі ПЗФ області за кількістю об'єктів ПЗФ становлять пам'ятки природи (199), заказники (73) і пам'ятки парків садово-паркового мистецтва (63), найменшу – заповідники (1) і зоопарки.

Таблиця 3.7

Динаміка об'єктів ПЗФ Львівської обл.

Категорії об'єктів ПЗФ	2017 р.		2019 р.		2024 р.	
	-сть	площа, га	К-сть	площа га	к-сть	площа, га
Природні заповідники		2084,5		2084,5	1	2084,5
НПП		58350,5		70590,5	5	79587,52
РЛП		56288,9		56440,68	5	56440,68
Заказники загальнодержавного значення		3303,0		3303,0	10	3323,0
Заказники місцевого значення	5	27771,34	6	31834,69	70	33335,3
Заповідні урочища	8	6502,4	7	2822,7	37	2823,3
ПП загальнодержавного та місцевого значення	89	2834,19	99	2944,8	207	3031,07
Ботанічні сади		42,7		42,7	3	42,7
Дендрологічні парки		64,0		67,44	6	68,87
Зоологічні парки		5,9		5,9	1	5,9
ППСПМ	2	881,83	3	882,66	68	980,61
Разом	58	158129,37	92	171114,2	413	182280,95

У табл. 3.7 відображена позитивна динаміка природно-заповідних територій та окремих об'єктів ПЗФ. Площа ПЗФ з початку року збільшилася на 24151,58 га. Кількість об'єктів ПЗФ зросла з 358 до 413.

НПП становлять 44,2% площі ПЗФ Львівської обл. На території цих парків є велика кількість туристичних напрямків, які сприяють розвитку екологічного, культурно-пізнавального туризму практично в усі пори року (рис. 3.6).

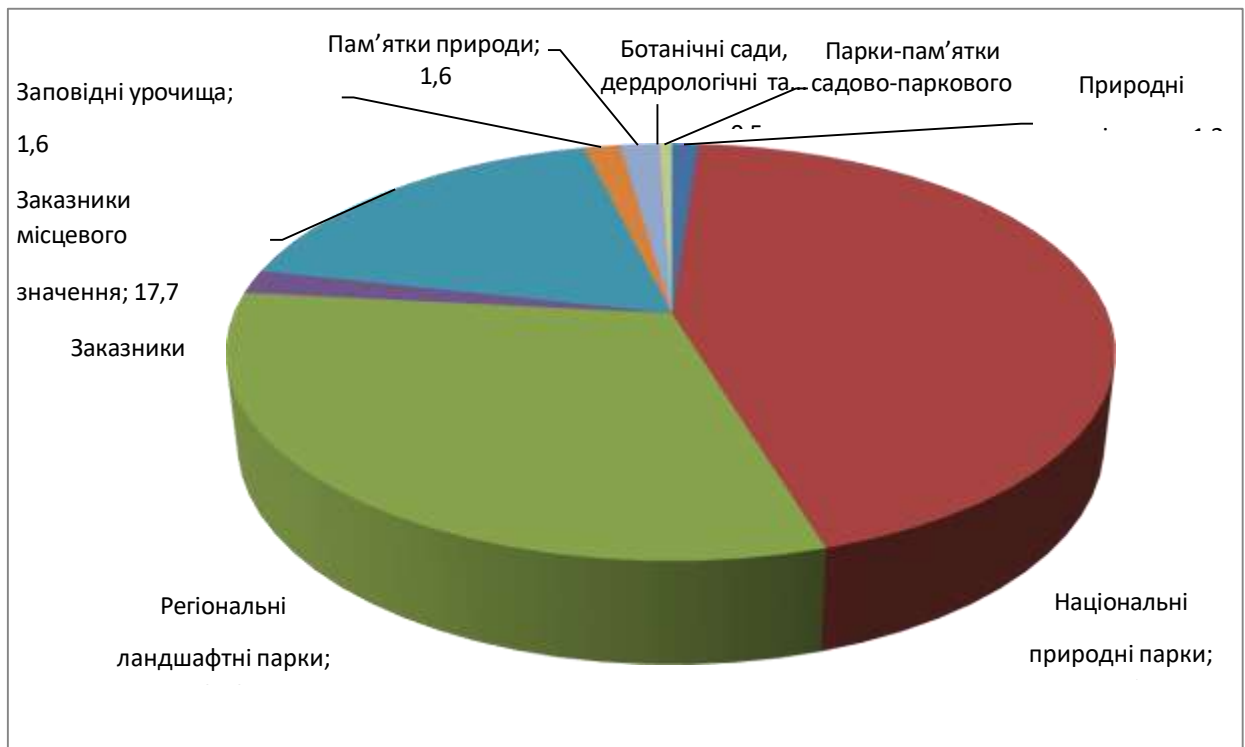


Рис. 3.6 Структура площі об'єктів ПЗФ Львівської обл., 2023 р.

Види рекреацій на території природоохоронних об'єктів наведено на рис. 3.7, які включають відпочинок, екскурсійну та туристичну діяльність, оздоровлення, розваги та дозволя і інше.

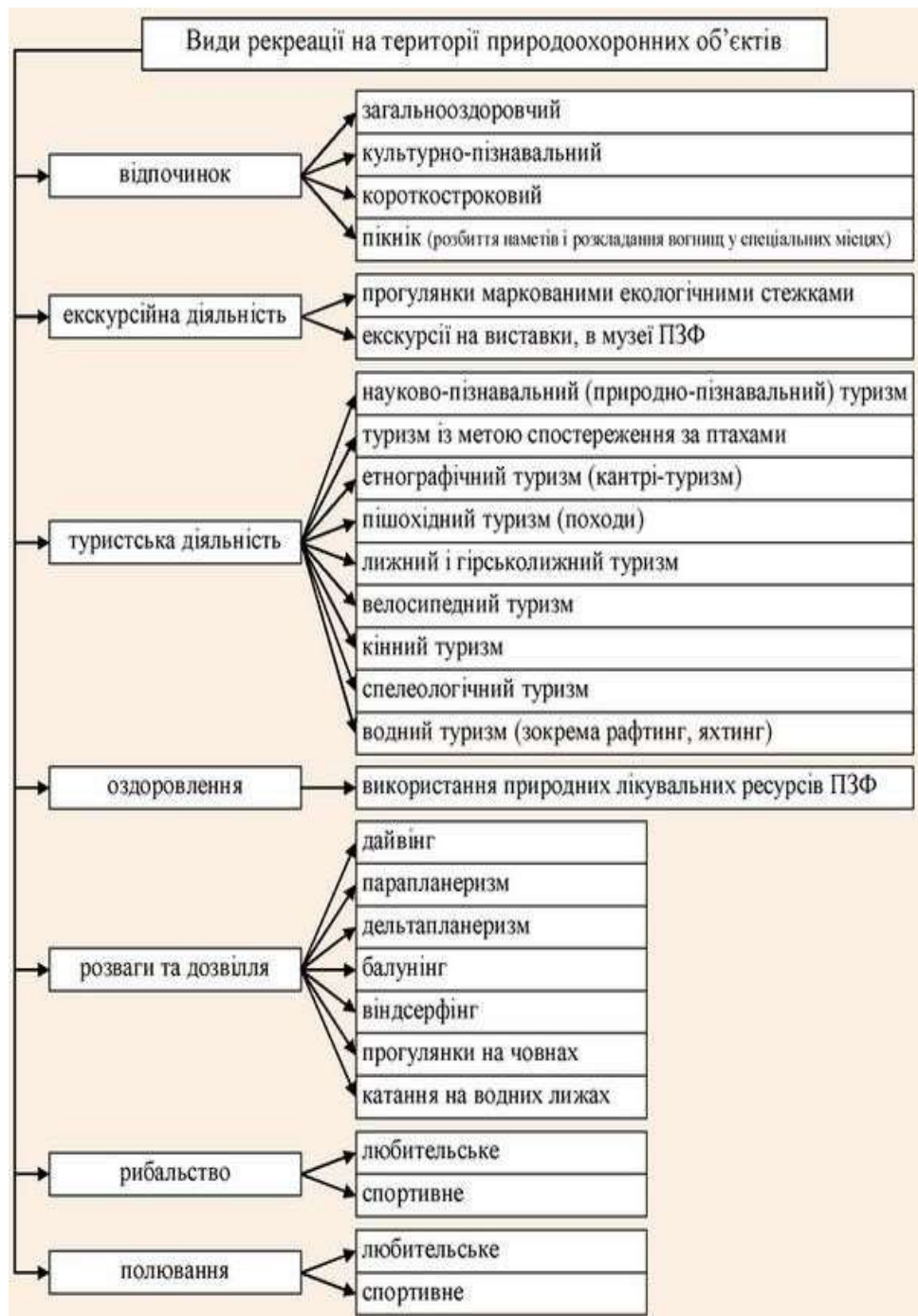


Рис. 3.7 Види рекреаційної діяльності у межах територій та об'єктів ПЗФ.

На території НПП з врахуванням рекреаційної цінності природних комплексів та об'єктів встановлюється зонування територій і виділяють зони регульованої та стаціонарної рекреації.

Нижче у табл.3.8 та 3.9 приведемо характеристику ЗРП деяких об'єктів ПЗФ обл, у яких знаходяться відповідні зони рекреації.

Таблиця 3.9 Характеристика рекреаційних зон НПП «Яворівський»

Рекреаційні зони	Площа, га	Об'єкти на рекреаційних зонах
1	2	3
«Верещиця»	17,6	- відпочинкові навіси; - 2 рекреаційні водойми; - 5 літніх відпочинкових будиночків; - пляж, причали та містки для спортивно-любительської риболовлі (проводиться зариблення рекреаційних водойм).
«Лелехівка»	2,5	- літні навіси; - мангали; - малі архітектурні форми; - дитячі майданчики.
«Середній Горб»	3,5	- озеро площею 2 га; Місцевість приваблива для прогулянок, пікніку, збору ягід та грибів.
«Козулька»	6,6	- відпочинкові навіси; - мангали; - малі архітектурні форми. - водойми для купання та спортивно-любительської риболовлі.
«Оселя Розточчя»	2,4	Розвивається кінний туризм, тому є промаркований кінний маршрут. - 3 відпочинкові навіси; - відпочинковий будинок.

Таблиця 3.10

Характеристика рекреаційних зон на різних РЛП

Регіональні ландшафтні парки	Рекреаційні зони	Опис рекреаційних зон
1	2	3
«Равське Розточчя»	«Лісовий Затишок»	- 5 альтанок з мангалами і місцем для розведення вогню; - столики з лавками; - дерев'яні качелі та дитяча пісочниця.
«Верхньодністровські Бескиди»	«Під модринами»	- альтанки; - мангали; - водне джерело; - дитячий майданчик.
«Надсянський»	-	- інформаційні стенди; - альтанки; - стіл з лавками; - мангали і місця для розведення вогню; - дитяча пісочниця, лаванка та дитяча хатинка;

Основними видами рекреації у межах об'єктів ПЗФ є відпочинок, екскурсійна і туристська діяльність, оздоровлення, любительське і спортивне рибальство та полювання.

Відпочинок на заповідних природних територіях сприяє підтримці цих унікальних об'єктів, підвищенню розвитку рекреації та збереженню цих унікальних природних заповідників.

Люди, які відвідують заповідні території, мають можливість побачити найкрасивіші куточки природи. Крім того, це також сприяє покращенню фізичного та психічного здоров'я людей.

Розглядаючи історико-культурні туристичні ресурси Львівської обл., бачимо, що багата історико-культурна спадщина відіграє вагомий роль у розвитку туризму та рекреації регіону [44].

В області налічується 887 пам'яток археології, 3833 пам'ятки історії, 3755 пам'яток архітектури та містобудування та 306 пам'ятки монументального мистецтва. Позитивним фактором є наявність туристично-рекреаційної інфраструктури (рис. 3.8).

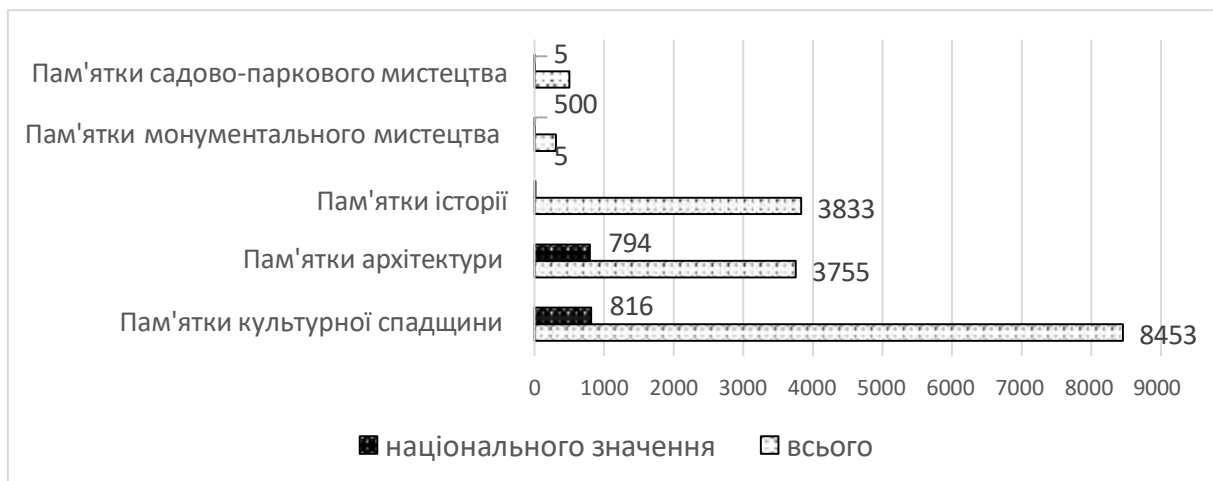


Рис. 3.8 Кількість об'єктів історико-культурної спадщини Львівської обл.

За останні роки на території Львівщини тут реалізовано планування 56 маршрутів активного туризму, в тому числі екологічних стежок, велосипедних і пішохідних маршрутів, створюючи різноманітні можливості для тих, хто цікавиться різними формами активних розваг (рис. 3.9).

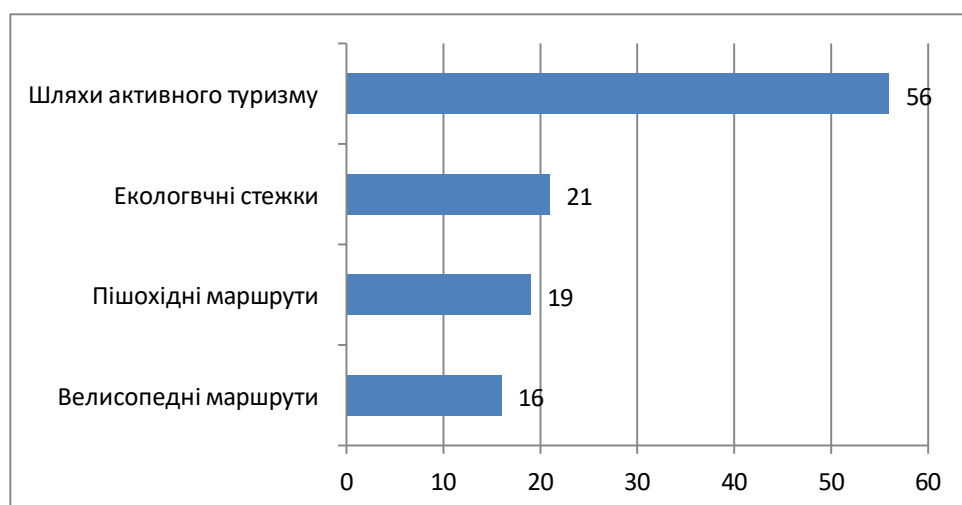


Рис. 3.9 Шляхи активного туризму Львівщини

Аналізуючи рис. 3.9 робимо висновок, що із діючих туристичних маршрутів розроблено 21 екостежку, 19 пішохідних, 16 велосипедних маршрутів.

Популярність окремих активних туристичних маршрутів та їх кількість також є однією з важливих характеристик рівня використання ТРР даної території. На сьогодні, за даними Управління туризму і курортів Львівської обл., діють 85 туристичних маршрутів різних типів, загальною протяжністю близько 3400 км [35]. Рис.3.10 ілюструє їх структуру.

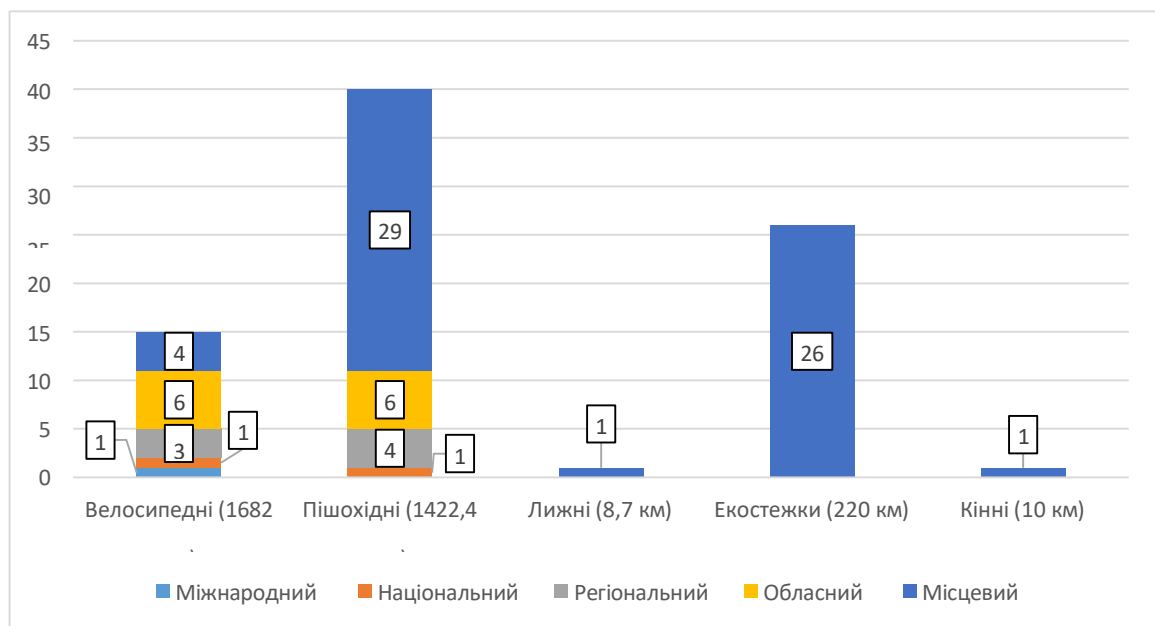


Рис. 3.10 Види маршрутів активного туризму у Львівській обл.

Проте значна кількість велосипедних і пішохідних доріжок перебувають у занедбаному стані та потребують значного відновлення дорожньої розмітки. Найбільш розвиненою є екотуристична мережа, що діє на території НПП «Сколівські Бескиди» та екостежок інших регіональних ландшафтних парків.

3.3 Дослідження рекреаційних територій в розрізі земель різного ЦП Нині ЗРП є окремою категорією українських земель і регулюються окремими законами. Окрім рекреаційної діяльності, інші типи земель також використовуються для рекреаційних цілей, що ускладнює точне визначення

рекреаційних земель. Придатність використання території для рекреаційної діяльності оцінюється за наявністю конкретних рекреаційних ресурсів. Отже, з нашої точки зору, етап визначення територій, придатних для рекреаційних цілей, і класифікація їх на основі видів діяльності, які вони пропонують, є важливим. У чинному законодавстві України немає правильного розмежування понять рекреаційна зона (територія) та ЗРП [3]. Тим не менш, очевидно, що зони відпочинку охоплюють широкий спектр місць розташування, оскільки вони можуть знаходитися як на землях, призначених спеціально для рекреаційних цілей, так і на землях, що належать до інших категорій [6], [13]. Підсумовуючи, можна сказати, що рекреаційна діяльність має велике значення. Узагальнюючи, можна сказати, що рекреаційні зони – це місця, де люди можуть брати участь у розважальних заходах і знайти місце для відпочинку та відновлення сил. Оцінка рекреаційних територій є проблемою через відсутність чіткої межі між рекреаційними землями та іншими землекористуваннями, а також через відсутність повного обліку ЗРП та їх особливостей. При організації управління різними видами земель, виходячи з їх основної категорії, часто постає питання про врахування функціонального використання цих територій.

Відповідно до класифікації [13] рекреаційні ресурси поділяються на спеціалізовані або цільові (тільки рекреаційного використання) і багатоцільові. Перша група складається з лікувальних грязей і мінеральних вод, тоді як друга група включає ресурси, які служать багатьом цілям, наприклад, рослини, вода і клімат, які можна використовувати разом.

Враховуючи широкий спектр можливостей відпочинку, актуальним стає питання, де їх місцезнаходження. Ми дослідили різні форми землекористування та створили систему класифікації рекреаційної діяльності, яка може на них проводитися (табл. 3.11) [15-18].

Таблиця 3.11

Рекреаційна діяльність на землях різного ЦП

	Види ЦП земель	Рекреаційнадіяльність
/п	2	3
I. Землі с/г		
	Для ведення ФГ	Культурно- пізнавальна: - натуралістична
	Для ведення ОСГ	
II. Землі житлової і громадської забудови		
	Для будівництва житлового будинку, господарських будівель	Культурно- пізнавальна: - натуралістична
	Для будівництва об'єктів ТІ та закладів громадського харчування	Оздоровча: маршруто-прогулянкова: спортивна; водноспортивна; Розважальна рекреація.
III. Землі ПЗФ		
	Для збереження та використання:	
	біосферних заповідників	Оздоровча: - маршруто-прогулянкова; Культурно-пізнавальна: - натуралістична
	природних заповідників	
	НПП	
	ботанічних садів	
	зоологічних парків	
	дендрологічних парків	
	парків пам'яток садово-паркового мистецтва	
	заказників	
	заповідних урочищ	
0	пам'яток природи	
1	регіональних ландшафтних парків	
IV. Землі оздоровчого призначення		
	Для будівництва СОЗ	Лікувальна
V. Землі РП		
	Для будівництва та обслуговування об'єктів РП	Оздоровча: - маршруто- прогулянкова; - спортивна; - водноспортивна; - купально-пляжна; Культурно-пізнавальна: - культурно-історична Розважальна: - театральнo-концертна; - активно- відпочинкова
	Для будівництва та обслуговуванняоб'єктів ФК і спорту	Оздоровча: - спортивна; - водноспортивнаРозважальна: на: - активно- відпочинкова
	Для індивідуального дачного будівництва	Оздоровча: - маршруто- прогулянкова
	Для колективного дачного будівництв	

Продовження табл. 3.11

VI. Землі історико-культурного призначення		
	Для розміщення і обслуговування музейних закладів	Культурно-пізнавальна: - культурно-історична
VII. Землі лісогосподарського призначення		
	Для ведення ЛГ і пов'язаних з ним послуг	Оздоровча: - маршруто-прогулянкова; - полювання
VII. Землі водного фонду		
	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	Лікувальна: - клімато-лікування; - бальнео-лікування; - гр язелікування. Оздоровча: - маршруто-прогулянкова; - водноспортивна; - рибальство; - купально-пляжна - Культурно-пізнавальна рекреація: - натуралістична
VIII. Землі транспорту		
	Землі загального користування	Оздоровча рекреація: - маршруто-прогулянкова; - водноспортивна; - купально-пляжна Культурно-пізнавальна

Проведений аналіз земель туристично-рекреаційного сектору Львівської обл., засвідчив, що в цьому регіоні є всі необхідні умови для інтенсивного розвитку рекреації та туризму.

Львівщина є стратегічно важливим культурним, політичним та економічним регіоном України, який також є найбільшим туристично- відпочивальним та курортним регіоном на заході країни. Природні ресурси, історично-культурна спадщина та вигідне географічне розташування у центрі Європи, спільно з багаторічним досвідом у сфері туризму та відпочинку, створюють сприятливі умови для пріоритетного розвитку туристичної індустрії, санаторно-курортного лікування, оздоровлення та відпочинку для вітчизняних та іноземних туристів.

Подано класифікацію земель різного цільового призначення з точки зору використання їх в рекреаційній діяльності.

ВИСНОВОК

Магістерська робота присвячена розробленню проєкту землеустрою (ПЗ), який передбачає встановлення меж земельної ділянки (ЗД) рекреаційного призначення безпосередньо на місцевості. У дослідженні проведено аналіз нормативно-правової бази України, що регламентує виконання топографо-геодезичних, картографічних і землевпорядних робіт, а також порядок розроблення, погодження та оформлення документації із землеустрою. Результати аналізу засвідчили, що чинні законодавчі акти (зокрема Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», а також відповідні інструкції Держгеокадастру) чітко визначають вимоги до всіх етапів створення ПЗ - від польових робіт до реєстрації земельної ділянки в ДЗК.

Проєкт землеустрою було розроблено на підставі рішення Жовківської міської ради та договору, укладеного між власником земельної ділянки і розробником проєкту.

При проведенні топографо-геодезичних робіт було враховано особливості ЗД, її рельєф, ґрунтові умови та інше. Зйомку ЗД виконано в масштабі 1:5000 з використанням ліцензійного програмного забезпечення, що гарантує необхідну точність картографічного матеріалу. За координатну основу застосовано мережу GNSS станцій компанії ZAKPOS.

Проектні рішення обґрунтовані на всіх етапах розробки ПЗ, від погодження до встановлення МЗ. Видавати технічну документацію із землеустрою можуть інженери-землевпорядники, які мають сертифікат на виконання таких робіт.

В результаті проведення камеральних робіт виготовлено КП ЗД, обчислено координати та площу ЗД, приведені матеріали щодо встановлення меж ЗД, складено акт передачі МЗ на зберігання та акт приймання виконаних робіт по створенню ПЗ. Всі матеріали виконані згідно діючих інструкцій.

Проведено дослідження ТРР Львівської обл. На основі даних досліджень встановлено, що ТРР - це природні об'єкти, антропогенні явища і об'єкти, які мають сприятливі властивості, мають споживчу цінність і служать матеріальною основою для організації лікування, оздоровлення, відпочинку, туризму і розвитку людей. Наявність ТРР є основою розвитку територіальної структури туристично-рекреаційного комплексу. Провівши ретельні дослідження ЗРП на території Львівської обл.,

Стало очевидно, що в регіоні є всі необхідні умови для суттєвого розвитку як рекреації та туризму, так і надання лікувально-реабілітаційних послуг населенню.

Найбільш перспективною галузь туризму та рекреації в Україні є у Львівській області. Поєднання притаманних їй туристсько-рекреаційних та історико-культурних привабливостей, а також вигідне географічне положення є важливими чинниками розвитку санаторно-курортної галузі, туризму та рекреаційної діяльності як для місцевих, так і для іноземних гостей.

Розроблено класифікацію земель різного ЦП з точки зору застосування їх у рекреаційній діяльності.

. ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Бейдик О.О. Рекреаційно-туристські ресурси України: методологія та методика аналізу, термінологія, районування: монографія. Київ: ВПЦ «Київський університет», 2001. 395 с.
2. Булишева Д.В. Розвиток приміських зон міських агломерацій:

особливості та шляхи вдосконалення / Д.В. Булишева / Молодий вчений. - 2019. - № 2 (17). - С. 131-135.

3. Богатюк І.Г. Рекреаційні зони в Україні: стан та перспективи розвитку / І.Г. Богатюк / Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації професійних спілок України. Серія: Право та державне управління. - 2019. - №4. - С. 48-51.

4. Водний кодекс України від 06.06.1995 року № 213/95 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%P0%B2%P1%80>.

5. Геодезія: підручник Ч.2 / А.Л. Островський, О.І. Мороз, В.Л. Тарнавський; за заг. ред. А.Л. Островського. - 2-ге вид., випр. - Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2012. - 564 с.

6. Гнідець О.А. Напрями трансформації землекористування периферійних територій в землі рекреаційного призначення / О.А. Гнідець // Матеріали Х ювілейної Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених “Наукова весна” 25-26 квітня 2019 р., Дніпро - Дніпро : НТУ ДП, 2018. - С. 6-8 - 6-9.

7. ДБН Б.1.1-22:2017 Склад та зміст плану зонування території, затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.12.2017 № 344 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: <http://kbuorgua/assets/app/document>

8. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від

19.06.1996 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>.

9. ДБН 360-92 Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень, затверджено наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 р. № (Електрон. ресурс)/ Спосіб доступу:
[https://dbn.co.ua/load/normatiw/dbn/dbn 360 92 ua/1-1-0-116](https://dbn.co.ua/load/normatiw/dbn/dbn%20360%2092%20ua/1-1-0-116)

10. ДБН В.2.2-20:2008 Будівлі і споруди. Готелі, затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 23.07.2008 р. № 340 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL: [https://dbn.co .ua/load/normativy/dbn/1-1-0-192](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-192).

11. ДБН В.2.2-13-2003 Спортивні та фізкультурно-оздоровчі споруди, затверджено наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 10.11.2003 № 184 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : URL:
[https://dbn.co .ua/load/normatiw/dbn/1-1-0-14](https://dbn.co.ua/load/normatiw/dbn/1-1-0-14).

12. ДБН В.2.2-16-2019. Будинки і споруди. Культурно-видовищні та дозвіллеві заклади, затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 № 85 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : URL: [https://dbn.co .ua/load/normativy/dbn/1-1-0-9](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-9).

13. Євсюков Т.О. Формування особливо цінних земель рекреаційного призначення / Т.О. Євсюков, А.М. Полтавець / Вісник Львівського національного аграрного університету: економіка АПК. - 2018. - № 17 (1). - С. 102-105.

14. Задемленюк А. Аналіз GNSS-обладнання для роботи в RTK- режимі / А. Задемленюк // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. - 2010. - Вип. 2. - С. 108-116.

15. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

16. Закон України “Про Державний земельний кадастр ” від 2012 р № 1264-XII (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>.

17. Закон України “Про землеустрій” від 22.05.2003 № 858 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL: zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15.

18. Закон України “Про охорону земель” від 19.06.2003 № 962 (Електрон.ресурс)/Спосібдоступу:URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.

19. Закон України “Про затвердження Загальнодержавної програми охорони та відтворення довкілля Азовського та Чорного морів” від 22.03.2001 № 2333-14 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2333-14/ed20041223?lang=ru>.

20. Закон України “Про природно-заповідний фонд України” (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show>.

21. Закон України “Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах” від 17.03.2011 № 3159 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : ШБ:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3159-17>

22. Закон України “Про курорти” від 05.10.2000 № 2026 (Електрон. ресурс)/Спосіб доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>.

23. Закон України “Про туризм” від 15.09.1995 № 324/95- ВР (Електрон.ресурс)/Спосіб доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show>.

24. Закон України “Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 № 3038 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

25. Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, (ГКНТА – 2.04 – 02 – 98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56.

26. Коломієць К.В. Рекреаційні складові у плануванні території регіону Українського Причорномор'я / К.В. Коломієць, В.А. Сич / Вісник ОНУ. Серія: Географічні та геологічні науки. - 2015. - №2 - С. 121-131.

27. Ковальський М.Р. Державне управління землями рекреаційного призначення / М.Р. Ковальський / Економіка України. - 2017. - № 12 (637) С. 67 – 73.

28. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 року № 3852-XII (Електрон.ресурс) / Спосіб доступу: URL:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/ru/3852-12>.

29. Львівська область: природні умови та ресурси: монографія / за загальною редакцією д-ра геогр. наук, проф. М. М. Назарука. Львів: Видавництво Старого Лева, 2018, 592 с.

30. Лист про індексацію НГО земель. (Електрон.ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://land.gov.ua/derzhgeokadastr-povidomlyaye-pro-indeksacziyu-normatyvnoyi-groshovoyi-oczinky-zemel-za-2023-rik/>.

31. Огієнко А.В., Огієнко М.М. Теоретичні засади дослідження туристично-рекреаційного потенціалу. Проблеми системного підходу в економіці. 2020. №1(75). С. 31-37.

32. Офіційний сайт управління туризму та курортів Львівської ОВА. URL: <https://loda.gov.ua/structural-unit/17067>.

33. Плетос С.В. Тенденції розвитку приміських зон міських агломерацій та екологізації економічного розвитку рекреаційного землекористування Одеської міської агломерації / С.В. Плетос / Глобальні та національні проблеми економіки. - 2017. - № 18. - С. 396-401

34. Програми 2021-2025 років. URL: <https://lvivoblrada.gov.ua/programi-2021-2025-rokiv>

35. Перович Л. Концептуальні засади кадастрового зонування рекреаційних територій / Л. Перович, Н. Піскорівська// Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва : збірник наукових праць Західного геодезичного товариства УТГК / Західне геодезичне товариство Українського товариства геодезії і картографії, Національний університет "Львівська політехніка". - Львів : Видавництво Національного університету "Львівська політехніка", 2009. - Випуск 1 (17). - С. 273 – 277.

36. Порядок поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 16.05.2007 р. № 733, (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу: ЦКК <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/733-2007-%D0%BF>.

37. Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 № 109 (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : ПКЛ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0912-11>.

38. Порядок використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України 02.12.2016 р. № 509.

39. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок – Постанова КМУ від 3.11.2021 р.

40. Реєстр шляхів активного туризму Львівської області.
URL: <http://surl.li/gmyqr>

41. Технологія виконання топографо-геодезичних робіт із планово- висотної прив'язки аерознімків [Електронний ресурс] : сайт Avia.org.ua. - (Електрон. ресурс) / Спосіб доступу : URL:<http://www.avia.org.ua/data/.pdf/>

42. Ступень Н.М. Аналіз функціонування та перспектив розвитку курортно-рекреаційної галузі. Журнал «Маркетинг і менеджмент інновацій». Суми: ТОВ «ВТД «Університетська книга», 2018. № 1. С. 62–72.

43. Указ Президента України “Про деякі заходи щодо відтворення та збереження лісів і зелених насаджень” від 04.11.2008 № 995/2008 (Електрон.ресурс) / Спосіб

доступу:<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/>.

44. Stupen N.M. Metodological fundamentals of the assessment of the recreational territories resource potential. Scientific Papers Series “Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development” Volume 19, Issue 1/2019, p.571-579.