

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри управління
земельними ресурсами

(підпис) **Олександр ШЕВЧЕНКО**

(підпис) **Ольга ДОРОШ**

«___» _____ 2026 р.

«___» _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: *«Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у
Голосіївському районі м. Києва»*

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д. геогр. н., професор
науковий ступінь та вчене звання

(підпис)

Іван КОВАЛЬЧУК

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

к.е.н., доц.
науковий ступінь та вчене звання

(підпис)

Євген БУТЕНКО

Виконала

(підпис)

Анна ПОСТЕРНАК

Київ – 2026

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри управління
земельними ресурсами

Ольга ДОРОШ

“_____” _____ 2025р.

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

Постернак Анні Олегівні

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність «Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи

«Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі м. Києва»

затверджена наказом від «27» листопада 2025 року № 2899«С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру «8» червня 2026р.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: землевпорядна документація, державні статистичні дані, загальна інформація про місце розташування досліджуваного об'єкта, дані геоportалу Публічної кадастрової карти.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретичні основи відведення земельних ділянок для містобудівних потреб;
2. Просторова характеристика об'єкта дослідження;
3. Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під

будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі м. Києва.

Дата видачі завдання «28» листопада 2026 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

(підпис)

Євген БУТЕНКО

Завдання прийняла до виконання

(підпис)

Анна ПОСТЕРНАК

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається з таких структурних елементів: вступ, три розділи з дослідженими результатами, зроблені висновки, джерела, що використовувалися та додатки. Загальний обсяг роботи становить 67 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить 2 таблиці, 3 рисунків та 6 додатків. Список використаних джерел налічує 34 найменувань.

Ключові слова: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС, ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, КАДАСТРОВА ЗЙОМКА.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є аналіз теоретичних і практичних засад розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка в межах Голосіївського району міста Києва, що відводиться під будівництво житлового комплексу.

Предметом дослідження є землевпорядні дії щодо відведення земельної ділянки під будівництво.

Методи дослідження: аналіз і синтез, порівняльний, картографічний, кадастровий, графоаналітичний та проєктний методи, а також метод системного аналізу нормативно-правових актів і містобудівної документації.

До основних результатів дослідження належать: вивчення теоретичних засад відведення земельних ділянок для містобудівних потреб та аналіз нормативно-правового регулювання відведення земельних ділянок в Україні; визначено особливості відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста, проведено аналіз природних і містобудівних умов земельної ділянки; розглянуто методику та землевпорядні дії, що виконуються під час розроблення проєкту землеустрою; сформовано кадастрову основу земельної ділянки та визначено її просторові характеристики. У результати дослідження

встановлено наявні обмеження у використанні земельної ділянки та обґрунтовано проєктні рішення щодо її відведення під будівництво житлового комплексу.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів органами місцевого самоврядування, землевпорядними та проєктними організаціями під час розробки документації із землеустрою, планування використання земельних пунктів, формування земельних ділянок під житлову забудову та виконання кадастрових робіт.

ABSTRACT

The bachelor's qualification work consists of the following structural elements: introduction, three sections with the researched results, conclusions, sources used and appendices. The total volume of the work is 67 pages of computer text. The work contains 2 tables, 3 figures and 6 appendices. The list of used sources includes 34 items.

Keywords: LAND MANAGEMENT, LAND ALLOCATION, LAND MANAGEMENT PROJECT, RESIDENTIAL COMPLEX, RESIDENTIAL AND PUBLIC BUILDING LAND, STATE LAND CADASTRE, URBAN PLANNING DOCUMENTATION, LIMITATIONS ON LAND USE, CADASTRE SURVEYING.

The purpose of the bachelor's qualification work is to study the theoretical and practical principles of developing a land management project for allocating a land plot for the construction of a residential complex in the Holosiivskyi district of the city of Kyiv.

The object of the study is a land plot within the Holosiivskyi district of the city of Kyiv, which is allocated for the construction of a residential complex.

The subject of the study is land management actions regarding the allocation of land for construction.

Research methods: analysis and synthesis, comparative, cartographic, cadastral, graph-analytical and design methods, as well as the method of systematic analysis of regulatory legal acts and urban planning documentation.

The main results of the study include: studying the theoretical principles of allocating land plots for urban development needs and analyzing the regulatory and legal regulation of land allocation in Ukraine; identifying the features of allocating land plots for residential construction within the city, analyzing the natural and urban planning conditions of the land plot; The methodology and land management actions performed during the development of a land management project were considered; the cadastral basis of the land plot was formed and its spatial characteristics were determined. The results of the study established existing restrictions on the use of the land plot and justified design decisions regarding its allocation for the construction of a residential complex.

The practical significance of the work lies in the possibility of using the obtained results by local governments, land management and design organizations during the development of land management documentation, planning the use of land plots, forming land plots for residential development and performing cadastral works.

Зміст

РЕФЕРАТ	4
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	9
ВСТУП.....	10
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ	12
1.2. Поняття та склад проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	15
1.3. Особливості відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста	19
Висновки до першого розділу	22
РОЗДІЛ 2. ПРОСТОРОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ	25
2.1. Загальна характеристика Голосіївського району м. Києва як об'єкта дослідження	25
2.2. Природні та містобудівні умови земельної ділянки, що відводиться	28
2.3. Аналіз містобудівної документації та існуючого використання земель у районі розташування ділянки	32
Висновки до другого розділу	35
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ	39
3.1. Методика розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	39
3.2 Землевпорядні дії при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу	43
3.3. Особливості відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва	47
Висновки до третього розділу	50
ВИСНОВКИ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	57
ДОДАТКИ	61

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ДЗК- Державний земельний кадастр;

ЗКУ - Земельний кодекс України;

КМУ - Кабінет Міністрів України;

ДБН - державні будівельні норми;

GNSS - глобальна навігаційна супутникова система;

XML - формат електронного документа для обміну кадастровими даними;

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. На сучасному етапі розвитку України постають питання особливої важливості – раціональне використання земельних ресурсів, ефективне просторове планування та сталий розвиток території. Зростання потреб населення у житлі та розвитку інфраструктури зумовлюють підвищений попит на створення житлових комплексів, як висновок – підвищена потреба на проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок під житлову забудову.

Особливу актуальність набуває це питання для міста Києва, як для найбільшого міста України, відбувається інтенсивне освоєння території, забудова та залучення нових земель під житлове будівництво. Голосіївський район є одним із найзеленіших районів столиці, який вирізняється різноманітністю забудови та високим інвестиційним потенціалом, активний розвиток житлового будівництва потребує обґрунтованих підходів до організації.

Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі м. Києва є актуальним, оскільки сприяє вдосконаленню просторової організації міських територій.

Мета і завдання роботи. Метою дослідження є аналіз теоретичних і практичних засад розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва. Для досягнення мети були поставлені такі завдання:

- дослідити теоретичні засади та землевпорядні дії використання земельних ділянок в межах міста;
- проаналізувати нормативно-правове регулювання відведення земельних ділянок в Україні;
- визначити особливості відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста;

- проаналізувати природні та містобудівні умови земельної ділянки, що відводиться під будівництво житлового комплексу на прикладі Голосіївського району міста Києва;
- дослідити порядок та землевпорядні дії при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- обґрунтувати проєктні рішення щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка в межах Голосіївського району міста Києва під будівництво житлового комплексу.

Предметом дослідження є землевпорядні дії щодо відведення земельної ділянки під будівництво.

Методологія і методи дослідження. Дослідження базується на комплексному аналізуванні правових, природних та економічних чинників для формування земельних відносин. Методами виступають аналіз і синтез, порівняльний, картографічний, графічний та землевпорядний.

Практичне значення. Результати дослідження можуть бути використані органами місцевого самоврядування, проєктними та землевпорядними організаціями для планування та використання земель, також при створення відповідної документації. Дослідження, до того ж, може бути використаним у навчальному процесі.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається із вступу, трьох розділів, висновку, використаних джерел та додатків.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ

1.1. Нормативно-правове регулювання відведення земельних ділянок в Україні

Одним із найважливіших компонентів національного багатства України – земельні ресурси. Для ефективного використання та охорони земель потрібне чітке правове регулювання земельних відносин, зокрема процедури відведення земельних ділянок.

Відведення земельних ділянок включає в себе формування земельної ділянки, визначення її меж, цільового призначення, оформлення прав на землю відповідно до законодавства.

Нормативно-правове регулювання щодо відведення земельних ділянок здійснюється на основі чинного законодавства – Конституції України, Земельного кодексу України та низки нормативно-правових актів. Правове регулювання земельних відносин в Україні ґрунтується на принципах раціонального використання земель, забезпечення рівності прав власників та землекористувачів. Вказані принципи є основою для здійснення землеустрою та формування земельних ділянок.

Основою правового регулювання виступає Конституція України [1], яка визначає право власності та охорону земель від держави. Основним нормативно-правовим актом, який регулює земельні відносини є Земельний кодекс України, саме він визначає порядок набуття прав на земельні ділянки, процедури їх формування, передачі у користування чи власність.

Особливе значення для процедури відведення земельних ділянок мають положення Земельного кодексу України [2], які визначають правові засади набуття, реалізації та припинення прав на землю, встановлює порядок формування земельних ділянок, їх використання та охорони. Положення регламентують основні етапи відведення земельних ділянок і є базою для розроблення документації із землеустрою.

Одним із ключових етапів у процедурі відведення земельних ділянок є її формування як самостійного об'єкта земельних правовідносин. Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України [2], формування земельної ділянки передбачає визначення площі, межі та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК). Результатом формування є присвоєння земельної ділянки кадастрового номера, який використовується для її ідентифікації під час здійснення державної реєстрації речових прав та ведення земельно-кадастрового обліку.

Також, статті 116-123 Земельного кодексу України [2] визначають підстави та порядок набуття прав власності або користування земельними ділянками державної та комунальної власності, а також регулюють процедуру розроблення та затвердження документації. Зазначені положення встановлюють вимоги до прийняття рішень щодо передачі земельних ділянок, визначають повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин.

Для земельних ділянок, призначених під житлову забудову важливу роль мають положення Земельного кодексу, щодо категорій земель та їх цільового призначення, так як ділянка, яка використовується для будівництва, повинна належати до житлової забудови або бути переведена до відповідної категорії земель у встановленому законодавством порядку. Для земельних ділянок, що відводяться під будівництво житлових комплексів, можливим також є дотримання вимог містобудівної документації, відповідність проєктних рішень генеральним планам населених пунктів, планам зонування територій та детальним планам.

Важливу роль у правовому регулюванні процесу відведення земельних ділянок відіграє Закон України «Про землеустрій» [3]. Цей закон визначає правові та організаційні засади здійснення землеустрою, встановлює види та вимоги до документації із землеустрою, а також порядок погодження і затвердження відповідних проєктів, таких як проєкт землеустрою, щодо

відведення земельної ділянки під житлове будівництво. Саме на підставі такого проєкту здійснюється формування нової земельно ділянки.

Зокрема, статті 29 та 50 Закону України «Про землеустрій» [3], встановлюється перелік текстових та графічних матеріалів, які мають міститися у проєкті землеустрою щодо відведення земельної ділянки. До складу такої документації входять пояснювальна записка, матеріали геодезичних вишукувань, кадастровий план земельної ділянки, перелік встановлених обмежень у користуванні землею та інші документи, необхідні для обґрунтування проєктних рішень. Така документація забезпечує належне обґрунтування проєктних рішень, що є необхідною умовою для подальшої кадастрової реєстрації земельної ділянки. Документація із землеустрою займає важливе місце у процедурі відведення земельної ділянки, так як забезпечує законність та обґрунтованість прийнятих рішень.

Наступним, одним із ключових етапів відведення земельної ділянки є погодження проєкту землеустрою. Відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України [2] проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягають погодженню та затвердженню у встановленому законом порядку. Метою такої процедури є перевірка відповідності проєктних рішень вимогам земельного законодавства, містобудівної документації, а також встановленим обмеженням у використанні земель. Погодження документації є забезпеченням законності відведення земельної ділянки та прав захисту учасників земельних відносин.

Важливе місце у процедурі відведення земельної ділянки займає Закон України «Про Державний земельний кадастр» [4]. Цей нормативно-правовий акт визначає правові, економічні засади ведення ДЗК, а також порядок внесення та використання відомостей про земельні ділянки. Відповідно до положень Закону кожна земельна ділянка, підлягає державній кадастровій реєстрації та отримує унікальний кадастровий номер, який є її офіційним ідентифікатором у системі земельного обліку.

ДЗК являє собою єдину державну геоінформаційну систему, що містить відомості про земельні ділянки, їх межі, площу, цільове призначення, обмеження у використанні земель та інші характеристики. Відкритість кадастрової інформації забезпечує прозорість земельних відносин і сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами.

Особливе значення у процесі відведення земельних ділянок набуває дотримання вимог щодо цільового призначення земель. Відведення земельної ділянки повинно здійснюватися з урахуванням її цільового призначення та вимог щодо використання. Для земельних ділянок, що відводяться під житлову забудову, до місць утримання є вимоги класифікації видів цільового призначення земельних ділянок (КВЦПЗ) [13], а також розміщення містобудівної документації. Відповідність цільового призначення земельної ділянки проєктованому виду забудови є необхідною умовою для реалізації інвестиційних та будівельних об'єктів і забезпечує законність використання земельних ресурсів.

Таким чином, нормативно-правове регулювання відведення земельних ділянок в Україні являє собою взаємопов'язані норми законодавства. Основою виступають Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр». Сукупність положень зазначених нормативно-правових актів вимагає порядку формування земельних ділянок, розроблення та затвердження документації із землеустрою, кадастрової реєстрації земельних ділянок і набуття прав на землю, що забезпечує законність та прозорість земельних відносин в Україні.

1.2. Поняття та склад проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є основним видом документації, яка забезпечує формування, визначення меж, встановлення цільового призначення та правового статусу земельних ділянок. У сучасних умовах розвитку земельних відносин, проєкт землеустрою виступає важливим інструментом реалізації державної земельної політики. Проєкт землеустрою

виконує не лише правову, але й організаційну функцію. Його розроблення сприяє раціональному використанню земель, запобігає виникненню земельних спорів та сприяє ефективному управлінню територіями. Крім того, проєкт є підставою для внесення відомостей до ДЗК та подальшої реєстрації речових прав на земельну ділянку.

У сфері земельних відносин проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки виступає важливим механізмом. Його розроблення забезпечує належне оформлення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин, створює правові передумови для набуття прав власності або користування землею.

Правові засади розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються насамперед Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій». Саме ці нормативно-правові акти встановлюють вимоги до складу документації із землеустрою.

Вимоги до складу та змісту проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки встановлені статтями 29 та 50 Закону України «Про землеустрій» [2,3]. Згідно із вказаними статтями, документація землеустрою складається в паперовій та електронних формах і може бути представлена у вигляді схем, проєктів, робочих проєктів або технічної документації. Важливою вимогою законодавства є забезпечення відкритості та доступності такої документації, оскільки після її затвердження вона є публічною.

Важливою складовою сучасної документації із землеустрою є її електронна форма. Законодавство передбачає створення електронного документа, що містить просторові дані про земельну ділянку та забезпечує можливість автоматизованого внесення відомостей до ДЗК. Використання цифрових технологій підвищує точність кадастрових даних, скорочує строки оформлення документації та забезпечує прозорість земельних процедур.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про Землеустрій» [3], проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у випадках формування нових ділянок із земель державної, комунальної власності та у разі

зміни цільового призначення земельних ділянок. Крім того, проєкт може передбачати поділ або об'єднання земельних ділянок. Практичне значення об'єкта землеустрою відбувається в тому, що він забезпечує комплексне обґрунтування можливості використання земельної ділянки для конкретних потреб. Під час його розробки враховуються природні умови території, наявні обмеження у використанні земель, вимоги містобудівної документації та перспективи розвитку відповідної території. Це дозволяє забезпечити раціональне використання земельних ресурсів та мінімізувати ризики виникнення конфліктів між суміжними землекористувачами.

Розроблення проєкту землеустрою здійснюється сертифікованими інженерами-землевпорядниками на підставі договору між замовником та розробником. Земельний кодекс України [2] визначає, що умови та строки виконання таких робіт встановлюються відповідним договором згідно з вимогами, затвердженими Кабінетом Міністрів України.

Важливим етапом розроблення проєкту землеустрою є процес формування земельної ділянки. Формування земельної ділянки включає в себе визначення площі, конфігурації, координат поворотних точок меж та внесення відомостей до ДЗК. Результатом формування земельної ділянки є присвоєння їй кадастрового номера та внесення відповідних відомостей до ДЗК.

Особливого значення набуває точність визначення меж земельної ділянки. Помилки під час виконання землевпорядних та кадастрових робіт можуть призвести до накладання між суміжних земельних ділянок або виникнення земельних спорів. Саме тому під час розробки проєкту землеустрою використовуються результати геодезичних вимірювань та сучасні геоінформаційні технології, які забезпечують належну точність просторових даних.

Проєкт землеустрою створюється на підставі вихідних даних, до яких належать рішення відповідних органів влади, відомості ДЗК, матеріали геодезично-топографічних вишукувань, містобудівна документація та низка інших документів необхідних для обґрунтування проєктних рішень.

Для земельних ділянок, що відводяться під житлову забудову, джерелом вихідних даних є містобудівна документація. Генеральний план населеного пункту, план зонування території та детальний план території призначено для функціонального призначення земель, допустимих параметрів забудови та перспектив розвитку території. Врахування зазначених документів під час розробки проєкту землеустрою забезпечує відповідність землевпорядних рішень вимогам містобудівного законодавства.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про Землеустрій» [3], проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- пояснювальну записку, яка включає в себе загальну характеристику земельної ділянки, обґрунтування необхідності відведення;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки), які відображають результати польових і камеральних робіт необхідних для визначення меж земельної ділянки;
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки, містить інформацію про охоронні зони, санітарні зони, сервітути та інші обмеження;
- кадастровий план земельної ділянки, є графічним документом, на якому відображаються межі земельної ділянки, її площа, координати та встановлені обмеження.

Також, у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення для потреб, пов'язаних із забудовою, до проєкту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території.

Отже, проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є комплексною землевпорядною документацією, яка забезпечує правове та технічне обґрунтування формування земельної ділянки. Склад проєкту

визначається вимогами чинного законодавства України та включає текстові та графічні матеріали необхідні для прийняття обґрунтованих рішень щодо відведення земельної ділянки. Для відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу проєкт землеустрою має особливе значення, оскільки враховує містобудівні, екологічні та земельно-правові вимоги, забезпечуючи раціональне використання території.

1.3. Особливості відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста

Відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста у сучасних умовах є одним із найбільш поширених напрямів використання земельних ресурсів, що зумовлено розвитком міст. Проте в цей же час така процедура має низку особливостей, які пов'язані із високою щільністю забудови та наявністю вже розвиненою інженерною інфраструктури, та необхідністю дотримання вимог містобудівної документації.

Відведення земельних ділянок під житлове будівництво – це процес формування ділянки, зміни її цільового призначення або передачі у власність чи користування, законодавчо підкріплено.

Правовою основою відведення земельних ділянок під житлове будівництво є Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про Державний земельний кадастр» та інші нормативно-правові акти, що регулюють використання земель у межах міста. Вказані правові основи визначають порядок формування земельних ділянок, встановлення цільового призначення, розроблення документації із землеустрою та реєстрації прав.

Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України [2], земельні ділянки, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до житлової та громадської забудови. До цієї категорії вносяться землі, призначені для розміщення житлових будинків, комплексів, закладів освіти, охорони здоров'я та

інші споруди, що необхідні для забезпечення функціонування міського середовища.

Особливістю земель житлової та громадської забудови є їх висока соціальна значущість, після чого саме на цих територіях забезпечується проживання населення та функціонування основних об'єктів соціальної інфраструктури. Відведення таких земельних ділянок повинно здійснюватися з урахуванням потреб територіальної громади, прогнозованого зростання чисельності населення та необхідності забезпечення населення закладами освіти, охорони здоров'я, культурно-побутового обслуговування та рекреаційними територіями. Це сприяє формуванню комфортного та безпечного міського середовища. Розвиток територій житлової забудови повинен здійснюватися з урахуванням принципів сталого розвитку, які передбачають збалансоване використання земельних ресурсів, забезпечення населення соціальною інфраструктурою та збереження природного середовища [22].

Однією із найважливіших особливостей відведення земельних ділянок у межах міста є обов'язкове врахування містобудівної документації, а саме Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5].

Стаття 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], встановлює, що планування території, повинна відповідати положенням генерального плану населеного пункту, плану зонування та детального плану території. Відповідно, саме ця документація визначає функціональне призначення земель, допустимі забудови, параметри будівництва, щільність населення.

Для земельних ділянок, що відводяться під будівництво житлових комплексів, важливим є врахування існуючої інженерної інфраструктури. Забудова має бути забезпечена можливістю підключення до мереж електропостачання, водопостачання, водовідведення та інших важливих інженерних комунікацій. Також, варто враховувати транспортну доступність території, наявність під'їзних шляхів.

Важливою особливістю відведення земельних ділянок під житлове будівництво є необхідність формування земельної ділянки як окремого об'єкта земельних правовідносин. Посилаючись на статтю 79-1 Земельного кодексу України [2], формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка отримує кадастровий номер, який являється унікальним ідентифікатором в Державному земельному кадастрі, та використовується у здійсненні державної реєстрації прав на землю.

Внесення відомостей про земельну ділянку до ДЗК забезпечує офіційне визнання її як об'єкта земельних правовідносин. Кадастрова реєстрація земельної ділянки є необхідною передумовою для подальшого здійснення державної реєстрації речових прав на землю та реалізації інвестиційно-будівельних проектів. Наявність достовірних кадастрових даних також сприяє захисту прав власників та користувачів земельних ділянок і забезпечує відкритість земельних відносин. Функціонування Державного земельного кадастру є необхідною умовою забезпечення прозорості земельних відносин та ефективного управління земельними ресурсами. Наявність достовірної кадастрової інформації дозволяє приймати обґрунтовані рішення щодо використання земель та здійснювати контроль за дотриманням вимог земельного законодавства [4].

Також, під час відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста, варто враховувати вимоги щодо комплексного розвитку територій. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], планування і забудова території повинна забезпечувати сприятливі умови для проживання населення. А саме передбачається розміщення об'єктів соціальної інфраструктури, рекреаційних та спортивних об'єктів.

Обов'язково враховуються встановлені законодавством обмеження у використанні земель при відведенні земельної ділянки під житлове будівництво в межах міста. До них належать охоронні зони інженерних мереж, санітарно-

захисні зони, прибережні смуги та інші території із спеціальним режимом використання.

Крім встановлених законодавством обмежень, під час відведення земельних ділянок під житлове будівництво необхідно зберігати права суміжних землевласників та землекористувачів. Проектні рішення не повинні створювати перешкоди у використанні сусідніх земельних ділянок, порушувати умови їх експлуатації або обмежувати доступ до об'єктів інженерної інфраструктури. Такий підхід забезпечує дотримання принципів добросусідства та сприяє врегулюванню земельних відносин у межах міської забудови [11].

Отже, відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста потребує багатоступеневого процесу, який здійснюється відповідно до законодавства та вимог. Дотримання зазначених особливостей створює умови для раціонального та ефективного використання земельних ресурсів та реалізації житлового будівництва.

Висновки до першого розділу

У результаті дослідження теоретичних основ відведення земельних ділянок для містобудівних потреб, а саме, встановлено, що для ефективного використання земельних ресурсів та забезпечення законності та відкритості даних, потрібне належне нормативно-правове регулювання в умовах активної урбанізації та постійного зростання потреб у житловому будівництві. Земельні ресурси являються одним із найважливіших складових національного багатства України, тому порядок використання, формування земельних ділянок регламентується системою взаємопов'язаних нормативно-правових актів.

Дослідження нормативно-правового регулювання відведення земельних ділянок узагальнило правове забезпечення, а саме правову основу складає:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр».

Зазначені нормативно-правові акти визначають порядок формування земельних ділянок, процедуру передачі земель у власність або користування, вимоги до документації із землеустрою, порядок державної реєстрації земельних ділянок та набуття прав на землю.

Важливим результатом дослідження стало визначення ролі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у системі земельних відносин. Саме під час розроблення проєкту землеустрою забезпечується визначення меж земельної ділянки, її просторових характеристик, цільового призначення та умов використання. Також, така документація є основою для внесення відомостей до ДЗК та подальшого оформлення прав на землю.

Проаналізувавши законодавчі вимоги до складу проєкту землеустрою, можна узагальнити, що структура проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки спрямована на забезпечення повноти інформації про земельну ділянку. Текстові та графічні матеріали дозволяють комплексно оцінити земельну ділянку як об'єкт земельних відносин та забезпечити прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері землекористування.

У процесі дослідження встановлено особливості відведення земельних ділянок під житлове будівництво в межах міста. Насамперед встановлено, що необхідне врахування містобудівної документації, інженерної інфраструктури та встановлених законодавством обмежень у використанні земель. В умовах міського середовища особливого значення набуває забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів та створення комфортних умов для проживання населення.

Проведене теоретичне дослідження дозволило встановити, що ефективність процедури відведення земельних ділянок залежить від узгодженості земельного та містобудівного законодавства. В умовах інтенсивного розвитку міських територій землеустрій виступає не лише інструментом формування земельних ділянок, але й елементом просторового планування, що забезпечує збалансований розвиток населених пунктів та раціональне використання земельних ресурсів.

Окремо можна зазначити важливість формування земельної ділянки як самостійного об'єкта земельних правовідносин. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрового номера є необхідними передумовами для набуття права власності або користування земельною ділянкою. Це забезпечує достовірність інформації про земельні ресурси та прозорість земельних відносин.

Важливим результатом дослідження є підтвердження того, що проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки виступає основним інструментом реалізації земельної політики держави на локальному рівні. Саме через документацію із землеустрою забезпечується правове оформлення земельної ділянки, визначення її просторових характеристик, встановлення обмежень у використанні земель та узгодження землевпорядних рішень із містобудівною документацією.

Таким чином, проведений аналіз підтверджує, що відведення земельних ділянок під житлову забудову є складним багатоетапним процесом, який потребує дотримання вимог земельного, містобудівного та кадастрового законодавства України. В сучасних умовах розвитку населених пунктів особливого значення набуває комплексний підхід до планування територій, який передбачає врахування функціонального призначення земель.

Належне правове регулювання, якісна підготовка проєкту землеустрою та врахування особливостей міської забудови створюють необхідні передумови для законного, раціонального та ефективного використання земельних ресурсів.

Теоретичні положення, розглянуті в першому розділі, дозволяють сформулювати цільне виявлення про правові та організаційні механізми відведення земельних ділянок для містобудівних потреб. Вони створюють науково-методичну основу для аналізу конкретної земельної ділянки та прийняття обґрунтованих землевпорядних рішень під час розробки проєкту землеустрою.

Отримані теоретичні результати першого є підґрунтям для подальшого розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва.

РОЗДІЛ 2. ПРОСТОРОВА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Загальна характеристика Голосіївського району м. Києва як об'єкта дослідження

Голосіївський район утворений 2001 року являється найбільшим за площею міста Києва – 156,36 кв. км, що складає 18,7 % від загальної площі міста Києва та виступає об'єктом дослідження у даній роботі. Адміністративно-територіальне положення Голосіївського району визначає його важливе значення у структурі міста Києва. Район межує з Печерським, Солом'янським, Святошинським та Дарницьким районами столиці, а також ж територіями Київської області [Помилка! Джерело посилання не знайдено., 12, 24].

Обраний район розташований у південній частині міста Києва та визначається високим рівнем містобудівного освоєння території, вигідним транспортно-географічним положенням та розвитком житлової забудови. Район має вигідне положення, а саме, на території проходять основні магістралі столиці – Голосіївський проспект, Столичне шосе, проспект Науки та Велика Кільцева дорога. Функціонування станцій метро має важливе значення, зокрема станції – Теремки, Іподром, Виставковий центр, Васильківська, Голосіївська, Деміївська. Це все забезпечує високий рівень доступності території та підвищує інвестиційну привабливість для житлової забудови [8].

Вигідне транспортне положення району відповідає сучасним принципам сталого міського розвитку, які передбачають концентрацію житлової забудови поблизу основних транспортних вузлів та маршрутів громадського транспорту. Наявність розвиненої транспортної мережі сприяє скороченню часу пересування населення, підвищує доступність об'єктів соціальної інфраструктури та позитивно впливає на ринок житлової нерухомості [9].



Рисунок 2.1 - розташування Голосіївського району в адміністративній структурі м. Києва

Також, характерною особливістю району є значна частка природно-рекреаційних територій. Тут розташований Голосіївський ліс, який є одним з найбільших лісових масивів. До складу природно-заповідного фонду району входить парк імені Максима Рильського, урочище Лиса гора, парк-пам'ятка садово-паркового мистецтва «Феофанія» та низка інших природоохоронних територій [8, 24].

Відповідно до вимог Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [8], території природно-заповідного фонду підлягають особливій охороні та мають спеціальний режим використання. Під час планування забудови в межах Голосіївського району необхідно забезпечити наявність природоохоронних територій та встановити обмеження щодо їх використання. Це дозволяє забезпечити баланс між містобудівним розвитком території та збереженням природних екосистем.

Наявність великої кількості природної території є важливим фактором формування містобудівної політики району. Під час планування нової житлової забудови обов'язково враховуються екологічні умови, режими використання земель природно-заповідного фонду, санітарно-захисні зони, та інші встановлені обмеження. Це забезпечує збалансований розвиток території та збереження природного середовища.

Розвинена соціальна інфраструктура є важливою передумовою для розвитку житлової забудови. Станом на 2021 рік на території Голосіївського району функціонувало 56 закладів загальної середньої освіти, 87 закладів дошкільної освіти та 10 позашкільних установ [12]. Ці показники свідчать про високий рівень забезпечення населення освітніми послугами та значний демографічний потенціал району.

На території Голосіївського району розташовані провідні заклади вищої освіти України, що свідчить про науково-освітній потенціал, це зокрема Національний університет біоресурсів та природокористування України, Київський національний університет імені Тараса Шевченка. Крім того, у районі функціонують численні науково-дослідні установи Національної академії наук України.

Важливим фактором розвитку району є також економічний потенціал. За даними Голосіївської районної адміністрації, у районі зареєстровано понад 17 тисяч фізичних осіб-підприємців, функціонує значна кількість підприємств торгівлі, ресторанного господарства та сфери послуг. Це свідчить про високий рівень економічної діяльності та створює сприятливі умови для подальшого розвитку житлової та комерційної нерухомості [25].

Крім економічного значення, Голосіївський район характеризується значною історико-культурною цінністю. Наявність об'єктів культурної спадщини потребує врахування встановлених законодавством охоронних режимів, що також враховується під час планування та реалізації нових будівельних проєктів.

Голосіївський район характеризується складною структурою земельного фонду. Значну частину території займають землі житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного та рекреаційного фонду, транспортної інфраструктури та інженерних комунікацій. Така структура земельного фонду зумовлює необхідність комплексного підходу до планування використання території та раціонального розподілу земельних ресурсів. Особливу актуальність для даного дослідження має той факт, що саме в Голосіївському районі розташована земельна ділянка, яка є об'єктом подальшого проектування. Аналіз природних, соціально-економічних та містобудівних особливостей району дозволяє обґрунтувати доцільність реалізації проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під забудову житлового комплексу [Помилка! Джерело посилання не знайдено., 12].

Отже, досліджувальний об'єкт – Голосіївський район, являється перспективною територією для розвитку житлового будівництва завдяки вигідному географічному положенню, розвиненій транспортній мережі, високому рівню забезпеченості об'єктами соціальної інфраструктури. Саме тому Голосіївський район є доцільним об'єктом дослідження в межах розроблення проєкту розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу.

2.2. Природні та містобудівні умови земельної ділянки, що відводиться

Об'єктом дослідження в роботі виступає земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:365:0036, розташована за адресою вулиця Васильківська 37, Голосіївського району міста Києва. Проєкт землеустрою передбачає відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями. Опираючись на дані Державного земельного кадастру площа земельної ділянки становить 1,1398 га. Земельна ділянка належить до категорії земель житлової та громадської забудови.

Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України, до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлових будинків, громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування [2]. Використання таких земель повинно виконуватися відповідно до затвердженої містобудівної документації та вимог раціонального землекористування. Землі житлової забудови є елементом просторового розвитку населених пунктів і потребують комплексного врахування соціальних, економічних та екологічних чинників під час їх використання [22].

Досліджувана територія розташовується в Голосіївському районі м. Києва, який характеризується найбільш інвестиційно привабливим, через розвинену транспорту інфраструктуру, значний рівень урбанізованості та завдяки поєднанню житлових, громадських, наукових та рекреаційних функцій.

Суттєвою перевагою досліджувальної земельної ділянки є її вигідне транспортно-географічне положення. Територія розташована вздовж вулиці Васильківської, що забезпечує зручне сполучення з центральною частиною міста Києва. Також, близько розташовані станції метро «Васильківська» та «Виставковий центр», зупинки громадського транспорту. Це забезпечує високий рівень транспортної доступності.



Рисунок 2.2 - план-схема з визначеними орієнтовними межами і місцем розташування земельної ділянки

Ділянка розташовується у західній планувальній зоні міста Києва. Рельєф території переважнорівнинний, що є позитивною умовою для розміщення багатоповерхової житлової забудови. На території також наявні зелені насадження та існуючі нежитлові забудови, що свідчить про достатній рівень освоєності території. Навколишня територія характеризується сформованою міською забудовою змішаного функціонального призначення. Поблизу розташовані багатоквартирні житлові будинки, об'єкти громадського обслуговування, торговельні заклади, заклади освіти – це відповідає сучасним вимогам комплексного розвитку міських територій.

З природньої точки зору, територія знаходиться у межах лісостепової природньої зони України та характеризується помірно-континентальним кліматом. Для території характерне тепле літо, м'яка зима та достатня кількість опадів на рік. Середньорічна температура повітря становить близько 9° С, а середньорічна кількість опадів коливається в межах норми. Ці кліматичні умови є сприятливими та не створюють суттєвих природних обмежень для освоєння земельної ділянки. Важливим чинником придатності земельної ділянки для

житлового будівництва є екологічний стан території, тому можна зазначити, що Голосіївський район належить до найбільш озелених районів міста Києва, що позитивно впливає на мікроклімат району та якість повітря [**Помилка! Джерело посилання не знайдено.**].

Згідно з проаналізованими положеннями Генерального плану міста Києва та даними містобудівного кадастру, територія ділянки належить до категорії земель житлової та громадської забудови. Згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, земельна ділянка має код 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури [23]. За цими характеристиками можна підтвердити можливість реалізації проєкту житлового комплексу відповідно до чинного законодавства України

Відповідність функціонального використання земельної ділянки положенням Генерального плану міста Києва та Класифікації видів цільового призначення земель є обов'язковою умовою реалізації проєкту землеустрою. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» рішення щодо забудови території повинні прийматися за вимогами містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях. Такий підхід забезпечує узгодженість між використанням земельної ділянки та перспективами розвитку міської території [5].

Також, важливе значення для оцінки придатності земельної ділянки до забудови має аналіз інженерної інфраструктури території. Ділянка забезпечена доступом до основних інженерних мереж, розташована в межах міської забудови. Наявність централізованих систем електропостачання, водопостачання, водовідведення, теплопостачання створює сприятливі умови для будівництва житлового комплексу.

Земельна ділянка має низку обмежень у використанні, які обов'язково враховуються під час розроблення проєктної документації. Система обмежень та обтяжень у землекористуванні є важливим інструментом забезпечення безпечного використання територій, охорони інженерних мереж та дотримання

вимог екологічної безпеки [10]. На території проходять охоронні зони кабельних ліній зв'язку, електричних та каналізаційних мереж, також встановлено санітарно-охоронну зону водопровідних мереж централізованого водопостачання. Ці умови потребують дотримання спеціальних умов проектування та експлуатації об'єктів нерухомості. Розміщення житлового комплексу узгоджується з характером існуючої забудови та напрямамо розвитку території Голосіївського району. Це забезпечує дотримання вимог містобудівного законодавства та створює передумови для ефективного використання земельної ділянки.

Отже, проведений аналіз природних та містобудівних умов ділянки дозволяє зробити висновок про її високу придатність для реалізації проєкту житлового будівництва. Територія має вигідне розташування в структурі міста, забезпечена необхідною інженерною та соціальною інфраструктурою, характеризується сприятливими природними умовами та відповідає вимогам містобудівної документації.

2.3. Аналіз містобудівної документації та існуючого використання земель у районі розташування ділянки

Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки передбачає аналіз містобудівної документації, яка визначає функціональне призначення території, види та її використання, обмеження забудови та перспективи розвитку, даних Державного земельного кадастру, Містобудівного кадастру міста Києва та документації із землеустрою щодо досліджуваної земельної ділянки.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», містобудівна документація на місцевому рівні є основою для планування, забудови та іншого пункту використання території населених пунктів [5]. Аналіз містобудівної документації дозволяє визначити допустимі напрямки використання земельних ділянок, встановлені містобудівні обмеження та перспективи розвитку території. Крім того, просторове планування території

повинні забезпечувати узгодження інтересів територіальної громади, інвесторів та органів влади, що сприяє ефективному використанню земельних ресурсів [18].

У результаті проведеного аналізу встановлено, що об'єкт дослідження розташовується за адресою місто Київ, Голосіївський район, вулиця Васильківська, 37, площею 1,1398 га, має визначене цільове призначення, відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, код 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури, що відповідає функціональному призначенню території та передбачає розміщення багатоквартирної житлової забудови. Встановлення цільового призначення земельної ділянки має важливе значення для визначення правового режиму її використання. Відповідно до Земельного кодексу України використання земельної ділянки повинно здійснюватися виключно в межах визначеного цільового призначення [19].

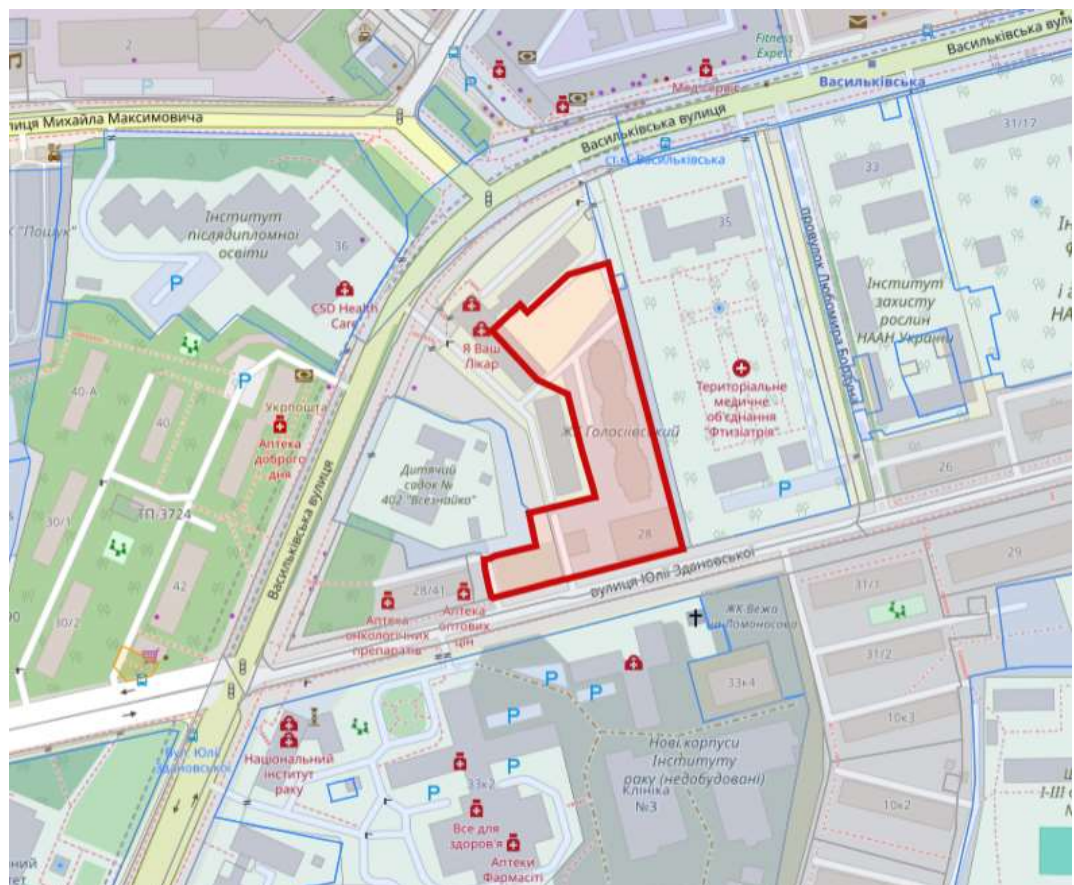


Рисунок 2.3 - межі досліджуваної земельної ділянки на Публічній кадастровій карті України

Під час аналізу містобудівної документації встановлено, що на територію розташування земельної ділянки поширюється дія детального плану території, затвердженого рішенням Київської міської ради від 10.07.2018 № 1238/5302 «Про затвердження детального плану території в межах вул. Васильківської, проспект 40-річчя Жовтня»[15]. Опираючись на положення детального плану, дана досліджувана земельна ділянка знаходиться в межах території, призначеної для розміщення багатоквартирної житлової забудови та об'єктів громадського призначення. Таким чином, функціональне використання земельної ділянки відповідає перспективним напрямам містобудівного розвитку цієї території Голосіївського району.

Відповідно до статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»[5], детальний план території уточнює положення генерального плану населеного пункту та передбачає планування організації і розвитку території. Саме тому його положення є важливою основою для прийняття рішень щодо використання земельних ділянок, визначення параметрів забудови та забезпечення комплексного розвитку території.

У ході дослідження існуючого використання земель встановлено, що земельна ділянка розташована в межах сформованої міської забудови. Територія оточена житловими кварталами, громадськими будівлями, медичними установами та науково-дослідними закладами. Також, в близькості знаходяться об'єкти соціальної інфраструктури, заклади охорони здоров'я, торговельні об'єкти та зупинки громадського транспорту. Розвиток житлових територій повинен здійснюватися з урахуванням існуючої забудови, транспортної доступності та забезпеченості населення об'єктами соціальної інфраструктури. Такий підхід дозволяє формувати комфортне міське середовище та забезпечувати збалансований розвиток територій [18].

Під час розроблення проєкту землеустрою на земельній ділянці розташовувався комплекс нежитлових будівель Інституту водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України. До існуючої забудови входили лабораторні, виробничі, складські та допоміжні приміщення,

проаналізувавши був отриманий висновок, що земельна ділянка є освоєною та забезпеченою необхідною інженерною інфраструктурою. Наявність існуючої забудови та сформованої інженерної інфраструктури значно підвищує інвестиційну привабливість території та зменшує витрати на її подальше освоєння. Освоєні міські території мають переваги під час реалізації землевпорядних та будівельних проєктів завдяки наявності актуальної геодезичної основи та інженерного забезпечення

Також виявлено, що земельна ділянка межує із землями громадської забудови, територіями загального користування та земельними ділянками суміжних установ. Під'їзд до ділянки забезпечується з вулично-дорожньої мережі, що є позитивним фактором для доступності до житлового комплексу.

Окрему увагу було приділено аналізу обмежень у використанні земельної ділянки. Встановлено, що в її межах проходять охоронні зони інженерних мереж, зокрема кабельних ліній зв'язку, електромереж, каналізаційних мереж. Також частина території знаходиться в зоні санітарної охорони централізованого водопостачан, тому наявність зазначених обмежень потребує врахування під час розроблення проєктної документації. Відповідно до наукових положень, викладених у монографії Й.М. Дороша та О.С. Дорош «Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки», режимоутворюючі об'єкти та охоронні зони є важливим елементом системи просторового планування територій. Їх врахування забезпечує безпечне використання земельних ресурсів та дотримання вимог земельного і містобудівного законодавства [19].

Аналіз містобудівної документації свідчить про перспективність подальшого розвитку даної частини Голосіївського району. Розміщення житлового комплексу на дослуджуваній земельній ділянці відповідає загальним напрямам розвитку міста Києва щодо раціонального використання територій. Досліджувана територія відповідає стратегічним напрямам розвитку міста Києва щодо ущільнення житлової забудови в межах сформованих міських територій. Такий підхід відповідає сучасним принципам раціонального використання

земель населених пунктів та сприяє підвищенню ефективності використання міських земельних ресурсів [20].

Проведений аналіз містобудівної документації, відомостей ДЗК, фактичного використання території та встановлених обмежень у використанні земель дозволив встановити відповідність запланованого використання земельної ділянки вимогам земельного та містобудівного законодавства України. Отримані результати підтверджують доцільність розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під забудову житлового комплексу та свідчать про відповідність проєктних рішень напрямкам розвитку території Голосіївського району міста Києва.

Висновки до другого розділу

У другому розділі роботи проведено комплексний аналіз просторових характеристик об'єкта дослідження, що дозволило оцінити передумови та можливості відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва.

Результат загального дослідження встановив, що Голосіївський район займає провідне місце серед адміністративних районів столиці за площею території. Вигідне транспортно-географічне положення, наявність розвиненої транспортної мережі, станцій метрополітену, значної кількості об'єктів функціональної інфраструктури сприяють сприятливим умовам для розвитку житлового будівництва. В той же час, значна частка природно-рекреаційних територій та об'єктів природно-заповідного фонду вимагає дотримання принципів раціонального використання земель та врахування екологічних аспектів

Поєднання житлової, громадсько, наукової та рекреаційної забудови формує збалансовану структуру землекористування та забезпечує комфортні умови для проживання населення, тому територія району є доцільним об'єктом дослідження при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під житлову забудову.

У ході дослідження природних та містобудівних умов земельної ділянки встановлено, що ділянка з кадастровим номером 800000000:79:365:0036, розташована у межах міської забудови та характеризується вигідним місцем розташування. Аналіз рельєфу території показав, що природні умови є сприятливими для розміщення житлової забудови та не створюють суттєвих обмежень для земельної ділянки.

Важливим результатом дослідження стало підтвердження відповідності цільового призначення земельної ділянки запланованому виду використання. Відповідно до даних ДЗК, земельна ділянка належить до земель житлової та громадської забудови та має цільове призначення для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури. Це забезпечує правові передумови для реалізації проєкту житлового комплексу відповідно до вимог Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій».

Аналіз природних та містобудівних умов земельної ділянки засвідчив її високу придатність для реалізації проєкту житлового будівництва. Земельна ділянка розташована в межах сформованої міської забудови, має вигідне транспортно-географічне положення та забезпечує доступ до основних інженерних комунікацій. Рівнинський рельєф території, наявність розвиненої соціальної інфраструктури та сприятливі екологічні умови створюють належні передумови для ефективного використання земельної ділянки відповідно до її функціонального призначення.

На основі опрацювання генерального плану міста Києва, детального плану території та даних містобудівного кадастру встановлено, що функціональне призначення території відповідає запланованому використанню земельної ділянки для житлової забудови.

Важливим результатом проведеного дослідження стало встановлення відповідності проектних рішень міста положенням детального плану території та інших документів будівельного планування. Аналіз будівельної документації підтвердив, що земельна ділянка знаходиться в межах території, місто

передбачено для розміщення багатоквартирної житлової забудови та об'єктів громадського призначення. Це доведено про узгодженість проекту землеустрою з перспективними напрямками розвитку Голосіївського району та міста Києва в цілому.

Окрему увагу під час дослідження було надано встановленим обмеженням у використанні земельної ділянки. Виявлені охоронні зони інженерних мереж та санітарно-охоронні зони підлягають обов'язковому врахуванню під час розробки проекту землеустрою та подальшого проектування житлового комплексу. Врахування таких обмежень забезпечує дотримання вимог земельного, містобудівного та природоохоронного законодавства України, а також безпечну експлуатацію майбутніх об'єктів нерухомості.

Отже, результати проведеного аналізу свідчать про те, що земельна ділянка по вулиці Васильківська 37, у Голосіївському районі міста Києва характеризується сприятливими природними, містобудівними та інженерними умовами для реалізації проєкту житлового будівництва. Зазначена відповідність вимогам земельного та містобудівного законодавства України, функціональному призначенню території та перспективам її розвитку підтверджує доцільність подальшого розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу.

РОЗДІЛ 3. РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД БУДІВНИЦТВО ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ

3.1. Методика розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є складним багатоетапним процесом, який спрямований на формування земельної ділянки як самостійного об'єкта земельних правовідносин, визначення її правового режиму, межі, площі, цільового призначення та умов подальшого використання.

Методичну основу виконання проєкту стали положення Земельного кодексу України, Законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», а також інші нормативно-правові акти, що регламентують виконання землевпорядних та геодезичних робіт. Відповідно до вимог чинного законодавства проєкт землеустрою є основним видом документації, яка забезпечує правове та просторове обґрунтування відведення земельної ділянки. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій», проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у разі формування нової земельної ділянки або зміни її цільового призначення [3]. Проєкт землеустрою є комплексною документацією, яка містить текстові та графічні матеріали, необхідні для обґрунтування прийнятих землевпорядних рішень. Його розроблення забезпечує дотримання принципів раціонального використання земель, визначених Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій» [3].

Процес розроблення проєкту землеустрою розпочинається зі збору та аналізу вихідних даних. На цьому етапі здійснюється вивчення правовстановлюючих документів, матеріалів Державного земельного кадастру, містобудівної документації, топографо-геодезичних матеріалів, відомостей про існуючі обмеження у використанні земель та документів, необхідних для прийняття проєктних рішень. Якість вихідних даних впливає на достовірність

проектних рішень. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості кадастру є офіційним джерелом інформації про межі земельних ділянок, їх площу, кадастрові номери, цільове призначення та обмеження у використанні земель [4]. Одночасно розроблені матеріали містобудівного кадастру, що містять інформацію про функціональне зонування території, обмеження забудови та інженерно-планувальні умови освоєння земельної ділянки. Крім того, інформаційне забезпечення землеустрою повинні базуватися на комплексному використанні кадастрових, картографічних та містобудівних даних, що забезпечує прийняття обґрунтованих управлінських рішень у сфері землекористування [22].

Під час виконання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під житлове будівництво, що розташовується на вулиці Васильківській 37, Голосіївського району, інформаційною базою стали відомості Публічної кадастрової карти України, Містобудівного кадастру міста Києва, матеріали Державної статистичної звітності щодо використання земель, а також установчі документи. Використання цих джерел забезпечує достовірність інформації про правовий статус ділянки, її місцезнаходження, площу та існуючі обмеження.

Важливим аспектом розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під житлове будівництво є аналіз містобудівної документації. Проведення такого аналізу встановлює відповідність запланованого використання земельної ділянки функціональному призначенню території та вимогам просторового розвитку населеного пункту. Під час дослідження було встановлено, що територія розташованої земельної ділянки охоплюється детальним планом території, затвердженим рішенням Київської міської ради, а її функціональне призначення передбачено розміщенню багатоквартирної житлової забудови та супутніх об'єктів громадського призначення. Відповідно до витягу з містобудівного кадастру, територія належить до земель житлової та громадської забудови, що підтверджує можливість реалізації проєкту житлового комплексу на даній земельній ділянці.

Враховання містобудівної документації є обов'язковим умовою розроблення проекту землеустрою. Відповідно до статей 16 та 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» рішення щодо використання земельних ділянок повинні узгоджуватися з генеральним планом населеного пункту, планом зонування території та детальним планом території [23]. Такий підхід забезпечує комплексний розвиток міських територій та запобігає виникненню конфліктів між іншими видами землекористування.

Після аналізу вихідних даних, нормативно-правових актів, виконується обстеження земельної ділянки. Основним призначенням цього етапу є визначення фактичного стану використання землі, виявлення наявних будівель, споруд, інженерних комунікацій, транспортних зв'язків та інших об'єктів, які можуть вплинути на проектні рішення. У межах досліджуваної земельної ділянки на момент розроблення проекту розміщено комплекс будівництва Інституту водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України загальною площею понад 4000 м². До складу комплексу входять лабораторні корпуси, дослідно-виробничі майстерні, складські приміщення та гаражі. Наявність існуючої забудови свідчить про своєність території та забезпечення необхідними інженерними мережами.

Польове обстеження земельної ділянки дозволяє уточнити фактичний стан використання території та перевірити відповідність даних кадастрової документації реального стану на місцевості. У процесі обстеження фіксуються межі землекористування, існуючі будівлі та споруди, елементи інженерної інфраструктури, зелене насадження, а також можливість обмеження та обтяження у використанні земельної ділянки. Отримані результати використані під час складання кадастрового плану та розробки проектних рішень.

Наступним етапом є проведення топографо-геодезичних та землепорядних робіт. відповідно до Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» та Інструкції щодо встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) здійснюється кадастрова зйомка

території, розробка координат поворотних точок меж земельної ділянки, виконується розрахунок площ та складаються графічні матеріали [29].

Для забезпечення необхідної точності та достовірності результатів під час виконання зазначених робіт застосовуються сучасні геодезичні технології. Сучасні геодезичні технології забезпечують високу точність визначення меж земельних ділянок та створення цифрової просторової основи для ведення ДЗК. Використання сучасних електронних тахеометрів, GNSS-приймачів та спеціалізованого програмного забезпечення дозволяє значно підвищити точність вимірювань, скоротити терміни виконання польових і камеральних робіт та мінімізувати ймовірність виникнення помилок під час визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки. Крім того, результати геодезичних робіт є основою для створення кадастрових планів, цифрових картографічних матеріалів та внесення достовірних відомостей до Державного земельного кадастру, що забезпечує належний рівень обліку земельних ресурсів і захист прав землевласників та землекористувачів [20].

Особливе значення у методиці розробки проекту землеустрою має визначення правового режиму земельної ділянки та її цільового призначення. Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель обраній земельній ділянці було визначено код 02.10 – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури [13]. Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України - земельна ділянка віднесена до категорій земель житлової та громадської забудови. Такий вид використання повністю відповідає функціональному призначенню території та вимогам містобудівної документації.

Важливим складником методики є встановлення обмежень у використанні земельної ділянки. Відповідно до вимог земельного законодавства всі обмеження повинні бути виявлені та нанесені на кадастровий план та враховані під час подальшого проєктування забудови. В межах досліджуваної земельної ділянки встановлено охоронні зони підземних кабельних ліній зв'язку, електромереж,

каналізаційних мереж, а також зону санітарної охорони об'єктів централізованого водопостачання. Виявлені обмеження підлягають обов'язковому врахуванню під час проектування житлового комплексу та визначення параметрів забудови.

Наступним етапом є формування графічної та текстової частин проекту землеустрою. До графічних матеріалів належать план відведення земельної ділянки, кадастровий план, схема економіко-планувальних зон, топографічний план та інші матеріали, які забезпечують наочне відображення проєктних рішень. Текстова частина містить пояснювальну записку, характеристику земельної ділянки, опис обмежень, обґрунтування проєктних рішень та відомості про нормативно-правову базу виконання робіт.

Завершальним етапом методики є погодження та підтвердження документації із землеустрою. Відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України проєкт землеустрою після розроблення проходить процедуру розгляду та затвердження відповідно до вимог земельного законодавства. Погодження здійснюється у випадках, передбачених чинним законодавством України. Після отримання остаточної погодженої документація подається для затвердження до відповідного органу місцевого самоврядування. На підставі затвердженого проєкту здійснюється державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі та оформляються права на землю [21].

3.2 Землевпорядні дії при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу

Землевпорядні дії при відведенні земельної ділянки являють собою комплекс організаційних, правових, технічних та кадастрових заходів, спрямованих на формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та визначення умов її подальшого використання.

Першочерговою землевпорядною дією є ініціювання процедури відведення земельної ділянки. Відповідно до статті 123 Земельного кодексу України, особа, що зацікавлена в отриманні земельної ділянки державної або комунальної власності, звертається до відповідного органу виконавчої влади чи

органу місцевого самоврядування із клопотанням про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою [2]. У даному випадку звернення з відповідним клопотанням щодо надання ділянки для будівництва житлового комплексу.

Наступним етапом, після отримання дозволу, є розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під житлове будівництво. Проєкт відведення земельної ділянки розробляється відповідною землевпорядною організацією, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та геодезисти, яка має необхідне кадрове та сертифікаційне забезпечення для здійснення землевпорядної діяльності. На цьому ж етапі укладеться договір на виконання робіт, який визначає обсяг робіт, строки їх виконання, права та обов'язки сторін.

Важливим складником землевпорядних дій є збір вихідної інформації щодо земельної ділянки. Відповідно до Закону України «Про землеустрій» розроблення документації із землеустрою повинні базуватися на достовірних даних про правовий статус земель, їх просторові характеристики та існуючі обмеження у використанні. Під час виконання проєкту використовуються матеріали Публічної кадастрової карти України, кадастрового плану міста Києва, містобудівного кадастру, державної статистичної звітності щодо земельного фонду та установчі документи замовника. Отримані матеріали дозволяють встановити місце розташування земельної ділянки, її правовий режим, фактичний стан використання та відповідність вимогам будівельної документації.

Важливою землевпорядною дією є встановлення меж земельної ділянки та закріплення їх на місцевості. Під час виконання кадастрової зйомки визначаються суміжні землекористувачі, проводиться аналіз фактичного використання прилеглих територій та складається абрис земельної ділянки із зазначенням довжини ліній між поворотними точками. За результатами виконаних робіт формується каталог координат межових знаків та кадастровий план земельної ділянки. Отримані матеріали забезпечують можливість

подальшої державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Для досліджуваної земельної ділянки з кадастровим номером 80000000000:79:365:0036 за результатами кадастрової зйомки було визначено координати поворотних точок між земельною ділянкою. Визначення координат створюється в державній системі координат та є обов'язковими умовами формування земельної ділянки як об'єкта ДЗК. Отримані координати використовуються для побудови кадастрового плану, встановлення площі земельної ділянки та забезпечення просторової ідентифікації земельної ділянки в кадастровій системі. Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» координати поворотних точок меж земельної ділянки є складовою кадастрових відомостей та забезпечують достовірність обліку земельних ресурсів [4].

Таблиця 3.1 - каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки

№ точки	X, м	Y, м
1	44710,32	24680,73
2	44702,26	24683,16
3	44702,23	24687,70
4	44700,28	24683,52
5	44693,76	24687,20
6	44693,80	24685,20
7	44658,89	24727,03
8	44633,08	24727,31
9	44523,12	24666,47
10	44524,76	24657,44

Примітка. Повний каталог координат поворотних точок меж земельної ділянки наведений у Додатку В.1

Аналіз каталогу координат свідчить про чітке визначення просторового положення земельної ділянки та забезпечує можливість її однозначної ідентифікації в межах кадастрової системи (Додаток В.2). За результатами проведених розрахунків площа земельної ділянки становить 1,1398 га, а периметр її межі – 625,45 м. Отримані показники відповідають даному проекту землеустрою та використовують під час складання графічних матеріалів і кадастрового плану земельної ділянки [30].

Наступним етапом землевпорядних робіт є визначення категорії земель та їх цільового призначення. Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України досліджувана земельна ділянка належить до земель житлової та громадської забудови. Згідно з проектом їй встановлено цільове призначення за кодом 02.10 – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торговельно-розважальної та ринкової інфраструктури, що відповідає вимогам містобудівної документації [13]. Встановлене цільове призначення відповідає КВЦПЗ та узгоджується з функціональним призначенням території, визначеною містобудівною документацією. Це забезпечує правові підстави для реалізації об'єкта житлового комплексу та передбачає необхідність зміни категорії земель або зміни виду використання земельної ділянки.

Важливою складовою проектування є виявлення обмежень у використанні земельної ділянки. У межах території встановлено охоронні зони підземних кабельних ліній зв'язку, електромереж, каналізаційних мереж та зону санітарної охорони водопроводу. Режимоутворювальні об'єкти формують спеціальний правовий режим використання земель і повинні бути прийняті землевпорядних та містобудівних рішень. Врахування встановлених обмежень забезпечує безпечне використання території та дотримання вимог земельного законодавства.

Завершальною стадією землевпорядних дій є формування документації із землеустрою та її погодження. Погодження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, Законом України "Про землеустрій". У разі необхідності проєкт землеустрою підлягає

погодженню з органами містобудування та архітектури, а також іншими уповноваженими органами відповідно до вимог чинного законодавства.

Після завершення розробки документації формується електронний обмінний файл у форматі XML, який передається до ДЗК для внесення відомостей про земельну ділянку. Після перевірки кадастровим реєстратором здійснюється державна реєстрація земельної ділянки та видається відповідний витяг з ДЗК. Лише після цього можливе оформлення речових прав на земельну ділянку відповідно до вимог чинного законодавства України.

3.3. Особливості відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва

Відведення земельних ділянок під забудову житлових комплексів у межах великих міст характеризується підвищеною складністю та потребує врахування значної кількості правових, містобудівних, екологічних і технічних факторів. Особливої актуальності зазначене питання виникає в умовах інтенсивного розвитку міської забудови міста Києва, де обмеженість вільних територій зумовлюється використанням ефективного використання земельних ресурсів та забезпечення балансу між суспільними інтересами, потребами забудовників і вимогами сталого розвитку території.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:365:0036 площею 1,1398 га, розташована по вул. Васильківській, 37 у Голосіївському районі м. вул. Києва [17].

Однією з головних особливостей відведення земельної ділянки в Голосіївському районі є її розташування в межах сформованої міської забудови. На відміну від земельних ділянок, які відводяться в межах нових житлових масивів, досліджувана ділянка знаходиться в зоні з розвиненою транспортною, інженерною та соціальною інфраструктурою. Така особливість суттєво залежить від змісту проекту землеустрою, потребує врахування існуючих об'єктів нерухомості, інженерних мереж, транспортних зв'язків та режимів використання суміжних земель [31].

Також, особливістю відведення земельної ділянки в умовах сформованої міської забудови є необхідність забезпечення узгодженості проектних рішень із наявною плановою структурою району. Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» використання земельних ділянок повинно здійснюватися з розрахункового генерального плану населеного пункту, плану зонування території та детального плану території. Для досліджуваної земельної ділянки важливим фактором стало розташування в межах сформованого кварталу Голосіївського району, де вже функціонують житлові, громадські та науково-дослідні об'єкти. Це обумовлює необхідне забезпечення гармонійного об'єднання нової забудови з існуючим міським середовищем та інженерною інфраструктурою [22].

Важливою особливістю досліджуваної земельної ділянки є наявність на її території існуючого майнового комплексу Інституту водних проблем і меліорації НААН України (Додаток В.3). Крім того, до матеріалів проекту на земельній ділянці розташовані лабораторні корпуси, дослідно-виробничі майстерні, складські приміщення та гаражі загальною площею понад 4000 м². Наявність існуючої забудови зумовлюється проведенням детального аналізу майнових прав, функціонального використання будівель та можливостей подальшого освоєння території для житлового будівництва.

Суттєвою особливістю процедури відведення стало те, що земельна ділянка сформована за рахунок міських земель, не наданих у власність або користування. відповідно до статей 123 та 124 Земельного кодексу України отримати право користування такою земельною ділянкою розроблення та погодження проекту землеустрою щодо її відведення [2]. У досліджуваному випадку було подане до Київської міської ради відповідне клопотання про надання дозволу на розроблення об'єкта землеустрою для будівництва житлового комплексу.

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, межі та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру [2]. Лише після завершення

процедури формування земельної ділянки можна виступати самостійним об'єктом земельних правовідносин. У межах даного проекту особливого значення набувало забезпечення відповідності між земельною ділянкою фактичного землекористування та вимогам містобудівної документації [32].

Особливу увагу під час відведення земельної ділянки було приділено проведенню топографо-геодезичних та кадастрових робіт. Земельна ділянка має складну конфігурацію меж та розташована серед існуючої міської забудови, що потребувало високої точності визначення координат її поворотного току. Відповідно до матеріалів проекту межі земельної ділянки складається 35 поворотних точок, координати яких визначені за результатами кадастрової зйомки із застосуванням сучасного GNSS-обладнання та електронного тахеометра (Додаток В.4). Проведення таких робіт забезпечило точність формування земельної ділянки як об'єкта Державного земельного кадастру [30].

Одна з найбільших особливостей досліджуваної земельної ділянки є значною кількістю встановлених обмежень у її використанні. Крім того, до проекту землеустрою в межах території проходять охоронні зони кабельних ліній зв'язку, електричних мереж, каналізаційних мереж та теплотраси. Також встановлена зона санітарної охорони водопроводу. Наявність зазначених обмежень обумовлює необхідність дотримання спеціальних умов забудови та використання земельної ділянки відповідно до вимог законодавства (Додаток В.5).

Формування обмежень у використанні земель є одним із ключових елементів проекту землеустрою. Відповідно до наукових підходів Й.М. Дороша та О.С. Дороша, режимоутворюючі об'єкти формують спеціальний правовий режим використання території та разом впливають на можливість здійснення господарської діяльності. Встановлені на земельній ділянці охоронні зони інженерних мереж обумовлюють необхідність дотримання спеціальних вимог щодо розміщення будівель, споруд та елементів благоустрою. Врахування таких обмежень спрямоване на забезпечення безпечної експлуатації інженерних комунікацій та запобігання виникненню техногенних ризиків [18].

Важливою передумовою реалізації об'єкта житлового комплексу є відповідність запланованого використання земельної ділянки встановленому правовому режиму території. Проведений аналіз показав, що функціональне призначення земельної ділянки та передбачений вид її використання не містить встановленого детального плану території, містобудівної земельної документації та вимогам законодавства. Така відповідність дозволяє дозволити забудову без зміни категорій земель та забезпечує законність прийнятих проєктних рішень [33].

Отже, земельна ділянка, а саме ділянка з кадастровим номером 8000000000:79:365:0036, яка розташована по вул. Васильківській, 37 у Голосіївському районі м. вул. Києва, що відводиться під житлове будівництво, має низку особливостей, які необхідно врахувати під час розроблення проєкту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки, це потребує дотримання вимог містобудівної документації та земельного законодавства (Додаток В.6).

Висновки до третього розділу

У результаті опрацювання третього розділу, були сформовані практичні основи для відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі міста Києва. Під час дослідження визначено, що реалізація проєктів житлової забудови, потребує комплексного врахування вимог земельного, містобудівного та кадастрового законодавства, а також особливостей території, на якій планується здійснення будівництва.

Для ефективного відведення земельної ділянки, важливим є забезпечення відповідності між правовим режимом земельної ділянки та фактичним використанням, визначеним містобудівною документацією, належне обґрунтування проєктних рішень, використання достовірних вихідних даних та дотримання визначеної законодавством процедури розроблення документації із землеустрою. Також, під час підготовки документації із землеустрою особливе значення має врахування існуючих обмежень використанні земель. Виявлення охоронні та санітарні зони інженерних мереж, а також інші режими використання території, потребують обов'язкового врахування при подальшому

проектуванні. Такий підхід забезпечує дотримання вимог безпеки, захист інженерної інфраструктури та запобігає виникненню земельних спорів у майбутньому.

Отримані результати підтверджують, що об'єкт землеустрою є лише технічним документом, а комплексним інструментом регулювання земельних відносин, який за рахунок правових, просторових, економічних та містобудівних аспектів використання земель. Його розроблення забезпечує узгодження інтересів держави, територіальної громади та землекористувача, а також створює підстави для прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо подальшого освоєння території.

Важливим результатом виконаного дослідження стало підтвердження можливості відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу відповідно до вимог чинного земельного та містобудівного законодавства України. У розробленому проекті було встановлено відповідність цільового призначення земельної ділянки її функціональному використанню, визначеному містобудівною документацією. Це дозволило обґрунтувати доцільність реалізації проекту житлової забудови без необхідності зміни категорії земель та забезпечити правову основу для подальшого оформлення прав на земельну ділянку.

У ході виконання проекту вирішено комплекс практичних землевпорядних завдань, пов'язаних із формуванням земельної ділянки як самостійного об'єкта Державного земельного кадастру. також, уточнено межі земельної ділянки, визначено координати поворотних точок межі, встановлено площу земельної ділянки, сформовано кадастровий план та інші графічні матеріали. Отримані результати забезпечують однозначну просторову ідентифікацію земельної ділянки та створюють належні умови для подальшого здійснення державної реєстрації земельних прав.

Окреме значення під час виконання проекту мало проведення аналізу містобудівної документації та оцінки відповідності проектних рішень стратегічним напрямом розвитку території Голосіївського району міста Києва.

Встановлено, що розміщення житлового комплексу відповідає положенням детального плану території, вимогам Генерального плану міста Києва та функціональному призначенню земель житлової та громадської забудови. Це забезпечує узгодженість запропонованих рішень із сучасними принципами просторового планування та раціонального використання міських територій.

Під час розробки проекту особливу увагу приділено виявленню та врахуванню обмеження у використанні земельної ділянки. Проведений аналіз дозволив встановити наявність охоронних зон інженерних комунікацій та санітарних обмежень, які впливають на можливість забудови території. Врахування зазначених факторів забезпечує безпечну експлуатацію інженерної інфраструктури, дотримання вимог земельного законодавства та мінімізує ризики виникнення конфліктів землекористування в майбутньому.

Важливим досягненням проекту є забезпечення комплексного підходу до використання земельної ділянки. Під час прийняття проектних рішень було враховано природні умови території, існуючу забудову, транспортну доступність, інженерне забезпечення та вимоги містобудівної документації. Такий підхід дозволяє сформувати збалансовані проектні рішення, спрямовані на підвищення ефективності використання земель міської забудови та створення комфортного житлового середовища для населення.

Результати виконаного проектування підтверджують доцільність використання сучасних методів землеустрою, кадастрових технологій та геодезичних робіт під час формування земельних ділянок у межах великих міст. Виконані дослідження та проектні прикладні рішення можуть бути використані як реалізація аналогічних проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під житлову забудову в умовах сформованої міської території.

ВИСНОВКИ

За результатами дослідження були сформовані такі висновки:

1. У процесі дослідження теоретичних засад, встановлено, що відведення земельних ділянок для містобудівних потреб є одним із важливих механізмів реалізації державної земельної політики та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Узагальнено, що процедура відведення земельної ділянки передбачає комплекс правових, організаційних, кадастрових та геодезичних заходів, спрямованих на формування земельної ділянки як самостійного об'єкта земельних правовідносин.

2. Проаналізовано чинну нормативно-правову базу, яка регулює процес відведення земельних ділянок в Україні. Встановлено, що правовою основою виконання проєкту землеустрою є:

- положення Конституції України;
- Земельний кодекс України;
- Закон України «Про землеустрій»;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр»;
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

Зазначено, що саме взаємодія земельного, кадастрового та містобудівного законодавства забезпечує законність процесу відведення земельних ділянок, їх державну реєстрацію та подальше оформлення прав на землю.

3. Досліджено особливості відведення земельних ділянок під житлову забудову в межах міста. Встановлено, що така процедура потребує обов'язкового врахування містобудівної документації, функціонального призначення території, інженерної інфраструктури, транспортної доступності та встановлених законодавством обмежень у використанні земель. В умовах щільної міської забудови особливого значення набуває забезпечення збалансованого розвитку території та узгодження інтересів громад, органів влади та інвесторів.

4. Під час виконання роботи проаналізовано природні, просторові та містобудівні особливості земельної ділянки за адресою м. Київ, вул.

Васильківська, 37, що розташована в межах Голосіївського району міста Києва. Район характеризується високим рівнем урбанізації, вигідним транспортно-географічним положенням, розвиненою інженерною та соціальною інфраструктурою, що створює сприятливі умови для житлової забудови. Комплексний аналіз природних і просторових факторів підтверджує придатність цієї території для реалізації проекту житлового будівництва та ефективного використання землі в межах сформованого міського середовища.

5. За результатами аналізу містобудівної документації, визначено, що земельна ділянка за адресою вулиця Васильківська, 37, Голосіївський район, місто Київ, за функціональним призначенням належить до земель житлової та громадської забудови, що підтверджує можливість реалізації проекту житлового комплексу, відповідає вимогам містобудівної документації щодо розміщення багатоквартирної житлової забудови. За результатами аналізу встановлено, що площа ділянки становить 1,1398 га, цільове призначення визначено за кодом 02.10 – для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торговельно-розважальної та ринкової інфраструктури.

6. Опрацьовано методику розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відзначено, що процес розробки складання проекту включає та аналіз вихідних даних, вивчення матеріалів Державного земельного кадастру та містобудівної документації, проведення польового обстеження території, виконання топографо-геодезичних робіт, визначення цільового призначення земельної ділянки, встановлення обмежень у її використанні, формування графічних та текстових матеріалів проекту, а також його погодження та затвердження у встановленому законодавстві.

7. У процесі виконання проекту здійснено кадастрову зйомку території, визначено координати поворотних точок між земельною ділянкою, сформовано каталог координат та кадастровий план. Отримані результати забезпечили точність визначення просторового положення земельної ділянки та створили необхідні передумови для її державного кадастрового обліку. Використання сучасних геодезичних технологій дозволило підвищити достовірність

просторових даних та мінімізувати ризики виникнення помилок під час формування земельної ділянки.

8. Важливим результатом дослідження стало встановлення наявних обмежень у використанні земельної ділянки. В межах території виявлено охоронні зони кабельних ліній зв'язку, електричних мереж, каналізаційних мереж, теплотрас та санітарно-охоронні зони водопровідних мереж. Врахування зазначених обмежень забезпечує безпечну експлуатацію інженерної інфраструктури, дотримання вимог законодавства та запобігання виникненню конфліктів землекористування.

9. У ході виконання робіт обґрунтовано проектні рішення щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу в Голосіївському районі міста Києва. Проведені дослідження підтвердили відповідність земельної вимоги вимогам земельного та містобудівного законодавства, її функціональному призначенню та перспективам розвитку території. Встановлено, що реалізація проекту спрямована на ефективне використання земельних ресурсів міста, розвиток житлової забудови та підвищення інвестиційної привабливості території.

10. Практичне значення виконаної роботи відбувається у розробленому повному комплексі документації із землеустроєм, необхідної для формування земельної ділянки та подальшої реалізації інвестиційно-будівельного проекту. Запропоновані проектні рішення враховують існуючі природні, містобудівні, правові та інженерні умови території, що забезпечують дотримання принципів раціонального землекористування та можуть бути застосовані під час реалізації аналогічних проектів від відведення земельних ділянок під житлову забудову в межах великих міст України.

Таким чином, результати проведеного дослідження підтвердили доцільність та обґрунтованість відведення земельної ділянки по вулиці Васильківській, 37 у Голосіївському районі міста Києва під будівництво житлового комплексу. Розроблений проект землеустрою відповідає вимогам чинного земельного, кадастрового та містобудівного законодавства України,

забезпечує належне правове оформлення земельної ділянки та створює підстави для її ефективного використання відповідно до визначеного цільового призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 01.06.2026).
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III (чинна редакція станом на 2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 01.06.2026).
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (редакція від 08.08.2025 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 01.06.2026).
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 02.06.2026).
5. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI (чинна редакція). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 02.06.2026).
6. Закон України № 1423-IX від 28.04.2021 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення 02.06.2026).
7. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 02.06.2026).
8. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 № 2456-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення 02.06.2026).
9. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12> (дата звернення 03.06.2026).

10. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення 03.06.2026).
11. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення 03.06.2026).
12. Паспорт Голосіївського району м. Києва станом на 01.01.2021 р. URL: <https://golos-2023.kyivcity.gov.ua/content/menyu-2.html?PrintVersion> (дата звернення 03.06.2026)
13. Класифікація видів цільового призначення земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення 02.06.2026).
14. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний вебсайт. URL: <https://land.gov.ua/> (дата звернення 03.06.2026).
15. Офіційний портал КМДА: Містобудівний кадастр міста Києва. URL: https://kyivcity.gov.ua/mistobuduvannia_ta_zemelni_dilianky/ (дата звернення 02.06.2026).
16. Інститут водних проблем і меліорації НААН України. Офіційний сайт. URL: <https://igim.org.ua/> (дата звернення 03.06.2026).
17. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://kadastrova-karta.com/> (дата звернення 01.06.2026).
18. Дорош Й. М., Дорош О. С. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки. Київ : Медінформ, 2017. 324 с.
19. Дорош Й. М., Братінова М. В., Деркульський Р. Ю., Дорош А. Й., Купріянич І.П., та інші. Наукові засади класифікації режимоутворюючих об'єктів та обмежень у використанні земель при веденні Державного земельного кадастру. К.: Державне видавництво «Аграрна наука» НААН, 2024, 200 с.(1.1)
20. Бутенко Є.В. Геодезичні роботи в землеустрої : навчальний посібник. – Київ : Аграрна освіта, 2012. – 272 с.

21. Бутенко Є. В. Основи кадастру та землеустрою : навчальний посібник. Київ : ЦП «Компринт», 2018. 396 с.
22. Дорош Й. М., Ібатуллін Ш. І., Барвінський А. В., Тарнопольський А. В., Сокаль О. В. Концепція використання та охорони земель у сучасних умовах суспільного розвитку України. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 3. С. 4–13.
23. Генеральний план міста Києва та проєкт планування його приміської зони. Офіційний портал Київської міської державної адміністрації. URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення 03.06.2026).
24. Офіційний портал Київської міської державної адміністрації. URL: <https://kyivcity.gov.ua/> (дата звернення 03.06.2026).
25. Державний сайт України: Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація. URL: <https://golos.kyivcity.gov.ua/> (дата звернення 02.06.2026).
26. Головне управління статистики України. URL: <http://www.kyiv.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення 03.06.2026).
27. Національний атлас України: гол. ред. Л. Г. Руденко. Київ : ДНВП «Картографія», 2007. 440 с.
28. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення 03.06.2026).
29. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення 03.06.2026).
30. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : затверджена наказом ГУГКК України від 09.04.1998 № 56. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98> (дата звернення 03.06.2026).

31. ДБН В.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів. Київ : Мінрегіон України, 2018. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199686959802877315?doc_type=2 (дата звернення 03.06.2026).

32. Enemark S., Williamson I., Wallace J., Rajabifard A. Land Administration for Sustainable Development. Redlands, CA : ESRI Press Academic, 2010. 487 p.

33. Wolf P. R., Ghilani C. D. Elementary Surveying: An Introduction to Geomatics. 15th ed. New York : Pearson Education, 2018. 960 p.

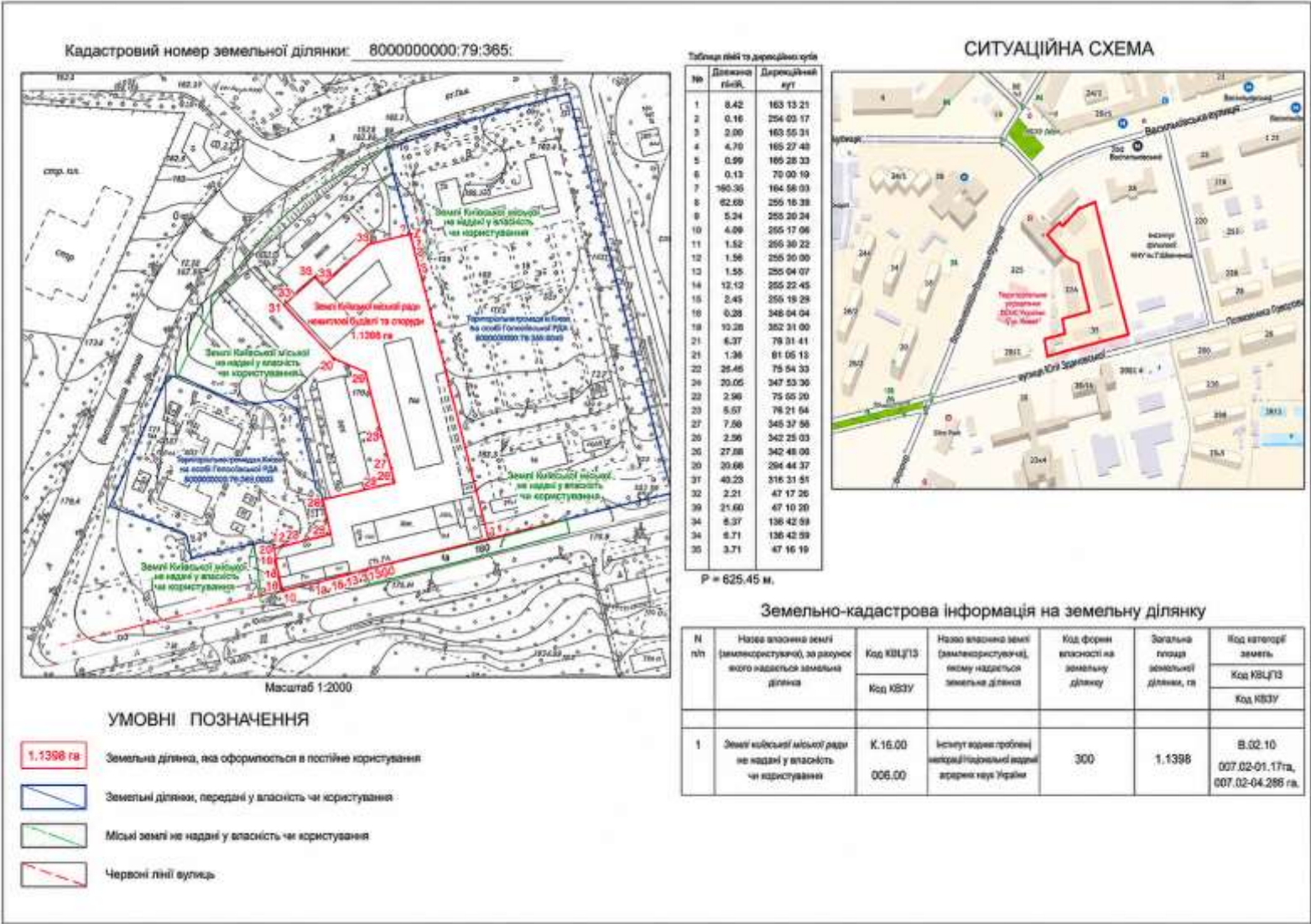
ДОДАТКИ

Додаток В.1

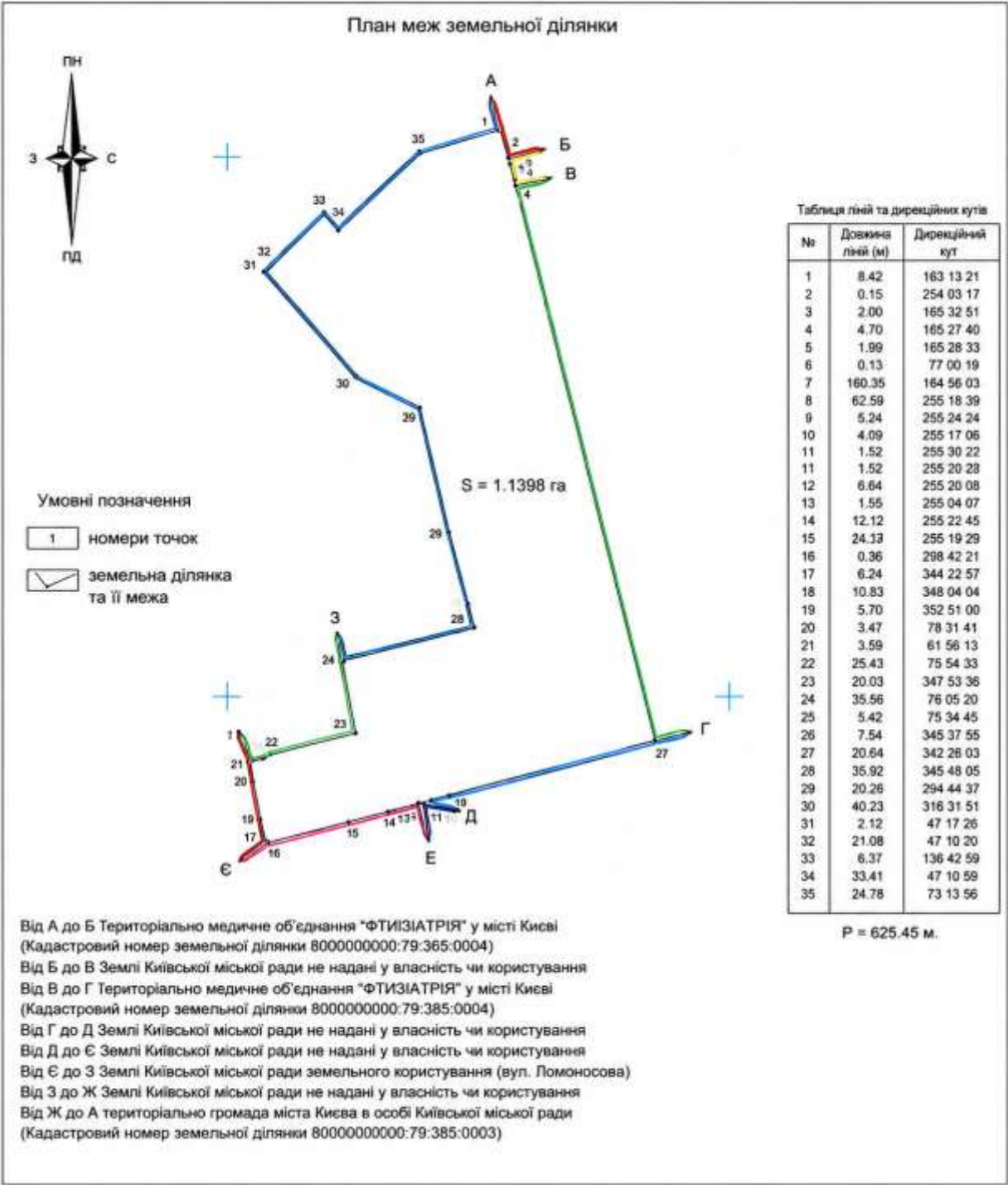
Таблиця В.1 – Каталог координат поворотних точок меж земельної Ділянки

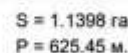
№ точки	X, м	Y, м
1	44710,32	24680,73
2	44702,26	24683,16
3	44702,22	24683,02
4	44700,28	24683,52
5	44695,73	24684,70
6	44693,80	24685,20
7	44693,83	24685,33
8	44538,99	24727,01
9	44523,12	24666,47
10	44521,80	24661,40
11	44520,76	24657,44
12	44520,38	24655,97
13	44518,70	24649,55
14	44518,30	24648,05
15	44515,24	24636,32
16	44509,07	24612,76
17	44509,53	24611,92
18	44515,54	24610,24
19	44526,14	24608,00
20	44531,80	24607,29
21	44532,49	24610,69
22	44534,18	24613,86
23	44540,37	24638,52
24	44559,95	24634,32
25	44568,50	24668,84
26	44569,85	24674,09
27	44577,15	24672,22
28	44596,83	24665,99
29	44631,65	24657,18
30	44640,13	24638,78
31	44669,33	24611,10
32	44670,77	24612,66
33	44685,10	24628,12
34	44680,46	24632,49
35	44703,17	24657,00

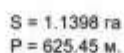
Додаток В.2



Додаток В.3









**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

Декларація про академічну доброчесність та використання ШІ

ДЕКЛАРАЦІЯ ЗДОБУВАЧА

Я, Постернак Анна Олегівна, здобувачка НУБіП України, усвідомлюючи відповідальність за порушення академічної доброчесності, цією заявою підтверджую, що:

1. Моя бакалаврська кваліфікаційна робота на тему «Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під будівництво житлового комплексу у Голосіївському районі м. Києва» є результатом моєї особистої праці.

2. Усі запозичення з текстів інших авторів мають відповідні посилання згідно з чинними стандартами.

3. Щодо використання інструментів ШІ зазначаю, що (обрати необхідне):

- ☐ інструменти генеративного ШІ не використовувалися.
- ☐ інструменти ШІ (вказати назву: ChatGPT, Gemini, Claude, DeepL,

_____ інші (вказати назву)) були використані для:

- ☐ перекладу іншомовних джерел;
- ☐ стилістичного редагування та перевірки граматики;
- ☐ допомоги у написанні/відлагодженні програмного коду;
- ☐ інше: _____.

Я розумію, що надання недостовірної інформації може призвести до скасування результатів захисту та відрахування з числа здобувачів НУБіП України.

«08» червня 2026р. _____

(підпис)

Анна ПОСТЕРНАК

(Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)