

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ**І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ****Факультет землевпорядкування****ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ****Зав. кафедри землевпорядного
проекування**_____ **Андрій МАРТИН**« _____ » _____ **2025 р.****БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА****на тему: «Формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузей (в умовах Фастівського району Київської області)»****Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»****Гарант освітньої програми
«Геодезія та землеустрій»,**д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,**к.е.н., доцент

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Людмила ГУНЬКО**

(підпис)

Виконав_____ **Денис ЮРІЙЧАК**

(підпис)

КИЇВ – 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ

**Зав. кафедри землевпорядного
проектування**

_____ **Андрій МАРТИН**

« ____ » _____ **2024 р.**

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
СТУДЕНТУ**

Юрійчаку Денису Геннадійовичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузей (в умовах Фастівського району Київської області)», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 р. № 2063 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру – за 10 днів до захисту

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: дані про площі основних земельних угідь, дані меж адміністративного утворення

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- 1) Теоретико-методологічні основи використання земель промисловості;
- 2) Стан та використання земель промисловості;
- 3) Ефективність використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузей.

Дата видачі завдання “20” листопада 2024 р.

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Людмила ГУНЬКО**

Завдання прийняв до виконання

_____ **Денис ЮРІЙЧАК**

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ.....	5
ВСТУП.....	6
РЕФЕРАТ	9
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ.....	11
1.1. Принципи і завдання використання земель промисловості.....	11
1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості.....	16
1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості	20
РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ	25
2.1. Використання земель промисловості.....	25
2.2. Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі.....	32
2.3. Вплив різних форм господарювання на використання земель промисловості.....	34
РОЗДІЛ 3 ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ ПЕРЕРОБНОЇ ТА МАШИНОБУДІВНОЇ ГАЛУЗІ.....	39
3.1. Характеристика об'єкту проектування.....	39
3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості.....	43
3.3. Формування обмежень у використанні земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі.....	47
ВИСНОВКИ.....	51
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	53
ДОДАТКИ	58
Додаток А	59
Додаток Б.....	60
Додаток В	62

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

ДЗК – Державний земельний кадастр.

ЗКУ – Земельний кодекс України.

КП – комунальне підприємство.

ОТГ – об'єднана територіальна громада.

ПАТ – приватне акціонерне товариство.

СЗЗ – санітарно-захисна зона.

ТОВ – товариство з обмеженою відповідальністю.

БПЛА – безпілотні літаючі апарати.

МОЗ – Міністерство охорони здоров'я України.

ВСТУП

Актуальність теми. Земля, це ресурс який не є безкінечним, а особливо в наших реаліях сьогодення, цей ресурс на вагу золота. Як відомо, наша країна має великі запаси чорноземів, які максимально ефективно будуть використовуватись у сільському господарстві, а от уже інші типи ґрунтів можна видавати під інші різні види використання земель. Отже раціональне використання землі має величезне значення для забезпечення впевненого і стрімкого розвитку. Ефективне просторове планування, вибір та проектування земельних ділянок для промислових об'єктів допомагають забезпечити оптимальне використання цього ресурсу та запобігти неконтрольованій забудові.

Промислові підприємства є одним з ключових джерел рішучого економічного підйому та створення нових робочих місць, які так важливі в даний час для нашої країни. У зв'язку зі розвитком та збільшенням науково-технічного прогресу та змінами в економіці, які покращують роботу постійно з'являються нові потреби у використанні земельних ділянок для переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Вибір та формування земельних ділянок для промислових об'єктів має важливе значення з точки зору охорони навколишнього середовища. Чітке планування дозволяє правильно запроектувати земельні ділянки так, аби уникнути конфліктів між промисловими зонами та екологічно чутливими територіями, забезпечити виконання вимог щодо екологічної безпеки та зберегти по максимуму природне середовище.

Мета роботи – встановити сучасний стан землепорядного забезпечення вибору та формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузей (в умовах Фастівського району Київської області).

Відповідно до мети кваліфікаційної роботи, було сформульовано наступні **завдання:**

- визначити теоретико-методологічні основи використання земель промисловості, зокрема принципи та завдання цього процесу;
- проаналізувати порядок розроблення проектів землеустрою, пов'язаних з розміщення об'єктів промисловості;
- вивчити методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості;
- дослідити стан та використання земель промисловості;
- дослідити умови формування режиму використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузей;
- визначити вплив різних форм господарювання на використання земель промисловості;
- визначити характеристики об'єкту проектування;
- запропонувати проектні рішення щодо формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузей;
- визначити обмеження у використанні земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузей;

Об'єкт дослідження – земельна ділянка для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної машинобудівної та іншої промисловості на вул. Садова, 13-А у селищі Кожанка Фастівського району Київської області

Предмет дослідження – землевпорядне забезпечення вибору та формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузей в умовах Фастівського району Київської області

Методи дослідження. Для досягнення мети та виконання завдань дослідження було застосовано комплексний набір методів. Методи аналізу та синтезу використовувалися для збору та узагальнення наукових даних, що дозволило детально вивчити літературу та джерела, сформувавши цілісне бачення землевпорядного забезпечення відбору та формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості. Діалектичний

метод сприяв виявленню взаємозв'язків і суперечностей між факторами, що впливають на вибір територій для промислових земель та їх методологічне формування. Документальний і юридичний аналізи застосовувалися для систематизації даних із нормативно-правової бази України та землевпорядної документації. Картографічний і компаративістський методи виявилися корисними для оцінки локальних умов формування земель, їх відповідності стандартам і порівняння використання земельних ділянок для різних галузей промисловості.

Теоретична цінність роботи має практичну цінність завдяки їхній застосовності в реальних умовах Київської області, сприяючи вирішенню питань використання земель для промислових цілей. Робота розкриває проблеми та перспективи формування земельних ділянок, пропонуючи проектні рішення щодо їх організації, встановлення обмежень та оцінки ефективності використання. Ці дані є важливими для місцевих органів влади, регуляторних установ, бізнесу та громад, надаючи інструменти для прийняття обґрунтованих рішень у плануванні, управлінні та розвитку земельних ресурсів промисловості. Результати сприяють сталому розвитку регіону та раціональному використанню земель.

Практична значущість отриманих результатів застосовності в реальних умовах Київської області, сприяючи вирішенню питань використання земель для промислових цілей. Робота розкриває проблеми та перспективи формування земельних ділянок, пропонуючи проектні рішення щодо їх організації, встановлення обмежень та оцінки ефективності використання. Ці дані є важливими для місцевих органів влади, регуляторних установ, бізнесу та громад, надаючи інструменти для прийняття обґрунтованих рішень у плануванні, управлінні та розвитку земельних ресурсів промисловості. Результати сприяють сталому розвитку регіону та раціональному використанню земель.

РЕФЕРАТ

Робота складається зі вступної частини, трьох основних розділів, підсумкових висновків та списку використаних джерел. У вступі розкривається значущість теми дослідження, визначається мета й окреслюються завдання роботи, а також підкреслюється теоретичне та прикладне значення одержаних результатів.

Перший розділ присвячено аналізу теоретичних основ та методологічних підходів до використання земель промислового призначення. Розглядаються принципи раціонального використання таких земель, а також основні функціональні завдання, що стоять перед галуззю. Досліджується порядок підготовки проектної документації з землеустрою, яка стосується організації й визначення меж природно-заповідних зон та інших територій, що підлягають охороні. Особливо проаналізовано методологічні аспекти створення земельних ділянок, призначених для розміщення промислових підприємств.

У другому розділі розглядається фактичний стан використання промислових земель. Вивчаються існуючі типи промислових підприємств, їх розташування і функціональне призначення. Аналізується порядок використання земель навколо об'єктів переробної промисловості та машинобудування, з урахуванням вимог екологічного захисту та санітарних стандартів. Особливу увагу приділено оцінці впливу різних господарських моделей на території парків і на природне середовище в цілому.

У третьому розділі досліджено ефективність використання земельних ресурсів у переробній та машинобудівній сферах. Проведено аналіз та запропоновано проектні рішення щодо оптимізації структури земельних ділянок, призначених для розміщення зазначених об'єктів. У роботі розглянуто обмеження щодо використання таких земель, які запроваджуються з метою збереження екологічної рівноваги, охорони природних багатств і сприяння сталому розвитку.

Робота завершується підбиттям підсумків та узагальненням результатів дослідження. Містить 11 рисунків, 2 таблиці, 3 додатки. Під час написання було використано 37 джерел різноманітного походження. Обсяг основної частини роботи становить 53 сторінки. Загальний обсяг складає 65 сторінок.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

1.1. Принципи і завдання використання земель промисловості

Поглянувши на статтю 19 Земельного кодексу України (далі ЗКУ), ми можемо дізнатись, що всього є 9 категорій земель:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісогосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення [1].

З цієї статті ми розуміємо, категорія, яка нас цікавить, а саме це: ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. [1] Регламентує визначення цієї категорії стаття 65 ЗКУ:

1. Землями промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

2. Порядок використання земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення встановлюється законом.

А от 66 стаття ЗКУ більш ширше розкриває поняття земель промисловості:

1. До земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

2. Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.

3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

4. Надання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться після оформлення в установленому порядку прав користування надрами і відновлення земель згідно із затвердженим відповідним робочим проектом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

Земельні ділянки усіх форм власності та категорій надаються у користування власникам спеціальних дозволів на геологічне вивчення, у тому числі дослідно-промислому розробку, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислому розробку родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) на видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення шляхом встановлення земельних сервітутів згідно з межами ділянок надр та строками дії відповідних

спеціальних дозволів на користування надрами, а також за межами таких ділянок надр для будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності (з автоматичним продовженням строку дії земельного сервітуту в разі продовження строку дії відповідного спеціального дозволу на користування надрами). Встановлення земельних сервітутів для зазначених цілей здійснюється без зміни цільового призначення таких земельних ділянок, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення [1].

Якщо проглянути далі, ми дізнаємось, що існує стаття 66¹, про землі індустріальних парків, яка була додана до законодавства 21.06.2012. У цій статті було вказано наступні питання:

1. Землі індустріальних парків належать до земель промисловості. [1]

2. Індустріальні парки створюються на земельних ділянках площею не менше 10 гектарів і не більше однієї тисячі гектарів. Допускається розташування між земельними ділянками індустріального парку земельних ділянок, на яких розташовано або передбачається розташувати відповідно до містобудівної документації виключно об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. [1]

Таким чином, ми бачимо, що поняття «землі промисловості» на даний момент є занадто широким і найбільшим серед всіх розділів у класифікаторі видів цільового призначення. В теперешній момент у категорію «землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення» входять цілих 5 розділів, тоді як на інші види цільового призначення дають лише по 1 розділу. Дані 5 розділів складаються з:

- 11. Земельні ділянки промисловості;
- 12. Земельні ділянки транспорту;
- 13. Земельні ділянки електронних комунікацій;

- 14. Земельні ділянки енергетики;
- 15. Земельні ділянки оборони [2].

Правове регулювання земель промисловості здійснюється на підставі: Конституції України (зокрема, у частині користування надрами) [3], Земельним кодексом України [1], Законами України «Про транспорт» [4], «Про трубопровідний транспорт» [5], «Про автомобільний транспорт» [6], «Про залізничний транспорт» [7], «Про електронні комунікації» [8], «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» [9], «Про використання земель оборони» [10], «Про індустріальні парки» [11] тощо.

На мою думку основним завданням використання земель промисловості є їхнє максимально ефективне використання, яке буде економічно максимально вигідно. Погоджуючись з думкою фахівців у сфері землеустрою, я почув дуже цікаву ідею: розташовувати в межах санітарно-захисної зони від об'єктів I класу інші об'єкти промисловості, пов'язані з основним об'єктом аби максимально вигідно і ефективно використовувати такі великі території. Звісно в наших умовах війни такі речі будуть не вигідними, адже коли все буде розташовано в одному місці, ворогу достатньо кількох ракет, аби наша держава, або власники таких підприємств понесли мільярдні збитки».

Звісно для промислових об'єктів треба проводити високо-технологічні і економічні обґрунтування використання територій. Як зазначає Г.П. Шуст: – «звичайно землі, які мають родючі властивості, можна використовувати для будівництва житлових чи промислових будівель, а на непридатних до використання у сільському господарстві, сіяти та садити с/г культури, але користі від цього, як для виробника, так і для суспільства буде мало, виробник с/г продукції затратить зусиль більше, що впливатиме на вартість його продукції, проте ця продукція не буде влаштовувати споживача ні за ціною, ні за якістю. Така ситуація може погіршити ситуацію в країні і стати загрозою для існування виробника с/г продукції. Також, під егідою розвитку промислового виробництва (народного господарства), можна знищити землі заповідного та

рекреаційного фонду, побудувавши на них промислові підприємства. Без можливості культурно відпочити та відновити свої сили, нація, та і людство, поступово буде зникати і саморуйнуватися, а знищивши об'єкти рослинного та тваринного світу, знищимо і екологічну основу свого існування. Але варто пам'ятати, що при визначенні до якої категорії земель відноситься та чи інша земельна ділянка, слід враховувати природні та якісні властивості землі.» [12, с 37]

Таким чином, підсумовуючи вище сказане, можна впевнено сказати, що до завдань промисловості можна віднести:

- обґрунтоване і максимально ефективно економічне використання;
- проведення високо-технологічних і економічних обґрунтувань використання території;
- максимальне збереження або навіть можливе покращення властивостей земель та природних ресурсів.

Звісно потрібно зауважити, що це не єдині завдання, які виконують землі промисловості, також це робочі місця на самперед. Наприклад, згідно з даними Державної служби статистики України, станом на 01.01.2022 на об'єктах промисловості було задіяно 1755,2 тис. осіб, що складало на той час 4,3% від загального населення України. [13]

Також це створення інноваційних технологій. Одним із таких прикладів це виготовлення БПЛА, це тема яка зараз розвивається і звісно, що заводи які виготовляють їх, постійно стараються щось в них модернізувати.

В підсумок вище наведених фактів, цитат та зазначень законодавства впевнено можна відвести наступні завдання земель промисловості:

- створення нових робочих місць;
- максимально ефективно примноження прибутку;
- розвиток нових технологій;
- максимальне збереження, а краще і відновлення ґрунтів;
- мінімальна шкода природі.

1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості

Землевпорядне забезпечення вибору та формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі відіграє на мою думку найважливішу роль у розвитку промисловості та забезпеченні ефективного використання земельних ресурсів.

Землевпорядне проектування передбачає вибір місцезнаходження об'єктів переробних і машинобудівних підприємств. Воно може включати в себе доступність до великих, або звичайних інфраструктурних розв'язок, ринків збуту, логістичних маршрутів. Перед усім розміщення об'єктів переробної і машинобудівної галузі повинне враховувати екологічні вимоги та стандарти аби уникнути забруднення території, довкілля та природних ресурсів. Дані підприємства потребують доступ до інфраструктури, в основному це дороги, а ще можуть бути залізні дороги та повітряне сполучення, також до цього переліку можна додати: енергетику, водопостачання і зв'язок. Забезпечення даною інфраструктурою цих підприємств є однією з важливіших факторів при виборі місця та формування земельних ділянок.

Розробка проектів землеустрою для відведення земельних ділянок для потреб промисловості є дуже важливим процесом, адже воно визначає подальшу долю даного підприємства, та навіть з маленькою долею, але впливає на розвиток держави.

Порядок розроблення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок чітко описується у постанові Кабінету Міністрів України. [14]

1. Першим пунктом визначається механізм для розроблення проекту. Цей крок встановлює контекст для процесу

2. А ось другий пункт цікавіший, він нам наводить основні методи як можна отримати ділянку, тобто просто перерахування ситуацій і можливих методів отримання права власності на земельну ділянку, зокрема:
 - Земельна ділянка, межі якої визначені на місцевості і безкоштовно надається у власність або користування;
 - Земельна ділянка надається за шляхом укладання цивільно-правових угод;
 - Земельна ділянка просто була куплена на торгах.
3. В третьому пункті вказані основи, на яких прийнято рішення відведення земельної ділянки. В основному це рішення сільських, селищних та міських рад. Також такі рішення приймаються Київською або Севастопольською МДА. Ще важливим зазначенням, є те що такі проекти розробляються в результаті судового рішення і укладенням договорів між землекористувачами і землевласниками.
4. Четвертий пункт пояснює хто може бути розробником, це може бути як фізична особа, так і юридична особа, головне аби був сертифікований-інженер землевпорядник.
5. П'ятим пунктом визначається хто може бути замовником, тут все просто або юридична особа, або фізична особа.
6. В шостому пункті вказується, що проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, яке повинен затвердити замовник.
7. На етапі сьомого пункту зазначається, що договір про розроблення проекту землеустрою є типовим і затверджується КМУ, використовується він як шаблон для подібних угод.
8. Кінцевим пунктом є те, що замовник з договором надає вихідну документацію, яка необхідна для проекту розробки проекту землеустрою. [14]



Джерело: складено автором на основі постанови Кабінету Міністрів України [14]

Рис 1.1. Коротка схема-аналіз постанови Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року №667

Наступний етап є самим цікавим, тому що це розробка проекту землеустрою. Виконавець, що зазначений в договорі, повинен розробити документацію відповідно до чинного на цей момент законодавства та завдання, включаючи в себе текстові, графічні матеріали та інші необхідні дані для відведення земельної ділянки.

Після проведення вище вказаних дій, виконавець подає документацію на перевірку державній експертизі, яка покаже чи правильно провів свою роботу виконавець.

У разі, якщо виконавець правильно виконав роботу, є позитивний висновок про проект відведення земельної ділянки. Цей проект розглядається на сесії місцевої ради та затверджується нею, або передається до іншого органу у якого в повноваженнях є надання у користування або у власність земельної ділянки.

В результаті розгляду проекту землеустрою місцевою радою, або іншим уповноваженим органом проект затверджується і після цього можна почати роботи на самому об'єкті. Таким чином, максимально прозорий і відповідний до діючого законодавства процес розроблення проектів землеустрою, що забезпечує дотримання всіх законодавчих і екологічних норм і стандартів.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включає:

а) пояснювальну записку;

б) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;

в) розрахунок втрат лісогосподарського виробництва;

г) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів;

г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

д) кадастровий план земельної ділянки.

Джерело: складено автором на основі 50 статті Закону України «Про землеустрій» [20]

Рис 1.2. Вимоги до складу проекту відведення земельних ділянок

1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості

Як зазначено у статті 125 ЗКУ, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. [1] Тобто лише після того, як у ділянки сформувались межі і площа та було зареєстровано право власності вона може бути об'єктом цивільних прав на нерухоме майно. З цього ми можемо розуміти, що лише після того, як власник пройде вище вказані пункти, він набуває права володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою, а також має право на захист своїх інтересів пов'язаних із земельною ділянкою, у разі порушення цих прав третіми особами.

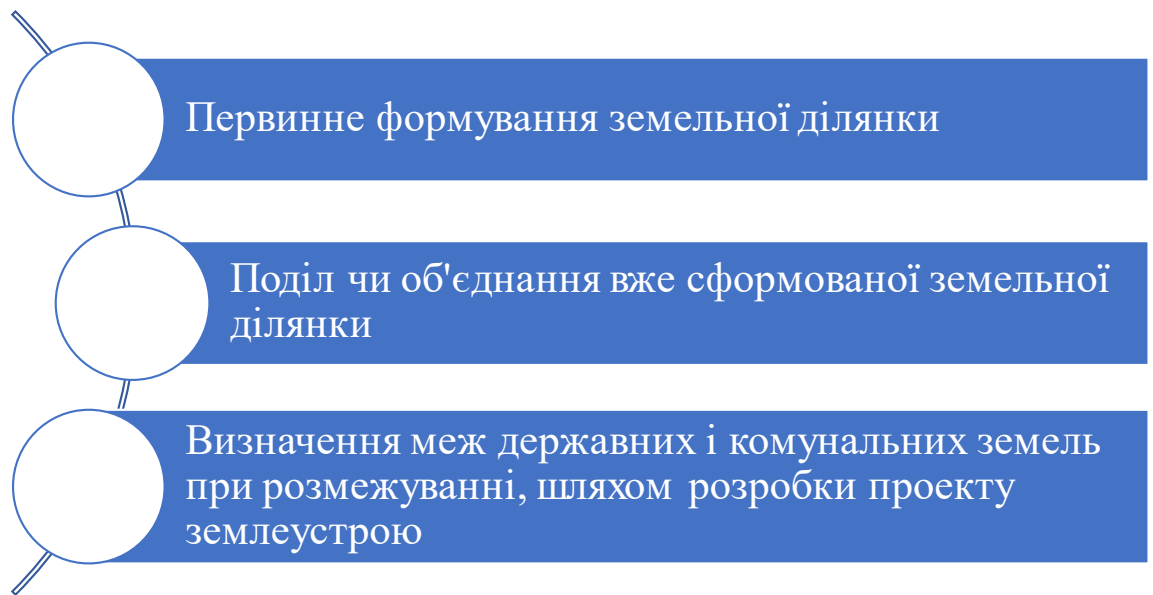
Згідно з чинним законодавством, формування земельних ділянок відбувається за наступних умов:

1. Процес надання вперше земельної ділянки через розробку проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, які передбачають приватизацію, продаж чи оренду земельних ділянок з власності держави або місцевих органів самоврядування. [1]

2. Поділ чи об'єднання земельних ділянок, через розробку відповідної технічної документації із землеустрою, якщо ці ділянки вже перебувають у власності або користуванні конкретної особи. [1]

3. Визначення меж земельних ділянок державної або комунальної власності під час розмежування таких ділянок між державними органами та місцевими органами самоврядування, незалежно від того, до якого з них раніше вони належали через розробку проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, впорядкування території для містобудівних потреб, організації території земельних часток (паїв), технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель або

комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад. [1]



Джерело: створено автором на основі статті 79¹ ЗКУ [1]

Рис. 1.3. Умови формування нових земельних ділянок

При створенні нового промислового підприємства одним з найважливіших етапів це вибір місця розташування та планування земельної ділянки. Власнику такого підприємства на початку потрібно вирішити, як обрати і правильно оформити права на земельну ділянку.

Правильність вибору місця розташування буде прямо впливати на вирішення питань з майбутнім будівництвом та експлуатацією самого промислового об'єкту. Також важливим пунктом буде можливість підключення до різних типів інфраструктури, такої як: світло, газ та вода, адже саме підведення інфраструктури стає для багатьох самою великою проблемою при створенні нових підприємств.

При формування земельної ділянки під об'єктами нерухомого майна до відомостей ДЗК також зараховують площі під ними

Як вже було визначено раніше, статтею 66 ЗКУ. Землі промисловості можуть перебувати: у державній, комунальній та приватній власності. [1] Разом з визначенням місцеположення та прав на промисловий об'єкт необхідно

визначити юридичну форму власності, яка і буде визначати основний перелік прав щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Якщо просто і по факту, то власник повинен визначитись, він хоче аби ділянка була у його власності, чи користуванні.

Необхідно уточнити, як правило продаж земельних ділянок, що знаходяться у державній власності та набуття прав на них проходить на конкурентних засадах (по простому, то земельні торги). Щоб уникнути набуття прав на користування земельною ділянкою, можна розглянути можливість викупу об'єкту нерухомості, під яким можна буде згодом оформити земельну ділянку, звісно це якщо вона ще не була оформлена. Варто зазначити, що об'єктом цивільних прав є уже сформована земельна ділянка, а не просто будь-яка частина поверхні землі.

Як раніше було згадано, для формування земельних ділянок важливі дві речі: визначені площі і конкретно визначені межі, які будуть внесені до Державного земельного кадастру. Важливим є дотримуватись правильності форми земельної ділянки, адже потім це прямо впливатиме на розміщення будівель і споруд. Земельна ділянка вважається сформована з моменту, як їй буде сформовано і присвоєно унікальний кадастровий номер.

Іноді, для того аби обґрунтувати проектне рішення можливе використання нормативної грошової оцінки до і після проекту, що регулюється згідно з Методикою нормативної грошової оцінки земельних ділянок [15]. Нормативна грошова оцінка використовується для визначення величини податку за сформовану земельну ділянку, що регулюється Податковим кодексом України [16].

Висновки до розділу 1

У першому розділі було здійснено детальний аналіз теоретико-методологічних засад використання земель промисловості, спираючись на

положення Земельного кодексу України та інші нормативно-правові акти. З'ясовано, що землі промисловості є ключовим елементом економічного розвитку, оскільки вони сприяють створенню робочих місць, розвитку інноваційних технологій та забезпеченню ефективного використання земельних ресурсів. Зокрема, принципи використання земель промисловості, визначені законодавством, акцентують на максимальній економічній ефективності, збереженні природних властивостей земель та мінімалізації екологічної шкоди. Завданнями цього процесу є не лише економічна вигода, але й створення умов для сталого розвитку, що включає технологічні інновації, такі як виробництво безпілотних літальних апаратів, та забезпечення зайнятості населення, що підтверджується даними про 1755,2 тис. осіб, задіяних у промисловості станом на 2022 рік.

Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості є чітко структурованим і регламентованим процесом, який включає кілька етапів: від визначення механізмів і методів отримання прав на земельні ділянки до підготовки документації та її затвердження місцевими органами влади. Цей процес передбачає врахування екологічних вимог, доступу до інфраструктури (доріг, електромереж, водопостачання) та відповідність проектів державним стандартам. Важливим аспектом є прозорість процедури, яка забезпечується через державну експертизу та затвердження проектів місцевими радами, що дозволяє уникнути порушень законодавства та забезпечити належне використання земель. Особлива увага приділяється уникненню конфліктів між промисловими зонами та екологічно чутливими територіями, що сприяє гармонізації економічних і природоохоронних інтересів.

Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення промислових об'єктів підкреслюють необхідність комплексного аналізу, що включає юридичні, інфраструктурні та екологічні аспекти. Формування земельних ділянок здійснюється через приватизацію, продаж, оренду або

поділ/об'єднання ділянок із обов'язковою реєстрацією прав у Державному земельному кадастрі. Визначення меж, площі та форми ділянки є критично важливим для забезпечення ефективного розміщення промислових об'єктів і підключення до інфраструктури. Використання нормативної грошової оцінки дозволяє обґрунтувати проектні рішення та визначити податкові зобов'язання, що сприяє економічній обґрунтованості використання земель. Таким чином, теоретичні та методологічні основи забезпечують збалансований підхід до використання земель промисловості, поєднуючи економічну ефективність, екологічну безпеку та правову чіткість.

РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

2.1. Використання земель промисловості

На думку О. Petrakovska, яка у своїй статті «Methods of Land Management» виокремила три групи управління земельними ресурсами, а саме серед них, це: планові, економічні та інституційні [22; 23].

На думку авторки, планові методи забезпечують розробку довго- та короткострокових програм соціально-економічного розвитку територій, а також містобудівної й землевпорядної документації, що регулюють забудову та використання земель на різних рівнях планування. Економічні методи управління земельними ресурсами створюють умови для раціонального використання та охорони земель без застосування адміністративних заходів. Інституційні методи ґрунтуються на правових актах органів влади, організаційних заходах, матеріально-технічних операціях, а також поєднанні адміністративних і судових інструментів.

Виходячи з вище сказаного планові методи управління земельними ресурсами є ключовими при відборі та формуванні територій для промислових об'єктів, оскільки вони забезпечують розробку довго- та короткострокових програм соціально-економічного розвитку, а також містобудівної й землевпорядної документації, що регулюють забудову та ефективне використання земель, доповнюючи економічні та інституційні методи.

Новаковська І.О. виділяє ключові чинники для розміщення продуктивних сил, які визначають вибір розташування промислових об'єктів. Науковиця виокремлює загалом 6 факторів:

- природно-географічні,
- демографічні,
- техніко-економічні,
- транспортні,

- соціально-економічні,
- екологічні [22, с. 220].

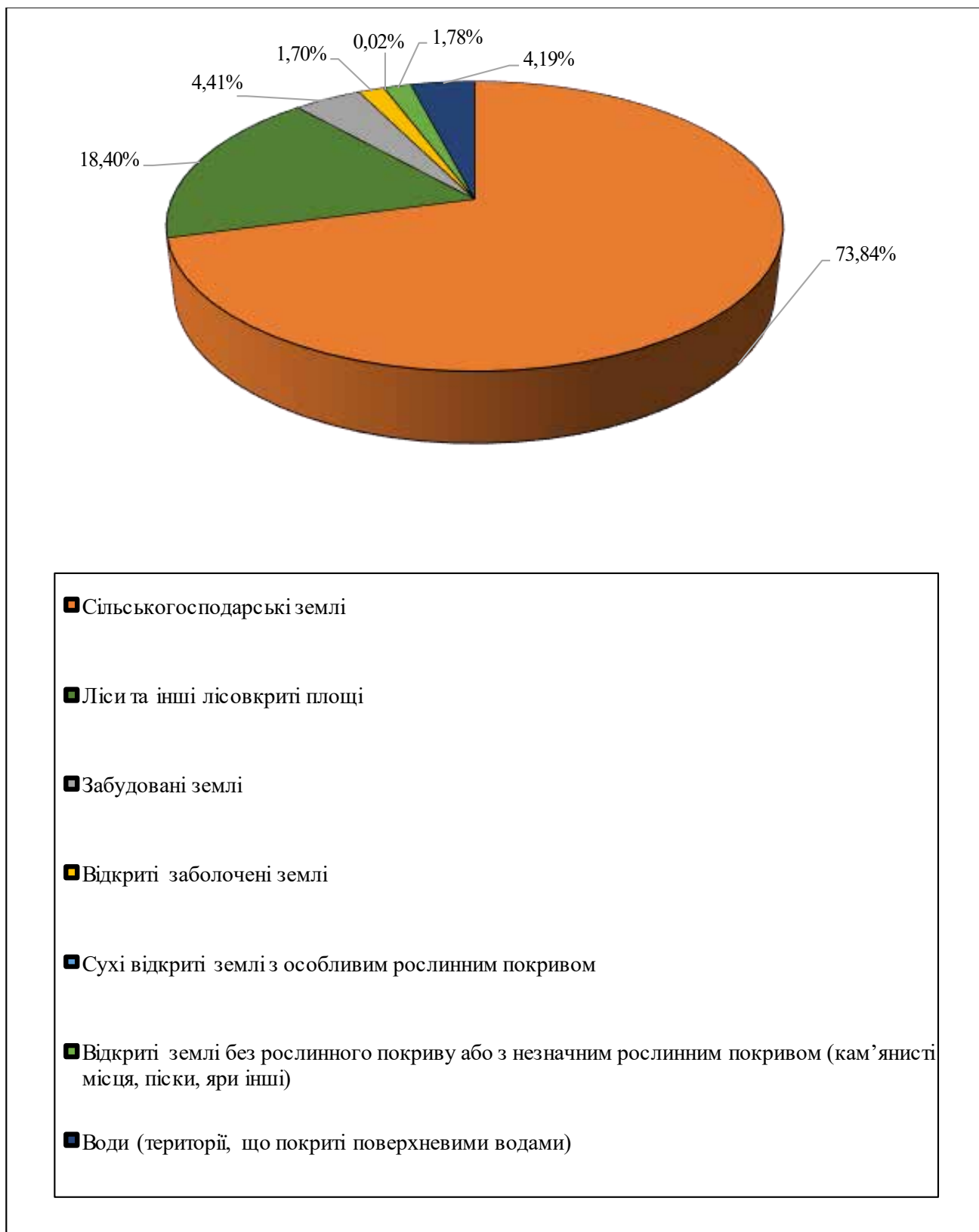


Джерело: складено автором на основі [22].

Рис. 2.1. Фактори впливу на відбір території під об'єкт промислового будівництва

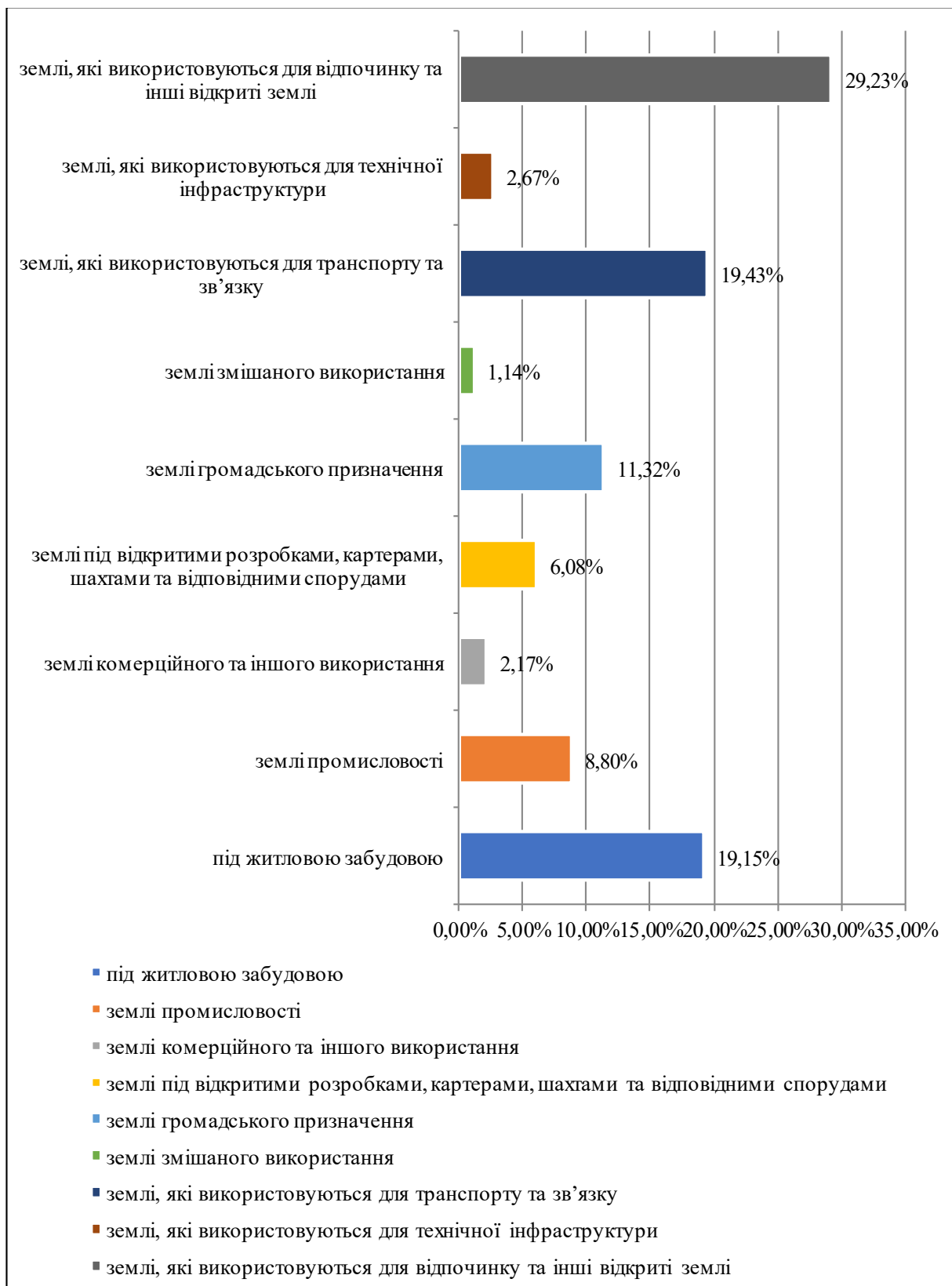
Згідно з даними Держгеокадастру за 2016 рік (нажаль у відкритих джерелах є тільки інформація за цей період) забудовані землі становлять 4,41%, а з них землі, що належать до промисловості 36,98%, тобто 1,63% від загальної кількості земель України. Відповідно до проведених розрахунків, загальна

площа земельних ділянок, що входять до категорії земель промисловості, становить 944,20 тис. га. [17].



Джерело: складено автором на основі даних Держгеокадастру[17].

Рис. 2.2. Структура земельного фонду України станом на 1 січня 2016 року



Джерело: складено автором за даними [17; 18].

Рис. 2.3. Структура забудованих земель України станом на 1 січня 2016 року

Загальні дані щодо кількісного складу земельного фонду Київської області та м. Києва наведено у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

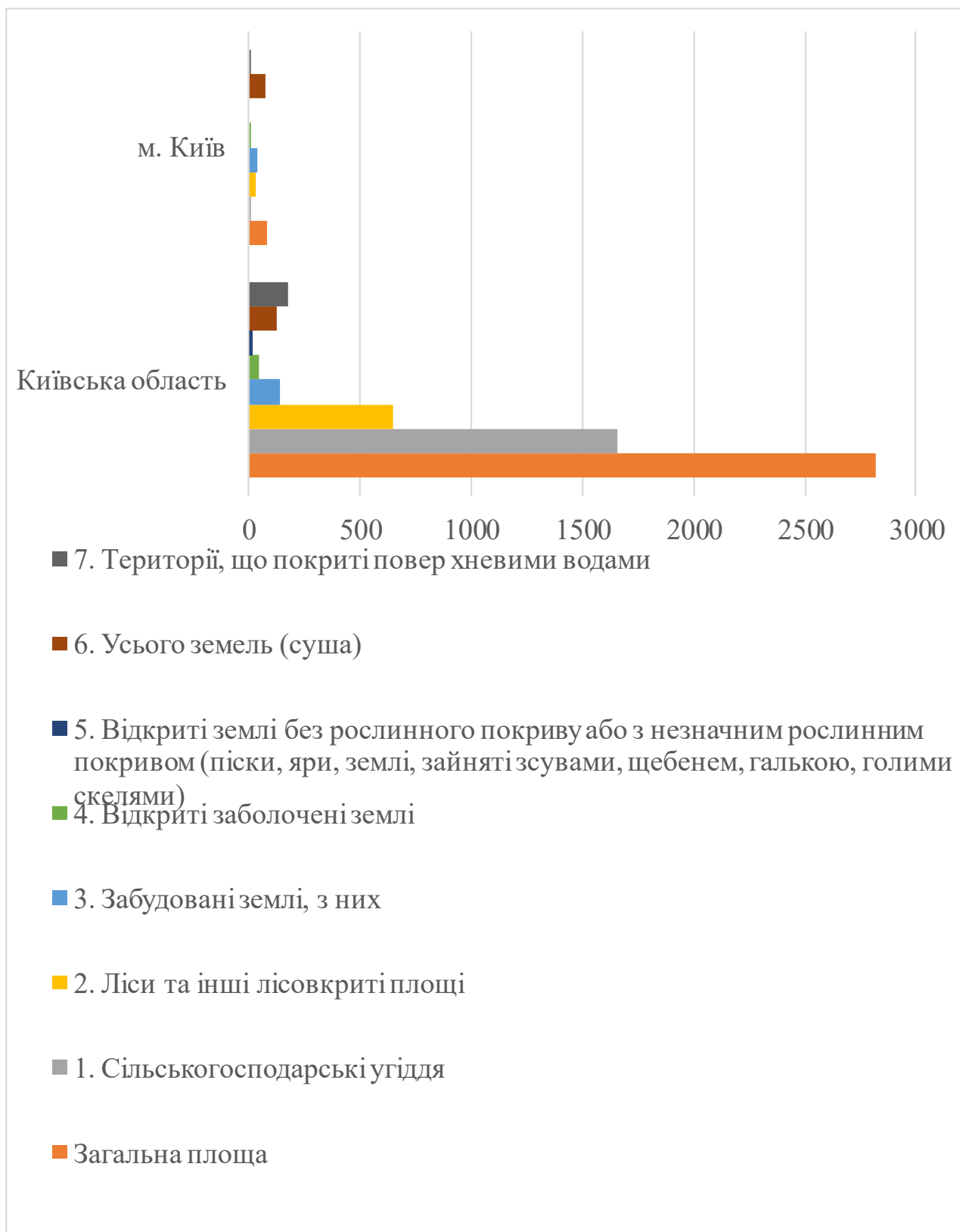
Структура земельного фонду Київської області та м. Київ
(станом на 2021 р.)

Основні види земель та угідь	Площа, тис. га	% до загальної площі території	Площа, тис. га	% до загальної площі території
	Київська область		м. Київ	
Загальна територія, у тому числі	2816,20	100,00	83,60	100,00
1. Сільськогосподарські угіддя	1658,90	58,90	4,40	5,30
2. Ліси та інші лісовкриті площі	648,70	23,03	35,10	41,70
3. Забудовані землі, з них	137,40	4,90	37,00	44,30
4. Відкриті заболочені землі	49,50	1,80	0,20	0,20
5. Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом (піски, яри, землі, зайняті зсувами, щебенем, галькою, голими скелями)	17,50	0,62	0,00	0,00
6. Інші землі	304,00	10,75	6,90	8,30
Усього земель (суша)	128,90	4,55	76,90	92,00
Території, що покриті поверхневими водами	175,10	6,20	6,70	8,00

Джерело: складено автором за даними [19, с. 37; 20, с. 22-24].

Як уже було зазначено, в таблиці 2.1. земельний фонд Київської області налічує площу 2816,20 тис. га., земель, з урахуванням земель м. Славутич, яке територіально розташоване в Чернігівській області. Забудовані землі складають

всього лише 4,90% від загальної площі, яка становить 137,4 тис. га.



Джерело: складено автором на основі таблиці 2.1.

Рис. 2.3. Порівняльна діаграма структури земельного фонду м. Києва та Київської області (станом на 2021 рік)

Загальна площа земельного фонду м. Київ становить 83,6 тис. га. З загальної площі земельного фонду міста 44,3% займають забудовані території. Через відсутність статистичних даних щодо структури забудованих земель в період останніх 10 років, скористаємось середнім національним показником щодо частки промисловості від загальної площі забудованих земель по Україні, встановлено його було у 2018 році під час проведення ДЗК робіт із моніторингу земельних відносин, цей показник становить 15,6% [21, с. 127].

Провівши звичайні обчислення, можна заявити, що землі промисловості в м. Київ займають приблизно 5,77 тис. га.

На нашу думку значення, які є в м. Київ, зумовлені факторами привабливості до міста:

- демографічні: місто Київ є найбільшим одним з найбільших міст України за населенням, також має значну кількість робочої сили з різними професійними навиками;
- природно-географічні: місто знаходиться в центрально-північній частині країни, це забезпечує великий ринок збуту та доступ до інфраструктури;
- транспортні: Київ стоїть на вигідній розв'язці, через нього проходять різні авто та залізничні шляхи, також до цього пункту можна додати міжнародний аеропорт. Ці фактори створюють зручність для логістики;
- соціально-економічні: Київ є осередком культури, освіти, інновацій та науки, звісно це створює сприятливий клімат для розвитку промисловості.

2.2. Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі

Промислові об'єкти створюють значне навантаження на навколишнє середовище через шум, забруднення ґрунтів, водойм і атмосфери, тому їх розміщення має суворо відповідати встановленим санітарним нормам і передбачати спеціальний режим використання для забезпечення безпеки та екологічної стабільності.

Промислові підприємства, яким в установленому порядку відводяться землі, наділяються певними права і обов'язками по використанню наданих у користування (власність) земельних ділянок. Одним із їх основних завдань є забезпечення цільового використання землі [28, с. 3].

Цільове використання землі полягає в спорудженні тільки таких забудов і будівель, які викликані виробничою необхідністю: виробничих цехів, складських приміщень, внутрішніх комунікацій, забудов адміністративного і культурно-побутового призначення тощо. При цьому промислові підприємства не вправі використовувати земельні ділянки для інших цілей, не пов'язаних з їхньою виробничо-господарською діяльністю. При плануванні та освоєнні промислової території важливо вживати заходів, які б виключили можливість шкідливого впливу промислового підприємства на навколишнє природне середовище як джерела підвищеної небезпеки [28, с. 3].

В межах цих зон житлове будівництво забороняється. При цьому створення санітарно-захисної зони не позбавляє землевласників та землекористувачів, землі яких опинилися в межах цієї зони, права власності або користування ними з обмеженнями, встановленими для цих зон. До складу земель промисловості належать також земельні ділянки, відведені в користування гірничодобувним підприємствам. Добувна промисловість становить сукупність промислових підприємств, що займаються гірничими

розробками і гірничим промислом, тобто розробкою і добуванням корисних копалин [28, с. 3].

Підбивши підсумок, можемо зрозуміти, що промислові підприємства, яким відводяться земельні ділянки, зобов'язані використовувати їх виключно за цільовим призначенням, споруджуючи об'єкти, необхідні для виробничої діяльності, такі як цехи, склади чи адміністративні будівлі, без права відхилення від цього призначення. Важливим є дотримання екологічних вимог під час планування та освоєння територій, щоб мінімізувати шкідливий вплив на довкілля, зокрема шляхом створення санітарно-захисних зон, де заборонено житлове будівництво. Ці зони не обмежують права власності чи користування прилеглими землями, але накладають певні обмеження. До земель промисловості також належать ділянки гірничодобувних підприємств, які займаються видобутком корисних копалин, що підкреслює різноманітність цієї категорії земель.

До складу виробничої території входять: промислова, комунально-складська, науково-виробнича зони, споруди зовнішнього транспорту та міської вулично-дорожньої мережі. Розміщення вказаних зон визначається містобудівними та санітарно-гігієнічними нормами відповідно до санітарної класифікації підприємств, профілізації населеного пункту, особливостей місцевих умов і т. ін [29].

У великих, крупних та найкрупніших містах допускається створення декількох промислових зон, а також сельбищно-промислових районів з обов'язковим відокремленням в самостійний промвузол групи харчових підприємств та підприємств по переробці сільськогосподарської продукції, продовольчих складів, зерно- та овочесховищ, холодильників і т. ін [29].

У селищах міського типу, малих і середніх містах слід формувати одну промислову зону багатофункціонального призначення [29].

Зробивши висновок про вище сказане, ми маємо розуміння, що у великих містах допускається створення кількох промислових зон та окремих сельбищно-промислових районів, зокрема для харчових і переробних підприємств, тоді як у малих і середніх містах та селищах міського типу формується одна багатофункціональна промислова зона. Таке зонування забезпечує ефективне використання земель, дотримання екологічних вимог і врахування специфіки населених пунктів.

Як ми уже зрозуміли, навколо промислових підприємств встановлюється СЗЗ. Розмір СЗЗ встановлюється у зв'язку з тим, до якого класу небезпеки віднесли підприємство, що визначається з дотриманням правил у Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів від 19.06.1996 року. Всього існує п'ять класів небезпеки:

- I клас – найбільш небезпечні = санітарно-захисна зона (СЗЗ) – 1000-3000 м від межі земельної ділянки;
- V клас – найменш небезпечні = СЗЗ – 50 м [29].

2.3. Вплив різних форм господарювання на використання земель промисловості

На сьогоднішній день в Україні є багато видів організаційно-правових форм господарювання, всі вони класифікуються Державним класифікатором України (ДК 002:2004) [3030]. Ці форми визначають правовий статус суб'єктів господарювання, їхні можливості щодо управління земельними ресурсами, а також специфіку використання земель промислового призначення. Землі промисловості, відповідно до Земельного кодексу України, призначені для розміщення та експлуатації промислових, гірничодобувних, транспортних та інших об'єктів, включаючи інженерні мережі, під'їзні шляхи та адміністративно-побутові будівлі.

За класифікатором організаційно-правових форм господарювання, виокремлюють такі види:

- 100 Підприємства (фермерське господарство, приватне/колективне/державне/ комунальне підприємство, казенне, спільне комунальне підприємство, дочірнє, іноземне підприємство, підприємство об'єднання громадян (релігійної організації, профспілки), підприємство споживчої кооперації, орендне підприємство, індивідуальне підприємство, сімейне підприємство, спільне підприємство);
- 200 Господарські товариства (акціонерне товариство (відкрите або закрите), державна акціонерна компанія (товариство), державна холдингова компанія, холдингова компанія, товариство з обмеженою відповідальністю, товариство з додатковою відповідальністю, повне товариство, командитне товариство, адвокатське об'єднання, адвокатське бюро);
- 300 Кооперативи (виробничий, обслуговуючий, житлово-будівельний, гаражний, споживчий, споживче товариство, сільськогосподарський виробничий або сільськогосподарський обслуговуючий кооператив, кооперативний банк);
- 400 Організації (установи, заклади), (орган державної влади, суди, орган місцевого самоврядування, державна/комунальна/приватна організація (установа, заклад), організація (установа, заклад) об'єднання громадян, (релігійної організації, профспілки, споживчої кооперації тощо)) [30].

Аналізуючи вище указане, ми можемо зробити висновок, що в Україні на даний момент є велика кількість форм господарювання, але ми можемо визначити найпоширеніші саме для галузі промисловості:

- Комунальне підприємство (КП);
- Товариство з обмеженою відповідальністю (ТОВ);
- Приватне підприємство (ПП);
- Державне підприємство (ДП);
- Приватне акціонерне товариство (ПАТ) [30].

На сьогоднішній день, особливо актуальними є проблеми ефективного використання міських земельних ділянок, зокрема територій, де розташовані непрацюючі промислові об'єкти, які можуть слугувати резервом для майбутнього розвитку міста Києва з урахуванням еколого-економічного підходу. Водночас, для забезпечення сталого розвитку міського населення (збереження та поліпшення здоров'я, покращення умов праці, житлові умови, розширення соціального та доступного житла, зниження безробіття, створення нових робочих місць, покращення екологічного стану середовища) великі міста повинні шукати шляхи оптимізації використання наявних земельних ділянок [31, с. 83].

Управління такими ситуаціями ускладнюється, перш за все, тим, що в більшості міст України територіальні ресурси вичерпані, а вільні земельні ділянки потребують значних капіталовкладень. Крім того, значна частина непрацюючих промислових підприємств, які займають великі території в межах Києва, розташована поруч з житловими районами, санітарно-захисними зонами і забрудненими землями. Ці об'єкти потребують перенесення за межі населених пунктів, а земельні ділянки, на яких вони знаходяться, повинні бути рекультивовані та відновлені для іншого екологічного, економічно обґрунтованого та раціонального використання [31, с. 83].

Висновки до другого розділу

Другий розділ роботи присвячений аналізу сучасного стану та особливостей використання земель промисловості в Україні, зокрема в контексті переробної та машинобудівної галузей. Згідно з даними, землі

промисловості займають 944,20 тис. га, що становить 1,63% від загального земельного фонду країни, і їхнє використання регулюється плановими, економічними та інституційними методами управління земельними ресурсами. Планові методи, які включають розробку містобудівної та землевпорядної документації, є основою для ефективного розміщення промислових об'єктів, оскільки вони забезпечують довго- та короткострокове планування соціально-економічного розвитку територій. Ці методи доповнюються економічними та інституційними інструментами, які сприяють раціональному використанню земель без надмірного адміністративного тиску, забезпечуючи баланс між економічними вигодами та екологічною безпекою.

Використання земель промисловості залежить від низки чинників, визначених науковцями, зокрема природно-географічних, демографічних, техніко-економічних, транспортних, соціально-економічних та екологічних. Ці чинники впливають на вибір місця розташування промислових об'єктів, що потребує врахування доступності до транспортної інфраструктури, ринків збуту та трудових ресурсів. Особливу увагу приділено режиму використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузей, де встановлення санітарно-захисних зон (СЗЗ) є обов'язковим для забезпечення екологічної безпеки та мінімізації впливу на довкілля. Дотримання вимог щодо СЗЗ та санітарних норм дозволяє уникнути забруднення природних ресурсів і забезпечує гармонійне співіснування промислових зон із прилеглими територіями, що є важливим для сталого розвитку.

Аналіз впливу різних форм господарювання на стан парків і прилеглих територій показав, що промислові об'єкти можуть створювати як позитивний, так і негативний ефект на довкілля та соціально-економічний розвиток. Позитивний вплив проявляється у створенні робочих місць і розвитку інфраструктури, тоді як негативний пов'язаний із можливим забрудненням і деградацією природного середовища. Для мінімізації негативних наслідків необхідно застосовувати комплексний підхід, який включає екологічний

моніторинг, дотримання нормативів і впровадження сучасних технологій. Таким чином, ефективне використання земель промисловості вимагає інтеграції планових, економічних та екологічних підходів, що забезпечують оптимальне розміщення об'єктів, збереження природних ресурсів і сприяють сталому розвитку регіонів.

РОЗДІЛ 3 ЕФЕКТИВНІСТЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ПОТРЕБ ПЕРЕРОБНОЇ ТА МАШИНОБУДІВНОЇ ГАЛУЗІ

3.1. Характеристика об'єкту проектування

Земельна ділянка, що є об'єктом проектування, розташована в селищі Кожанка Фастівського району Київської області, за адресою вул. Садова, 13-А. Її загальна площа становить 0,4019 га, а форма власності – комунальна. Ділянка відноситься до земель промисловості з цільовим призначенням для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості (код цільового призначення 11.02).

Географічно ділянка розташована у північній частині селища, поблизу залізничної станції «Кожанка» та автомобільної дороги Т1013 Фастів – Володарка, що забезпечує зручне транспортне сполучення та доступ до логістичних маршрутів. Природно-географічні умови місцевості є сприятливими для промислового використання, зокрема завдяки рівнинному рельєфу та відсутності значних природних обмежень. Згідно з генеральним планом селища Кожанка від 2023 року, ділянка входить до виробничих територій і відповідає 5-му класу санітарної класифікації з установленою санітарно-захисною зоною (СЗЗ) радіусом 50 м, що забезпечує дотримання екологічних і санітарних норм.

Ділянка має потенціал для ефективного використання завдяки близькості до інфраструктури, зокрема залізничних і автомобільних шляхів, а також можливості підключення до систем водопостачання, каналізації та електромереж. Це робить її привабливою для розміщення промислових об'єктів, які потребують логістичної доступності та компактного розташування виробничих потужностей.

Стисла інформація щодо об'єкту дослідження:

Таблиця 3.1

Характеристика земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки	Київська область, Фастівський район, селище Кожанка, вул. Садова, 13-А
Загальна площа земельної ділянки	0,4019 га
Форма власності земельної ділянки	комунальна
Земельні угіддя (згідно КВЗУ)	
Група видів земельних угідь	Землі під промисловою забудовою
Підгрупа видів земельної ділянки	Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств
Код земельних угідь	011.01
Цільове призначення земельної ділянки (згідно КВЦПЗ)	
Категорія земель за цільовим призначенням земельної ділянки	Земельні ділянки промисловості
Цільове призначення земельної ділянки	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
Код цільового призначення земельної ділянки	11.02

Фастівський район є досить зручним, для базування промислових об'єктів через низку причин: одна з найбільших залізничних розв'язок в Україні, також безпосередня близькість до Києва (див. рис 3.1).

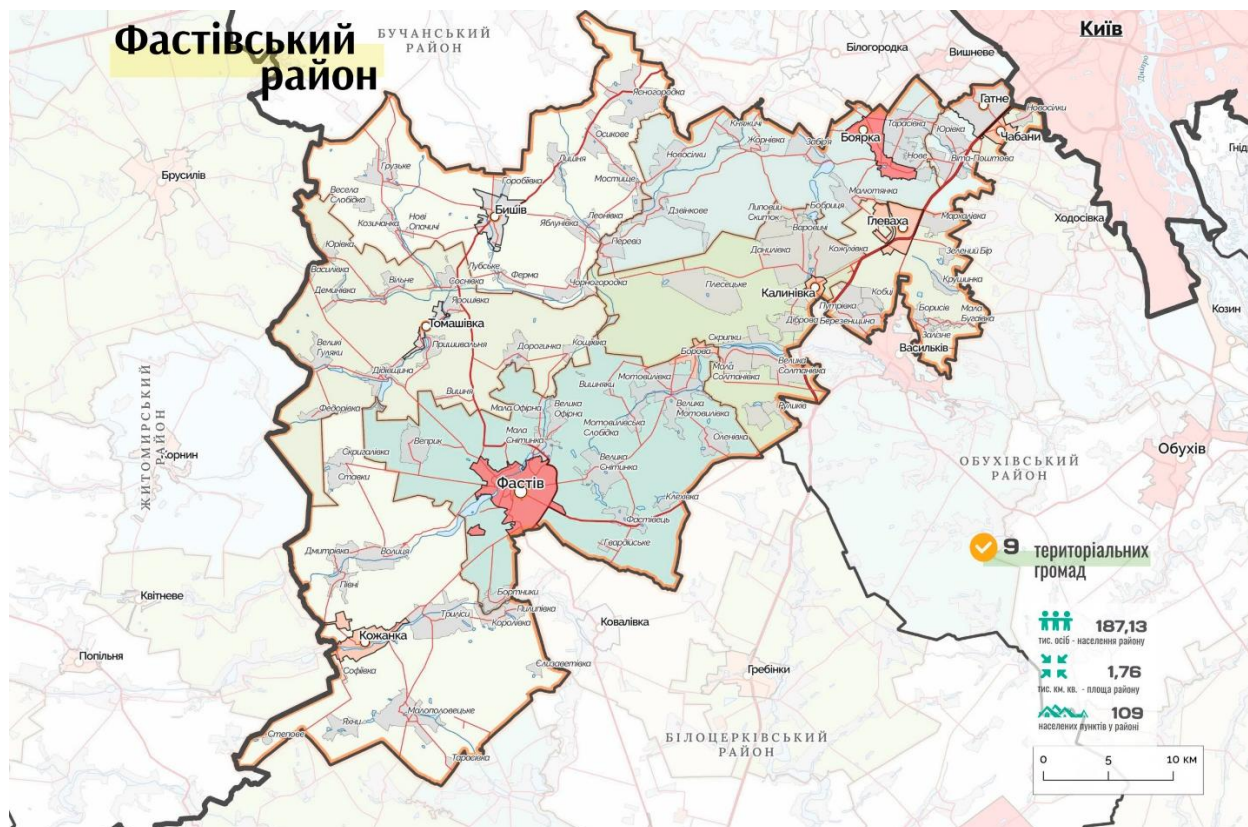


Рис. 3.1. Мапа Фастівського району Київської області [24]

Тож як уже було вказано, об'єкт дослідження, а саме земельна ділянка розташована у Фастівському районі Київської області, а саме в селищі Кожанка (див рис 3.2).

Селище Кожанка розташоване у західній частині Київської області біля межі з Житомирською областю. Природно-географічні умови селище Кожанка є вигідними для формування земельних ділянок під об'єктами промисловості.

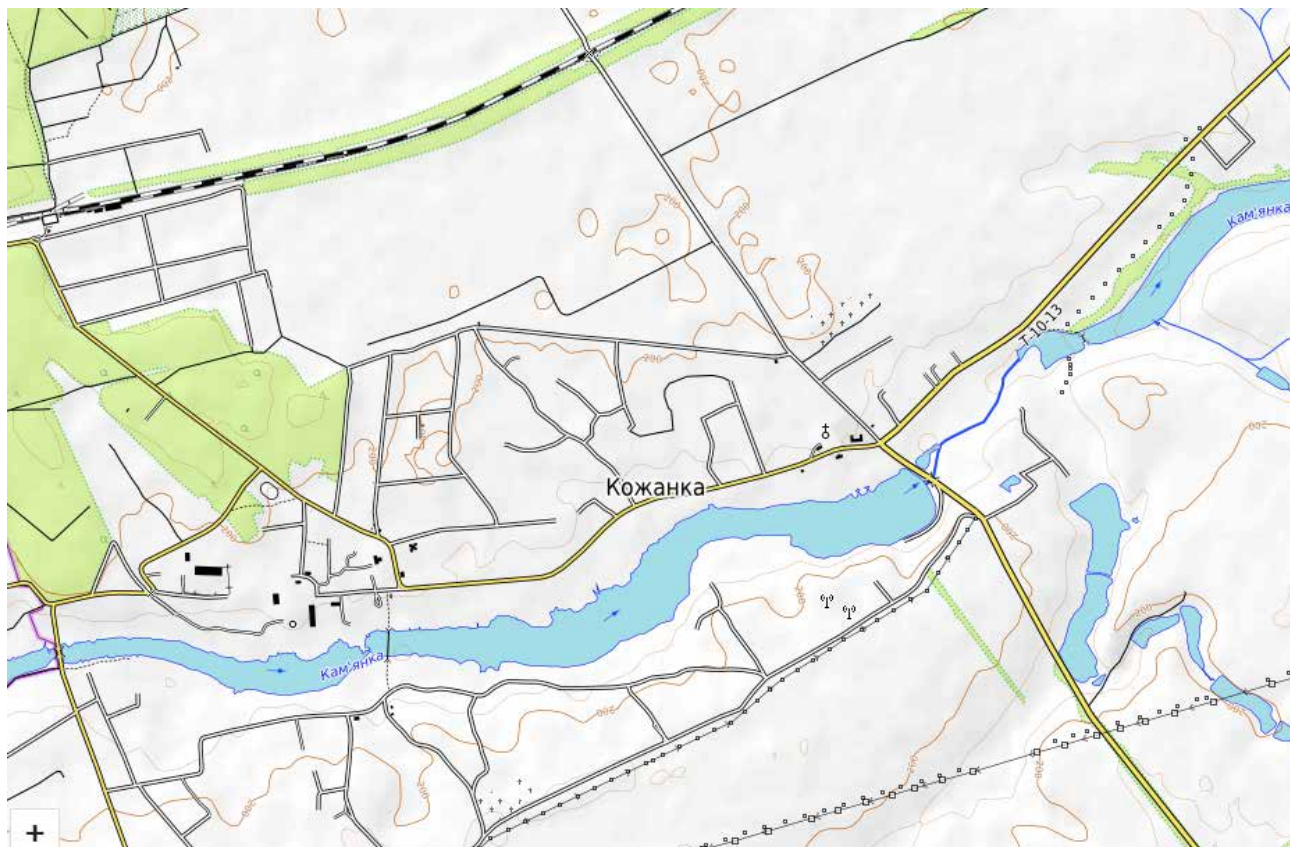


Рис. 3.2. Мапа селища Кожанка Фастівського району Київської області [25]

Населення селища становить 1904 осіб станом на 01.01.2022 року [26].

Через місто проходять залізничний шлях, а саме станція «Кожанка» (поруч з якими вигідно розташовано промислову зону), автомобільний шлях Т1013 Фастів – Володарка [26].

Об'єкт проектування розташовано на півночі селища, поруч із залізничною станцією «Кожанка» (див. рис. 3.2). Кадастровий план земельної ділянки наведено у додатку А.

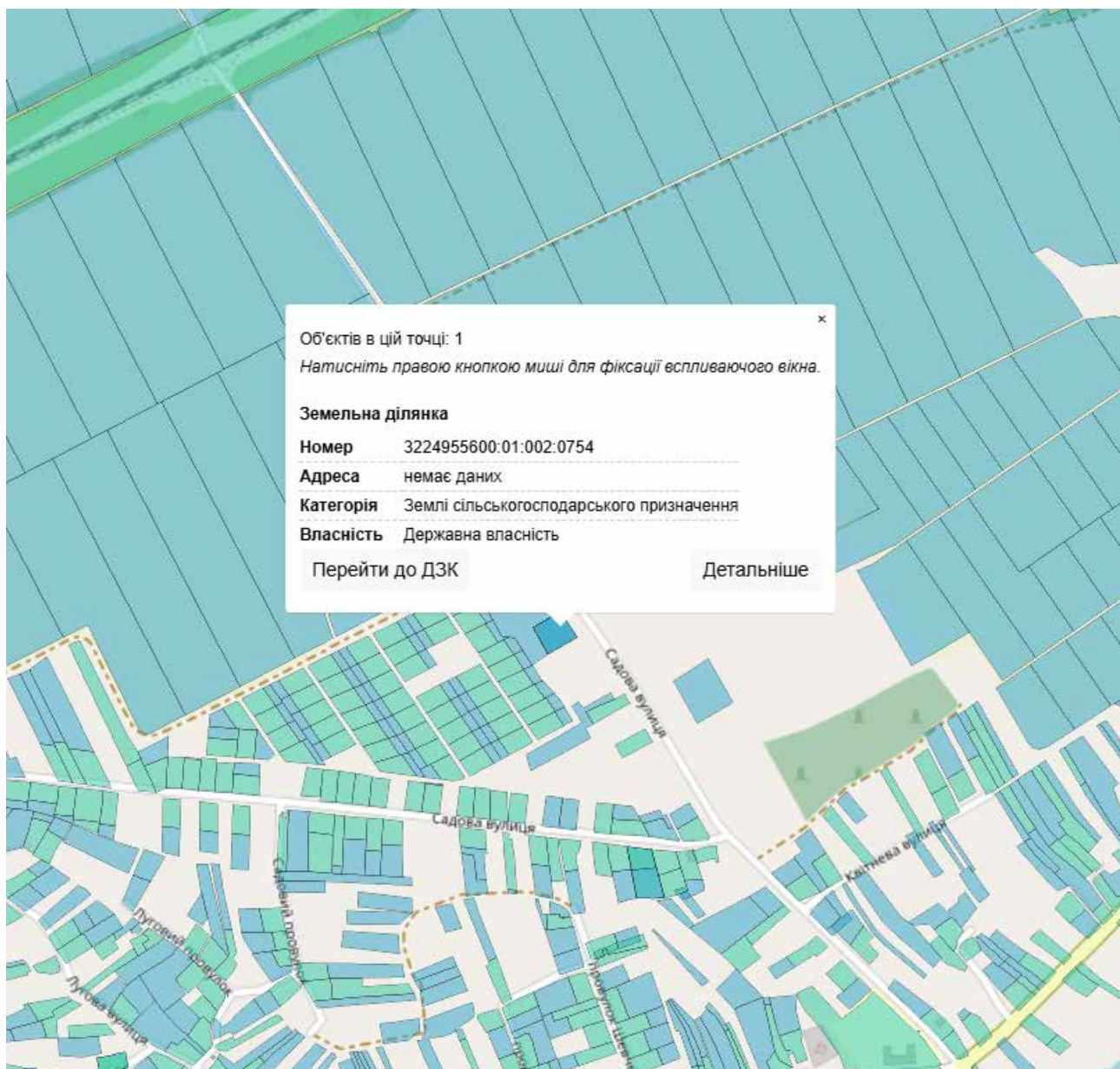


Рис. 3.3. Земельна ділянка, що перебуває в користуванні Гарнаги О.С. [23]

3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості

Створення земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості вимагає врахування численних факторів, нюансів і аспектів, які значно впливають на законність оформлення таких ділянок, витрати ресурсів під час будівництва промислових об'єктів, а також ефективність їхньої подальшої експлуатації. Одним із ключових елементів цього процесу є

наявність комплексних планів просторового розвитку території та схем зонування, які забезпечують належне планування та використання земель.

Досліджуючи питання моделювання організації території в процесі землепорядного проектування А. М. Третяк зазначає, що таке проектування дає змогу обґрунтувати всю сукупність конструктивних рішень землепорядних проектів, визначити найраціональніший розподіл земель між різними функціями, види та інтенсивність використання земель, взаєморозміщення виробничих і невиробничих об'єктів, інженерно-транспортних комунікацій тощо. У результаті цього можна прогнозувати не тільки просторову організацію, а й масштаби розвитку відповідної територіально-господарської системи [32, с. 15].

Результатом моделювання організації території на різних ієрархічних рівнях є функціональне зонування земель. [32, с. 15].

А от уже в іншій своїй роботі, також досліджуючи питання землепорядного проектування, А. М. Третяк та В. М. Третяк зазначають, що при розробленні комплексних планів просторового розвитку території територіальної громади, виходячи із закордонної практики, економічно та екологічно першочерговим повинно бути розроблення планів розвитку землекористування територій об'єднаних територіальних громад шляхом зонування земель за їх категоріями та типами (підтипами) землекористування. При цьому, в розрізі промисловості, необхідно дотримуватись таких вимог:

- створення умов для життя і праці, які б сприяли гарному стану здоров'я і безпеці населення;
- захист довкілля шляхом використання відновлюваних джерел енергії, захисту природи і збереження сільської місцевості, зокрема, шляхом екологічного балансу у природі, охорони вод, ґрунту, земель з мінеральними покладами, а також клімату;
- розвиток сільського, лісопромислового і водопромислового господарства, транспорту, комунальних послуг – особливо,

водопостачання, видалення відходів і стоків, підтримання структурної ролі середнього і малого бізнесу, захист земельних та інших природних ресурсів і їх збереження, захист існуючих і створення нових робочих місць;

– оборони і безпеки країни, енергетичної системи;

розвитку загальнодержавної та регіональної інженерної і транспортної інфраструктури [33, с. 7]

Підбиваючи підсумок, можна сказати що об'єкт проектування, земельна ділянка, повинна бути просторово доречною, аби не створювати додаткового навантаження на природне і навколишнє середовища та бути економічно вигідною. На основі досвіду, отриманого в процесі дослідження, вважаємо, що проектні рішення щодо створення земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості повинні брати до уваги такі ключові аспекти.

- При проектуванні потрібно враховувати дані генеральних планів, сучасні екологічні стандарти та норми, а також застосовувати інноваційні технології, які сприяють мінімізації негативного впливу на довкілля. Зокрема, це включає впровадження систем очищення повітря й води, використання відновлювальних джерел енергії та енергоефективних рішень.

- Проектування земельних ділянок має охоплювати планування не тільки виробничих об'єктів, але й супутньої інфраструктури, зокрема доріг, залізничних шляхів, систем водопостачання та каналізації. Особливу увагу слід приділяти потребам вантажного транспорту та забезпеченню зручного під'єднання до основних транспортних магістралей.

- Для раціонального використання земельних ресурсів доцільно застосовувати промислові та виробничі комплекси з багаторівневою забудовою або вертикальними структурами. Такий підхід сприяє економії простору та забезпечує оптимальне використання території.

- Одним із ключових елементів проекту є організація системи управління відходами, що охоплює їх збір, переробку та утилізацію.

Створення спеціалізованих зон для сортування відходів і впровадження екологічно безпечних технологій допоможе зменшити негативний вплив на довкілля.

- У проекті слід передбачити облаштування зелених зон і елементів ландшафтного дизайну, які сприятимуть покращенню естетичного вигляду території та створенню комфортного середовища для працівників.

- Для великих підприємств із кількома земельними ділянками доцільно впроваджувати систему управління земельними ресурсами. Рекомендується встановити механізми контролю та регулювання використання земель, зокрема через визначення вимог до планування та забудови. Це забезпечить відповідність діяльності підприємств переробної та машинобудівної галузей нормам земельного законодавства та сприятиме сталій ефективності використання земельних ресурсів.

Виробничі території включають промислову, комунально-складську, науково-виробничу зони, а також споруди зовнішнього транспорту та міської вулично-дорожньої мережі, розміщення яких регулюється містобудівними та санітарно-гігієнічними нормами з урахуванням санітарної класифікації підприємств і місцевих умов. У великих містах допускається створення кількох промислових зон та окремих сельбищно-промислових районів, зокрема для харчових і переробних підприємств, тоді як у малих і середніх містах та селищах міського типу формується одна багатофункціональна промислова зона. Таке зонування забезпечує ефективне використання земель, дотримання екологічних вимог і врахування специфіки населених пунктів.

Так на досліджувальній нами земельній ділянці, ми бачимо що вона відповідає вимогам для потреб переробної та машинобудівної галузі, оскільки поряд проходить дорога та залізнична станція «Кожанка», підпадає в зону підприємств 5-го класу санітарної класифікації згідно з схемою зонування селища Кожанка.

Ці проектні рішення спрямовані на створення ефективних та екологічно безпечних земельних ділянок для переробної та машинобудівної галузей, що сприятиме сталому розвитку та покращенню якості середовища.

3.3. Формування обмежень у використанні земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі

При формулюванні обмежень та обтяжень прав на земельну ділянку, потрібно керуватися початковими положеннями, які встановлено законодавством.

Обмеження використання земельних ділянок чітко встановлене Класифікацією [31], які стосуються об'єктів машинобудівної та переробної галузей, наведено на рис. 3.4.

Основна мета встановлення обмежень, це збереження природи, забезпечення сталого і впевненого розвитку та ефективного використання земельних ресурсів.

Для формування обмежень у використанні земельної ділянки зайнятою об'єктами машинобудівної або переробної галузей можна виокремити наступні етапи:

- Обстеження земельної ділянки під час виконання польових топографо-геодезичних робіт;
- Отримання даних з генерального плану або схеми зонування населеного пункту;
- Опрацювання отриманих даних: встановлення відповідності земельної ділянки до потреб об'єкта промисловості, можливості його розташування на обраній території;
- Формування документації землеустрою, яка повинна містити інформацію щодо обмежень та обтяжень;

- Створення обмінного файлу з окремим блоком, в якому ми повинні заповнити дані про обмеження у використанні земельної ділянки;

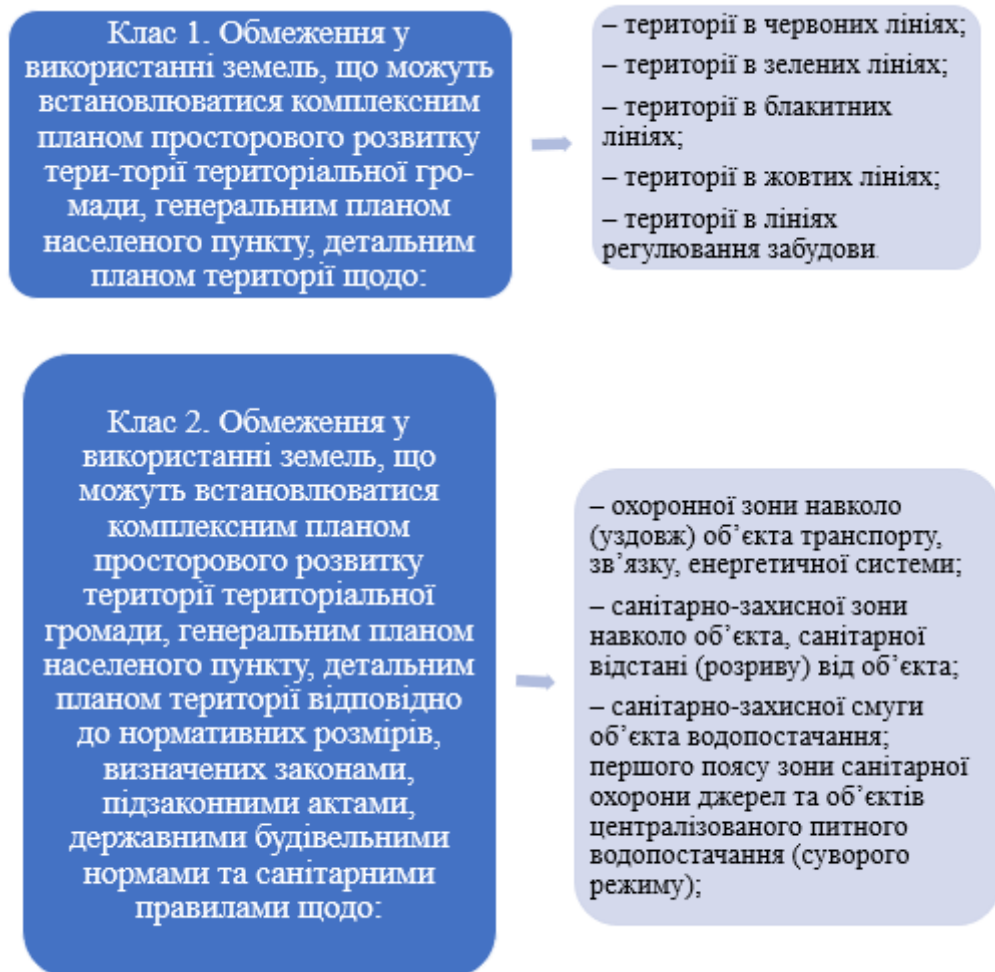


Рис. 3.4. Обмеження у використанні земельних ділянок, стосовно об'єктів машинобудівної та переробної галузей

Проектування обмежень навколо об'єктів машинобудівної та переробної промисловості здійснюється з урахуванням:

- спрямування та потужності підприємства;
- технологічних процесів, що застосовуються;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ;
- рельєфу місцевості;

- поверховості і планувального рішення існуючої забудови [35, с. 388-389].

Аналізуючи вище сказане маємо розуміння, що для формування обмежень у використанні земельних ділянок для об'єктів переробної та машинобудівної галузі потрібне чітке знання законів, постійний моніторинг законодавства, адже воно змінюється, також потрібно мати доступ до генеральних планів і схем зонування території, адже воно не завжди є на відкритих джерелах.

Досліджуваний об'єкт знаходиться на виробничих територіях селища Кожанка, відповідно до Генерального плану смт. Кожанка від 2023 року [36]. Земельна ділянка перебуває на виробничих територіях і відповідає 5-му класу санітарної класифікації [36]. Навколо ділянки встановлено СЗЗ – 50 м

Висновки до третього розділу

У третьому розділі проведено аналіз ефективності використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості на прикладі земельної ділянки в селищі Кожанка, Фастівського району, Київської області площею 0,4019 га., яка відповідає вимогам 5-го класу санітарної класифікації та має зручне розташування біля залізничної станції та автомобільної дороги. Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок передбачає врахування містобудівних і санітарно-гігієнічних норм, інтеграцію інноваційних технологій, таких як системи очищення повітря та води, а також планування інфраструктури для забезпечення ефективної експлуатації об'єктів, що сприяє економії ресурсів і сталому розвитку. Обмеження у використанні земель, визначені на основі генерального плану селища та класифікації, спрямовані на збереження природних ресурсів, екологічну безпеку та гармонійне співіснування промислових зон із прилеглими територіями, включаючи створення санітарно-захисної зони розміром 50 м. Оцінка ефективності використання земельних ділянок показала,

що комплексний підхід, який поєднує планові, економічні та екологічні методи, забезпечує оптимальне розміщення промислових об'єктів, сприяє створенню робочих місць і зниженню негативного впливу на довкілля, що є ключовим для сталого розвитку регіону.

ВИСНОВКИ

У межах виконаної бакалаврської кваліфікаційної роботи на тему «Формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузей (в умовах Фастівського району Київської області)» було розкрито комплекс теоретичних, нормативних та практичних аспектів, пов'язаних з використанням земель промисловості.

У першому розділі було проаналізовано законодавчу базу та теоретичні засади ефективного користування промисловими землями. Встановлено, що землі промисловості відіграють критичну роль у розвитку економіки, забезпеченні зайнятості, створенні інноваційних технологій та формуванні інфраструктури. Обґрунтовано важливість дотримання принципів сталого розвитку, раціонального використання та мінімізації екологічного навантаження при плануванні використання таких земель.

У другому розділі досліджено реальний стан використання земель промисловості в Україні, зокрема у Київській області та місті Києві. Проаналізовано структуру земельного фонду, виявлено проблеми неефективного використання ділянок в межах міських територій, особливо щодо застарілих або неактивних промислових об'єктів. Було виявлено, що ефективне планування режиму використання земель довкола промислових підприємств дозволяє уникати екологічних та соціальних ризиків. Наведено рекомендації щодо створення санітарно-захисних зон, зонування територій та узгодження з санітарними та містобудівними нормами.

У третьому розділі запропоновано практичні рішення для формування та оптимізації земельних ділянок під потреби переробної і машинобудівної промисловості. Враховано інфраструктурні особливості, нормативні вимоги та обмеження, пов'язані з екологічною безпекою. Обґрунтовано проектні рішення, які забезпечують максимальну економічну ефективність використання земельних ресурсів, мінімізацію шкоди довкіллю та раціональне просторове

планування. Здійснено оцінку економічних, соціальних та екологічних аспектів ефективності використання досліджуваної земельної ділянки.

Отримані результати можуть бути використані в практиці землеустрою, територіального планування та при ухваленні рішень органами місцевої влади щодо відведення земель промислового призначення. Робота має вагомое теоретичне та практичне значення, оскільки поєднує ґрунтовний аналіз нормативної бази з реальними прикладами та проектними рішеннями, які сприяють сталому розвитку територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовт. 2001 р. № 4017-III. (Редакція від 08.06.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 28.05.2025).
2. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. : Постанова Кабінету Міністрів України, від 17 жовт. 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/05/dodatok-59.pdf> (дата звернення: 31.05.2025).
3. Конституція України : Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 31.05.2025).
4. Про транспорт: Закон України від 10 лист. 1994 р. № 232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 31.05.2025).
5. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15 травн. 1996 р. № 192/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 31.05.2025).
6. Про автомобільний транспорт: Закон України від 05 квіт. 2001 р. № 2344-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2344-14> (дата звернення: 31.05.2025).
7. Про залізничний транспорт: Закон України від 04 лип. 1996 р. № 273/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/273/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 31.05.2025).
8. Про електронні комунікації: Закон України від 16 груд. 2020 р. № 1089-IX. *Офіційний вісник України*. 2021. № 6. С. 10.
9. Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку: Закон України від 08 лют. 1995 р. № 39/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/39/95-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 31.05.2025).

10. Про використання земель оборони: Закон України від 27 лист. 2003 р. № 1345-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1345-15> (дата звернення: 31.05.2025).
11. Про індустріальні парки: Закон України від 21 черв. 2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/5018-17> (дата звернення: 31.05.2025).
12. Шуст Г.П. Адміністративно-правова охорона земельних ресурсів України: дис. ... канд. юр. наук : 12.00.07 / ТНЕУ. Тернопіль, 2019. 301 с.
13. Середньооблікова кількість штатних працівників за видами економічної діяльності у промисловості за 2022 рік. *Державна служба статистики України*: веб-сайт. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2022/gdn/Sok/Sok_pr2022_ue.xlsx (дата звернення: 01.06.2025).
14. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/6544751> (дата звернення: 01.06.2025).
15. Методика нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. №1147 «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.06.2025).
16. Податковий кодекс України : Закон від 2011 р. № 13-14, № 15-16, № 17. (Редакція від 01.04.2025). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 01.06.2025).
17. Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік (інфографіка). *Головне управління Держгеокадастру Черкаській області*: веб-сайт. URL: <https://cherkaska.land.gov.ua/zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik-infohrafika/> (дата звернення: 02.06.2025).
18. Конспект лекцій з дисципліни «Землестрій» для студентів зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» освітнього ступеня «бакалавр» /

Пересоляк В.Ю., Лахоцька Е.Я, Марюхнич Т.Б., Луцьо В.В. Ужгород: Ужгородський національний університет, 2022 190 с. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/handle/lib/47814> (дата звернення: 02.06.2025).

19. Екологічний паспорт Київської області: Затверджено Начальником Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації) О. Кулебою. Київ, 2022. 200 с. URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyuyivska-oblast.pdf> (дата звернення: 02.06.2025).

20. Екологічний паспорт м. Києва : Затверджено Начальником Київської міської військової адміністрації генерал-полковником С. Попко. Київ, 2022 р. 120 с. URL: <https://ecodep.kyivcity.gov.ua/files/2022/12/30/ekopasport2021.pdf> (дата звернення: 03.06.2025).

21. Нізалов Д., Данкевич В., Івінська К. Моніторинг земельних відносин в Україні: 2016-2017 : статистичний збірник. Київ, 2018. 168 с. URL: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2018/10/monitoring.pdf> (дата звернення: 03.06.2025).

22. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. К.: Аграр. наука, 2018. 400 с.

23. Відкриті дані земельного кадастру України. *Kadastr.Live* : веб-сайт. URL: <https://kadastr.live/parcel/3224955600:01:002:0754> (дата звернення: 03.06.2025).

24. Карта Фастівського району [Зображення]. *Фастівська районна державна адміністрація Київської області - Фастівська районна державна адміністрація Київської області*: веб-сайт. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%96%D0%B2%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD#/media/%D0%A4%D0%B0%D0%B9%D0%BB:Fastiv-raion.jpg (дата звернення: 03.06.2025).

25. Карта селища Кожанка 2022 [Зображення]. *Mista.ua*: веб-сайт. URL: <https://mista.ua/%D0%BC%D0%B0%D0%BF%D0%B0/?setcity=1517#l=4,1&c=49.92194077703163,29.689521789550785,50.00034673534484,29.84916687011719> (дата звернення: 03.06.2025).

26. Кожанка (селище). Вікіпедія. URL: [https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B0_\(%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5\)](https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%B6%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B0_(%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%B5)) (дата звернення: 03.06.2025).

27. Карта селища Кожанка 2022 [Зображення]. *Mista.ua*: веб-сайт. URL: <https://mistaua.com/%D0%BC%D0%B0%D0%BF%D0%B0/?setcity=269#l=1&c=50.31631198368698,30.888233184814457,50.39407434322027,31.047878265380863> (дата звернення: 03.06.2025).

28. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення: лекція. 2014. 12 с. URL: <https://moodle.gi.edu.ua/mod/resource/view.php?id=46806> (дата звернення: 04.06.2025).

29. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: Наказ, Правила від 19 черв. 1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 04.06.2025).

30. ДК 002:2004. Класифікація організаційно-правових форм господарювання: наказ Держспоживстандарту України від 28 трав. 2004 р. № 97, зі змінами внесеними наказами Держспоживстандарту України від 30 трав. 2005 р. № 133, від 05 лист. 2007 р. № 297 від 27 квіт. 2009 р. № 167, наказами Мінекономрозвитку України від 19 черв. 2015 р. № 615, від 23 лют. 2017 р. № 260 та від 23 лист. 2018 р. № 1749, Мінекономіки від 23 лют. 2021 р. №369. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0097609-04#Text> (дата звернення: 05.06.2025).

31. Цвях О.М., Опенько І.А. Промислові території, як просторовий базис оптимізації використання земель в місті Києві. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2017. №1. С. 83-91
32. А. М. Третяк Землепорядне проектування. Теоретичні основи і територіальний землеустрій. Київ: «Вища освіта», 2006. 527 с.
33. Третяк А.М., Третяк В.М.. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. *Агросвіт*. 2020. №23. С. 3-9.
34. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території : Постанова Кабінету Міністрів України; Класифікація від 02 черн. 2021 р. № 654. *Офіційний вісник України*. 2021 р. № 52. том 2. С. 891. (60)
35. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
36. Генеральний план смт. Кожанка [Зображення]. URL: <https://kozhanska-gromada.gov.ua/news/1702557461/> (дата звернення: 05.06.2025).
37. Petrakovska O. Methods of Land Management. *Town planning and spatial planning*. 2005. №20. P. 261-267.

ДОДАТКИ

Кадастровий план земельної ділянки



Рис. А.1. Кадастровий план земельної ділянки

Викопіювання з генерального плану

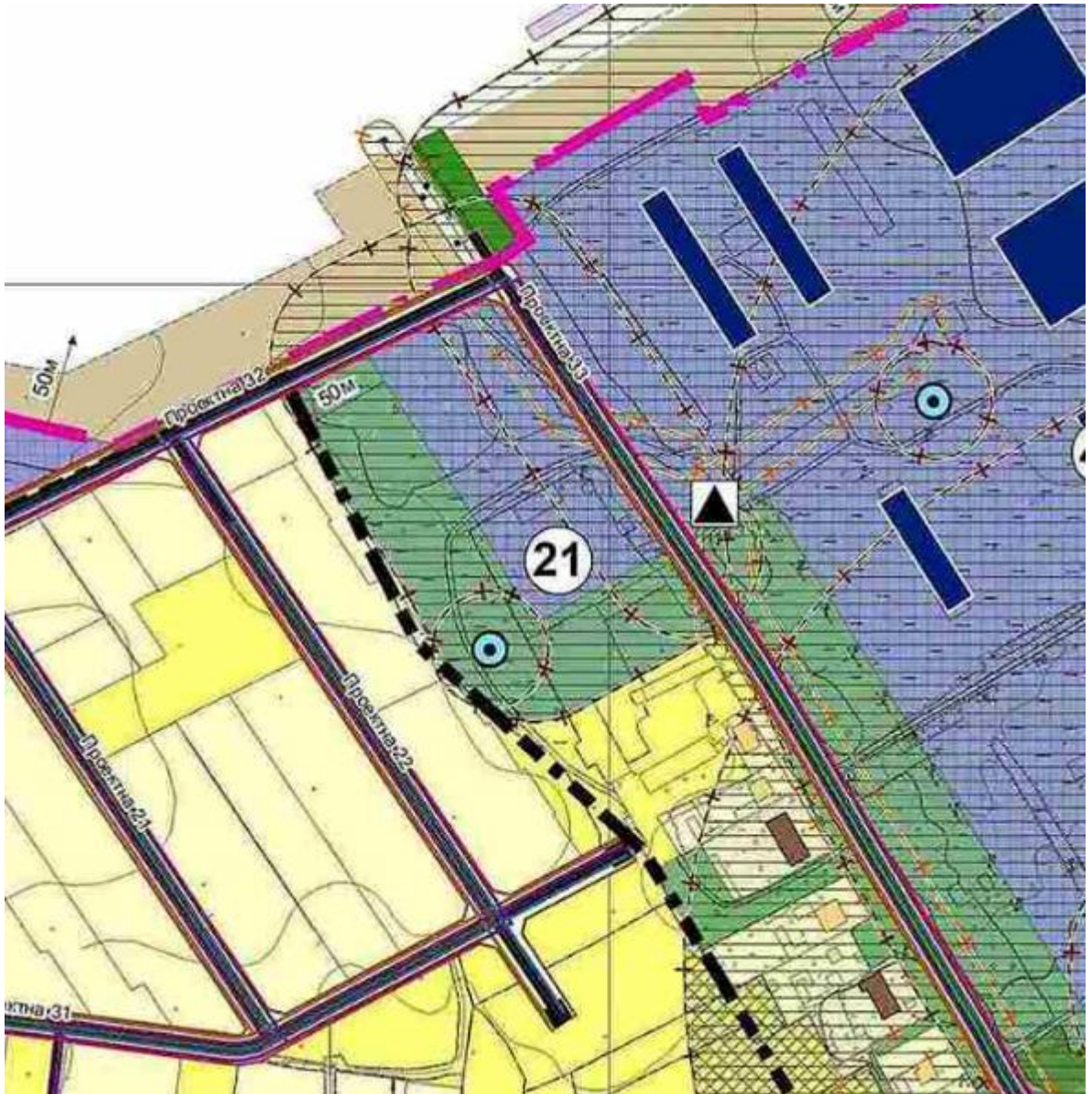


Рис. Б.2. Розміщення ділянки на генеральному плані

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
 Обмеження на земельну ділянку, що відводиться у власність площею 0.4019 га.
 гр. Гарнага Олександра Сергійовича, яка розташована в Київській області, Фастівський район, смт. Кожанка, вул. Садова, 13-А

Код	Назва	Відомості про обмеження
01	Охоронна зона	«-»
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	«-»
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини	«-»
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	«-»
01.02.2	Зона регулювання забудови	«-»
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	«-»
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	«-»
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	«-»
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	«-»
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	«-»
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	«-»
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	«-»
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	«-»
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	«-»
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	«-»
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	«-»
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	«-»
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	«-»
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	«-»
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	«-»
02	Зона санітарної охорони	«-»
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	«-»
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	«-»
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	«-»
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	«-»
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	«-»
02.02	Округ санітарної охорони курортів	«-»
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	«-»
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	«-»
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	«-»
03	Санітарні зони, відстані, розриви	«-»
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	0.4019 га
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	«-»
04	Зона особливого режиму використання земель	«-»
04.01	Прикордонна смуга	«-»

Рис. В.1. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки с. 1

04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	«-»
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	«-»
05	Водоохоронне обмеження	«-»
05.01	Водоохоронна зона	«-»
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	«-»
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	«-»
05.04	Берегова смуга водних шляхів	«-»
05.05	Смуга відведення	«-»
05.06	Пляжна зона	«-»
06	Інше обмеження	«-»
06.01	Зона особливого режиму забудови	«-»
06.01.1	Території в червоних лініях	«-»
06.01.2	Території в зелених лініях	«-»
06.01.3	Території в блакитних лініях	«-»
06.01.4	Території в жовтих лініях	«-»
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	«-»
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	«-»
06.02.1	Зона відчуження	«-»
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	«-»
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	«-»
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	«-»
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	«-»
06.05	Авіаційна, радіолокаційне обмеження	«-»
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	«-»
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	«-»
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	«-»
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	«-»
06.05.5	Смуга повітряних підходів	«-»
06.06	Історико-культурне обмеження	«-»
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	«-»
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	«-»
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	«-»
06.06.4	Історико-культурний заповідник	«-»
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	«-»
07	Земельні сервітути	
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	«-»
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	«-»
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	«-»
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	«-»

Рис. В.2. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки с. 2

07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	«-»
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	«-»
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	«-»
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	«-»
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	«-»
07.10	Інші земельні сервітути	«-»
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	«-»
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	«-»
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	«-»
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 <u>статтею 98</u> Земельного кодексу України	«-»
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	«-»
07.16	Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків	«-»
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	«-»
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	«-»
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	«-»
10.01	Національні природні парки	«-»
10.02	Біосферні заповідники	«-»
10.03	Регіональні ландшафтні парки	«-»
10.04	Заказники	«-»
10.05	Пам'ятки пам'ятки природи	«-»
10.06	Заповідні урочища	«-»
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	«-»
10.08	Заповідні зони національних природних парків	«-»
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	«-»
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	«-»
10.11	Господарські зони національних природних парків	«-»
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	«-»
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	«-»
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	«-»
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	«-»
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	«-»
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	«-»
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	«-»
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	«-»

Рис. В.3. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки с. 3

10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	«-»
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	«-»
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	«-»
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	«-»
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	«-»
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	«-»
10.26	Природний заповідник	«-»
10.27	Ботанічний сад	«-»
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	«-»
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	«-»
10.30	Наукова зона ботанічного саду	«-»
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	«-»
10.32	Дендрологічний парк	«-»
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	«-»
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	«-»
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	«-»
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	«-»
10.37	Зоологічний парк	«-»
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	«-»
10.39	Наукова зона зоологічного парку	«-»
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	«-»
10.41	Господарська зона зоологічного парку	«-»
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	«-»
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	«-»
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	«-»
14	Обов'язок щодо утримання та збереження пожежозахисних лісових смуг	«-»
15	Буферна зона	«-»
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	«-»
16	Території та об'єкти культурної спадщини	«-»
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	«-»
16.02	Історико-культурні заповідники	«-»
16.03	Історико-культурні заповідні території	«-»
16.04	Охоронювані археологічні території	«-»
16.05	Музеї просто неба	«-»
16.06	Меморіальні музеї-садиби	«-»
16.07	Історичні ареали населених місць	«-»
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	«-»
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	«-»

Рис. В.4. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки с. 4