ОБҐРУНТУВАННЯ НАУКОВО-МЕТОДИЧНИХ ЗАСАД ВИЗНАЧЕННЯ ПЛОЩ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД

СІТЬКО Владислав Олександрович
студент 1-го курсу ОС «Магістр»
спеціальності «Геодезія та землеустрій»

Науковий керівник
МАРТИН Андрій Геннадійович
д.е.н., проф., завідувач кафедри
землевпорядного проєктування
Національний університет
біоресурсів і природокористування України,
м. Київ, Україна,
martyn@nubip.edu.ua

У сучасних умовах реформування земельних відносин та просторового планування територій особливої актуальності набуває проблема науково обґрунтованого визначення площ земельних ділянок для обслуговування будівель і споруд[1]. Раціональне формування меж і розмірів земельних ділянок безпосередньо впливає на ефективність використання земельних ресурсів, забезпечення прав власників і користувачів, дотримання вимог містобудівної документації та принципів сталого розвитку територій. Недостатня методична узгодженість між нормами земельного та містобудівного законодавства, а також різноманітність функціонального призначення об’єктів нерухомості зумовлюють необхідність системного наукового підходу до визначення площ земельних ділянок[2].

Правові засади формування земельних ділянок ґрунтуються на положеннях земельного та містобудівного законодавств, які визначають правовий режим земель, порядок їх відведення, встановлення меж та державної реєстрації. Визначення площі земельної ділянки для обслуговування будівлі або споруди має враховувати цільове призначення земель, функціональне використання об’єкта нерухомості, а також вимоги державних будівельних норм і стандартів. Водночас у практиці землевпорядкування часто виникають ситуації, коли площа фактичного користування не відповідає нормативно обґрунтованим параметрам, що призводить до конфліктів інтересів, нераціонального використання території або порушення містобудівних вимог[3].

Науковий аналіз підходів до визначення площ земельних ділянок свідчить про існування кількох концептуальних моделей. Перша базується на нормативному підході, відповідно до якого площа визначається на підставі встановленої щільності забудови, санітарних і протипожежних норм. Друга передбачає функціональний підхід, що враховує реальні потреби експлуатації

об’єкта, технологічні процеси та інфраструктурне забезпечення. Третя модель орієнтована на комплексний аналіз території із застосуванням геоінформаційних систем, що дозволяє інтегрувати просторові, правові та техніко-економічні показники[4]. Методичні засади визначення площ земельних ділянок повинні базуватися на врахуванні сукупності факторів, серед яких ключове значення мають функціональне призначення будівлі чи споруди, характер забудови, поверховість, інженерно-транспортна інфраструктура, вимоги щодо благоустрою та озеленення території. Важливим є також урахування містобудівної документації на місцевому рівні – генеральних планів, детальних планів території, які встановлюють граничні параметри забудови й використання земельних ділянок. Обґрунтування площі має здійснюватися з дотриманням принципу пропорційності між площею забудови та площею земельної ділянки, що забезпечує ефективне використання земельного фонду та комфортні умови експлуатації об’єкта[5].

Запропонований методичний підхід передбачає поетапний алгоритм визначення площі земельної ділянки. На першому етапі здійснюється аналіз правового статусу об’єкта нерухомості та земель, на яких він розташований. Другий етап полягає у визначенні нормативних параметрів забудови та експлуатаційних вимог відповідно до чинних державних будівельних норм. На третьому етапі виконується просторовий аналіз території із застосуванням геоінформаційних технологій, що дозволяє уточнити конфігурацію та межі земельної ділянки з урахуванням існуючої забудови, інженерних мереж і природних обмежень. Завершальним етапом є економічне та функціональне обґрунтування запропонованої площі, що включає оцінку ефективності використання земельної ділянки.

Практичне застосування науково-методичних засад визначення площ земельних ділянок демонструє, що комплексний підхід дозволяє уникнути надмірного вилучення земель із господарського обігу або, навпаки, формування ділянок недостатньої площі для належного функціонування об’єкта. Оптимізація розмірів земельних ділянок сприяє підвищенню інвестиційної привабливості територій, раціональному використанню земельних ресурсів та зниженню соціально-економічних ризиків[6].

Таким чином, обґрунтування науково-методичних засад визначення площ земельних ділянок для обслуговування будівель і споруд є важливим напрямом розвитку сучасної землевпорядної науки. Поєднання правових норм, містобудівних вимог, функціонального аналізу та геоінформаційних технологій створює підґрунтя для формування ефективної системи визначення розмірів земельних ділянок. Подальші дослідження мають бути спрямовані на вдосконалення методичних підходів з урахуванням цифровізації кадастрових систем, розвитку просторового планування та впровадження принципів сталого розвитку територій[7].

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4.
2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36.
3. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8.
4. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34.
5. Планування і забудова територій : ДБН Б.2.2-12:2019. Київ : Мінрегіон України, 2019.
6. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Київ : Агронаука, 2015. 580 с.
7. Дорош Й. М., Третяк А. М. Теоретико-методологічні основи формування земельних ділянок : монографія. Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2018. 412 с.

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ

ЗБІРНИК ТЕЗ МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ

«GEOPOINT»

5-6 березня 2026 року

PROCEEDINGS OF INTERNATIONAL SCIENTIFIC AND PRACTICAL CONFERENTION

«GEOPOINT»

March 5-6, 2026

УДК 332.2/.7:528.4/.9"364"(082)

ISBN 978-617-8798-98-7

«GEOPOINT»: Міжнародна науково-практична конференція, м. Київ, Україна, 5-6 березня 2026 року: матеріали конференції. Київ: НУБіП України. 2026. 332 с.

Рекомендовано Вченою радою факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України (протокол № 5 від 19 березня 2026 року)

У збірнику матеріалів конференції подано результати сучасних наукових досліджень за секціями: землеустрій та кадастр в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення, оцінка земель, врахування збитків та управління ризиками, геопросторові технології та ДЗЗ. Розраховано для науково-педагогічних працівників, представників науково-дослідних установ, науковців, спеціалістів установ та фахівців землевпорядного напрямку, аспірантів, студентів.

У разі повного або часткового використання матеріалів збірника посилання обов'язкове. Автори матеріалів несуть повну відповідальність за точність наведених фактів, цитат, власних імен та інших відомостей, відповідаючи принципам академічної доброчесності.

Відповідальні за випуск: І. А. Опенько, О. Д. Грищак

©НУБіП України, 2026