

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет (ННІ) землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету

Землевпорядкування

(назва факультету ННІ)

Олександр ШЕВЧЕНКО

(підпис)

(ПІБ)

« _____ » _____ 20__ р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

Землевпорядного проектування

(назва кафедри)

Андрій МАРТИН

(підпис)

(ПІБ)

« _____ » _____ 20__ р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Землевпорядне забезпечення вибору та формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування (на прикладі міста Яготин Київської області)»

Спеціальність G18 «Геодезія та землеустрій»

(код і найменування)

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»

(назва)

Орієнтація освітньої програми «Освітньо-професійна»

(освітньо-професійна або освітньо-наукові)

Гарант освітньої програми

д.е.н, проф.

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Андрій МАРТИН

(ПІБ)

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

к.е.н., доц.

(науковий ступінь та вчене звання)

(підпис)

Людмила КОЛЬОСА

(ПІБ)

Виконав

(підпис)

Євгеній МАКАРЕНКО

(ПІБ)

КИЇВ – 2025

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет (ННІ) землепорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

землепорядного проектування

д.е.н., проф.

(науковий ступінь, вчене звання)

(підпис)

Андрій МАРТИН

(ПБ)

« _____ »

20__ року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ

Макаренка Євгенія Володимировича

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – «Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми – «Освітньо-професійна»

Тема магістерської кваліфікаційної роботи: «Землепорядне забезпечення вибору та формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування (на прикладі міста Яготин Київської області)»

Затверджена наказом від «18» листопада 2024 р. № 2062 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру – _____

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи – Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні основи використання земель житлової та громадської забудови;
2. Стан та використання земель житлової та громадської забудови;
3. Оцінка використання земельних ділянок житлової та громадської забудови міста Яготин.

Дата видачі завдання « ____ » _____ 20__ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи _____ Людмила КОЛЬОСА

Завдання прийняв до виконання _____ Євгеній МАКАРЕНКО

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	4
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.....	6
1.1. Принципи використання земель житлової та громадської забудови.....	6
1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок	7
1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок.	10
РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ.....	13
2.1. Використання земель житлової та громадської забудови.....	13
2.2. Режим використання земель житлової та громадської забудови.	17
2.3. Вплив різних форм господарювання на стан земель житлової та громадської забудови.	21
РОЗДІЛ 3 ОЦІНКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ МІСТА ЯГОТИН.....	23
3.1. Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.....	23
3.2. Формування обмежень у використанні земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.....	29
3.3. Оцінка ефективності використання земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.....	36
ВИСНОВКИ.....	40
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	42
ДОДАТКИ	47

РЕФЕРАТ

Магістерська робота присвячена комплексному дослідженню питань вибору, формування та організації використання земельних ділянок для потреб туристичної інфраструктури й громадського харчування в межах міста Яготин Київської області. Актуальність теми зумовлена зростанням значення туристичної галузі та підвищенням ролі раціонального землекористування у забезпеченні сталого розвитку територіальних громад.

У роботі розкрито теоретичні та методологічні засади використання земель житлової та громадської забудови, висвітлено вимоги законодавства та принципи їх раціонального використання. Особливу увагу приділено містобудівним, правовим і землевпорядним аспектам формування земельних ділянок для розміщення туристично-рекреаційних об'єктів.

На основі просторового аналізу території міста відібрано масив можливих земельних ділянок, придатних для розвитку туристичної інфраструктури. Оцінювання проводилось за критеріями транспортної доступності, природно-ландшафтних характеристик, містобудівних умов та перспектив туристичного використання.

Також здійснено оцінку ефективності використання сформованих земельних ділянок. Доведено, що реалізація проектних рішень забезпечує економічну вигоду для громади через створення робочих місць, розвиток малого бізнесу та зростання надходжень до місцевого бюджету.

Кваліфікаційна робота складається з трьох розділів та має 53 сторінки, 3 таблиці, рисунок та 30 використаних джерел.

ВСТУП

Сучасний етап розвитку України характеризується активними процесами децентралізації, формуванням територіальних громад та зростанням ролі місцевого самоврядування у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів. Земля, як головний просторовий базис соціально-економічного розвитку, виступає не лише об'єктом власності, а й стратегічним ресурсом, від ефективного управління яким залежить сталий розвиток територій.

В умовах зростання туристично-рекреаційної активності в Україні, особливо в малих містах і селищах, підвищується потреба у впорядкуванні земель для створення сучасної туристичної інфраструктури, яка б відповідала екологічним, соціальним і економічним вимогам.

Метою дослідження є розробка науково обґрунтованих підходів до землевпорядного забезпечення процесу вибору та формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування.

Для досягнення мети було поставлено наступні питання:

1. Проаналізувати сучасний стан використання земельних ресурсів у місті Яготин, зокрема навести приклади ділянок придатних для туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

2. Визначити основні критерії вибору та формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування з урахуванням особливостей міста.

3. Запропонувати практичні рекомендації щодо оптимізації процесу формування та використання земельних ділянок для розвитку туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування.

Об'єктом дослідження є процеси землевпорядного забезпечення вибору та формування земельних ділянок для туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування в місті Яготин.

Предметом дослідження є методичні підходи, фактори, що впливають на процес вибору, формування та використання земельних ділянок.

РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

1.1. Принципи використання земель житлової та громадської забудови

Однією з складових категорій землі, згідно 19 статті чинного Земельного Кодексу України (далі – ЗКУ) є землі житлової та громадської забудови. Посилаючись на 38 статтю ЗКУ, до земель житлової та громадської забудови відносять земельні ділянки, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування[1].

Основою правового режиму використання земель житлової та громадської забудови відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм[2].

Відповідно до ст. 17 Закону «Про основи містобудування» містобудівна документація являє собою текстові та графічні матеріали, якими регулюються планування, забудова та інше використання територій. Плануванням міст має на увазі організацію території, яка передбачає розміщення на землях міст функціонально пов'язаних між собою різних елементів господарства, житла, культурно-побутових установ та інших об'єктів. Планування визначає цільове призначення земель поселень[3].

На даний час питання планування території міста регулюються Державними Будівельними Нормами України (ДБН) «Планування та забудова території, згідно з яким планування територій – це процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні й реалізації відповідних рішень. При такому підході у зазначеному ДБН визначені вимоги до забудови, щільності, забезпечення інфраструктурою тощо[4].

Принципи використання земель житлової та громадської забудови мають системний характер і спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій,

ефективного управління міським простором та охорону навколишнього середовища. Вони відображають поєднання правових, економічних, екологічних і соціальних підходів до управління територіями.

Одним із базових принципів є взаємоузгодження інтересів усіх суб'єктів землекористування – держави, громади та власників земельних ділянок. Як зазначає Костюкевич Т. К., ефективне використання земель населених пунктів можливе лише за умови балансу приватних, громадських і державних інтересів, що забезпечує гармонійний розвиток територій і запобігає конфліктам у сфері землекористування[10].

Не менш важливим є принцип раціонального використання земель, який передбачає збалансованість просторової, екологічної та економічної складових. Раціональність землекористування виражається в оптимальному розміщенні житлових і громадських об'єктів, збереженні природних ландшафтів, рекреаційних зон та історико-культурної спадщини[12].

Принцип комплексності планування передбачає врахування взаємозв'язку між житловими, рекреаційними, громадськими, транспортними та інженерними зонами при проектуванні забудови. Це гарантує системність і логічність територіальної організації міста, забезпечує комфортні умови проживання та належну інфраструктуру[10].

Принцип ефективності та гнучкості забудови полягає у створенні можливостей для трансформації простору відповідно до соціально-економічних змін. У сучасній урбаністиці цей підхід реалізується через модульність забудови, багатофункціональність об'єктів та використання інноваційних технологій ("розумне місто")[17].

1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

Посилаючись на ст. 79 ЗКУ, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Суттю формування земельної ділянки є визначення земельної ділянки

як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (далі – ДЗК). Згідно статті 79-1, пунктів 2-5, формування земельних ділянок здійснюється у встановленому законодавством порядку, зокрема – шляхом відведення земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, а також визначення меж земель державної чи комунальної власності на підставі проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів. Сформовані земельні ділянки підлягають обов'язковій державній реєстрації у ДЗК, що забезпечує їх офіційне визнання та облік у системі державного управління земельними ресурсами. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера, який є її унікальним ідентифікатором у кадастровій системі. У більшості випадків формування земельних ділянок здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок[1].

Загальні вимоги до змісту землевпорядної документації зазначені у 29 статті Закону України «Про землеустрій», а саме:

- документація містить текстові та графічні матеріали і обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації;
- розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.
- у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку.
- у графічній частині відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до ДЗК відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).
- до документації із землеустрою, що розробляється з метою внесення до ДЗК відомостей про сформовану земельну ділянку, додається копія документа,

на підставі якого набуто право власності, користування такою земельною ділянкою (за наявності)[5].

Пояснювальна записка до технічної документації із землеустрою формується з урахуванням вимог законодавства та містить комплексну характеристику усіх етапів розроблення, погодження та затвердження проєкту. Її зміст охоплює правові підстави проведення робіт, зокрема – рішення органів державної влади чи місцевого самоврядування, на основі яких здійснюється розроблення документації. У записці подаються основні відомості про об'єкт землеустрою, нормативно-правові акти, норми та правила, що використовувалися під час підготовки матеріалів, а також дані Державного земельного кадастру, Державного реєстру земель і Державного картографо-геодезичного фонду[5].

Додатково зазначається інформація про застосовану містобудівну документацію, використані викопіювання, методика виконання топографо-геодезичних робіт, проведені ґрунтові, геоботанічні чи інші обстеження території. Важливим елементом є опис наявних будівель, споруд та речових прав на них у межах об'єкта, а також характеристика обмежень у використанні земель із посиланням на відповідні підстави їх встановлення[5].

Окремо наводяться відомості про виконавця робіт із землеустрою, його технічне та технологічне забезпечення, порядок погодження проєкту з компетентними органами та дотримання вимог законодавства при поділі, об'єднанні чи вилученні земельних ділянок. У разі передбаченого порушення ґрунтового покриву зазначаються умови його зняття й перенесення. До пояснювальної записки можуть додаватися документи, що підтверджують наведені у ній дані, а також заява виконавця робіт про дотримання встановлених законом обмежень згідно зі статтею 28 Закону України «Про землеустрій»[5].

У 50 статті Закону України «Про землеустрій» зазначено, що проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки має містити пояснювальну записку; матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у

разі формування 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; кадастровий план земельної ділянки. У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб[5].

З огляду на зазначену інформацію, відповідаючою статтям 29 та 50 Закону «Про землеустрій» можна виділити п'ять етапів у порядку розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

1. Отримання дозволу на розробку проекту.
2. Виготовлення проекту.
3. Реєстрація земельної ділянки в органах ДЗК
4. Затвердження проекту.
5. Реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно[6].

1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок.

Методологічні підходи до формування земельних ділянок ґрунтуються на системі правових, технічних і проектно-планувальних процедур, спрямованих на забезпечення чіткої ідентифікації меж, площі та цільового призначення земель. Формування земельної ділянки шляхом поділу є одним із найпоширеніших способів упорядкування території, що передбачає виокремлення нових об'єктів земельних прав із раніше сформованої ділянки. Цей процес здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок, розроблення якої регламентується Законом України «Про землеустрій» (ст. 56) та ст. 79-1 Земельного кодексу України[2].

Поділ земельних ділянок здійснюється виключно за ініціативою власника або користувача земельної ділянки з дотриманням вимог цільового призначення та містобудівної документації. Згідно з постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», поділ можливий лише за умови, що кожна новостворена ділянка має доступ до інженерної або транспортної інфраструктури та відповідає мінімальним вимогам площі[20].

Методика поділу передбачає кілька взаємопов'язаних етапів:

1. Підготовчий етап, що включає подання клопотання власника, перевірку правовстановлюючих документів і узгодження меж з суміжними землекористувачами.

2. Польові топографо-геодезичні роботи – визначення координат поворотних точок меж у державній системі координат, проведення зйомки та встановлення межових знаків.

3. Камеральна обробка – аналітичне обчислення площі нових ділянок, складання кадастрових планів і схем розташування.

4. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК) та присвоєння кожній новоствореній ділянці унікального кадастрового номера.

5. Реєстрація права власності або користування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Важливо, що поділ земельної ділянки не змінює її категорію чи цільове призначення, якщо інше не передбачено проектною документацією. Методологічною основою процесу є принцип просторової визначеності земельних прав, згідно з яким межі земельної ділянки мають бути закріплені в натурі та відображені в кадастрових даних. Як відзначає Т.К. Костюкєвич, саме геодезична точність і відповідність кадастрової інформації фактичним межам є ключовою умовою ефективного управління міськими територіями[10].

Серед технічних методів формування земельних ділянок провідне місце займають встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі та

топографо-геодезичні вимірювання. Сучасні вимірювання виконуються із застосуванням супутникових радіонавігаційних систем (GNSS/GPS), що гарантує точність координат до 0,05 м. Вони керуються Законом України «Про землеустрій», Земельним кодексом і Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», відповідно[22].

Методологічний підхід до поділу земельних ділянок також включає аналітичну оцінку правових і функціональних наслідків поділу. Зокрема, у процесі проектування визначаються потенційні обмеження у використанні земель (охоронні, санітарні, водоохоронні зони), а також відповідність нових ділянок положенням генерального плану населеного пункту. Як підкреслює О. Смолярчук, поділ земель має супроводжуватись комплексною оцінкою планувальної структури території, оскільки зміна меж може вплинути на просторову цілісність забудови та ефективність комунікаційних мереж[12].

У містах, подібних до Яготина, поділ земельних ділянок громадської забудови набуває особливої актуальності у зв'язку з розвитком туристично-рекреаційної інфраструктури. Методологічно важливим є врахування містобудівних регламентів та зонінгу, що визначають допустимі параметри щільності, висотності та функціонального використання територій. Такий підхід дозволяє інтегрувати результати землеустрою в систему міського планування, забезпечуючи правову визначеність і просторову упорядкованість земель[17].

РОЗДІЛ 2 СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

2.1. Використання земель житлової та громадської забудови.

Землі житлової та громадської забудови становлять одну з ключових категорій земельного фонду України, оскільки вони формують просторову основу населених пунктів та забезпечують умови для проживання, соціальної взаємодії й розвитку інфраструктури. Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України, до цієї категорії належать земельні ділянки в межах населених пунктів, призначені для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд та інших об'єктів загального користування.

Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови ґрунтується на поєднанні норм земельного та містобудівного законодавства. Важливим елементом є відповідність фактичного використання ділянок містобудівній документації – комплексному плану просторового розвитку території громади, генеральному плану населеного пункту, плану зонування та детальному плану території. У них закріплюються ключові параметри території – її функціональне призначення, види допустимої забудови та регламенти інженерного й транспортного забезпечення. Як зазначає Т. В. Лісова, містобудівні потреби охоплюють необхідність забезпечення будівництва, реконструкції, експлуатації об'єктів нерухомості й благоустрою, що робить землі житлової та громадської забудови основою просторового розвитку територіальних громад[1724].

Функціональне призначення цих земель охоплює кілька взаємопов'язаних напрямів: розміщення житлових будинків різних типів (садибних, секційних, багатоквартирних), розташування громадських будівель та споруд (закладів освіти, охорони здоров'я, культури, адміністративних установ, об'єктів торгівлі та соціально-побутового обслуговування), а також створення об'єктів загального користування – вулиць, площ, парків, скверів, транспортних вузлів. Відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів», території житлової та

громадської забудови охоплюють земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти житлової та громадської інфраструктури й елементи благоустрою, що забезпечують належні умови життєдіяльності населення[1724,29].

Використання земель цієї категорії суттєво залежить від історичних особливостей формування житлової забудови. Як свідчить дослідження О. В. Вигдорович, значна частина українських міст сформована на основі радянської моделі масового житлового будівництва – мікрорайонів, які передбачали повний комплекс об'єктів соціальної інфраструктури, розділення пішохідних і транспортних потоків та функціональне зонування території. Сучасні тенденції містобудування орієнтовані на створення змішаних районів, екологічно та соціально орієнтованого житлового середовища, розвиток багатофункціональних комплексів та адаптивних форм забудови. У європейських країнах під час реконструкції житлових районів активно застосовують принципи гнучкого й багатофункціонального використання територій, що може бути корисним і для українських міст. [1725].

Водночас правовий режим земель житлової та громадської забудови включає не лише регламентацію їхнього цільового використання, а й комплекс заходів державного контролю. Як підкреслює С. Кравченко, ефективність використання цих земель безпосередньо залежить від дієвості правових механізмів контролю, які спрямовані на запобігання хаотичній забудові, самовільному будівництву, порушенню умов благоустрою та екологічних вимог. Державний контроль здійснюється у формах попереднього, поточного та наступного контролю й охоплює перевірку дотримання земельного законодавства, аналіз стану ділянок, перевірку законності забудови, а також виконання приписів контролюючих органів. Неврегульованість питань використання земель у містах, хаотична забудова та недоліки в діяльності органів контролю є чинниками, що знижують рівень раціонального використання земель житлової та громадської забудови[1723].

Воєнний стан суттєво змінив підходи до використання таких земель. Спрощення процедур надання земельних ділянок для розміщення об'єктів критичної інфраструктури, житла для внутрішньо переміщених осіб чи релокованих підприємств змінює усталені механізми землекористування. Однак у середньостроковій перспективі відбудова потребуватиме повернення до системного планування, відновлення житлових територій, оновлення інженерної інфраструктури, удосконалення містобудівної документації та підвищення стандартів безпеки і комфорту[1726].

Для опису використання земель житлової та громадської забудови, було використано Соціальний паспорт Яготинської міської територіальної громади (далі – МТГ) Київської області (станом на 2023 рік)[19].

Яготинську МТГ утворено відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України від 12.06.2020 № 715-р «Про визначення адміністративних центрів та затвердження територій територіальних громад Київської області».

Яготинська МТГ включає 42 населених пункта з адміністративним центром – місто Яготин та входить до складу Бориспільського району Київської області. Відстань від адміністративного центру громади до районного центру – 70 км, до обласного центру – 101 км.

Територія МТГ межує з північного сходу – з Яблунівською сільською ТГ Прилуцького району Чернігівської області; з північного заходу – з Березанською МТГ Броварського району Київська області; з півночі – зі Згурівською селищною ТГ Броварського району Київської області; зі сходу – з Пирятинською МТГ та Гребінківською МТГ Лубенського району Полтавської області; з південного заходу – з Ташанською сільською ТГ Бориспільського району; з південного сходу – зі Шрамківською сільською ТГ Золотоніського району Черкаської області; з півдня – з Драбівська селищною ТГ Золотоніського району Черкаської області; з заходу – зі Студениківською сільською ТГ Бориспільського району Київської області.

Аналізуючи структуру земельного фонду (таб. 2.1) територіальної громади, видно, що загальна площа становить 79 325 гектарів, із яких 2 548,25 гектара належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Ця категорія земель формує основу населених пунктів громади, насамперед адміністративного центру – міста Яготин. Землі житлової та громадської забудови охоплюють території, що використовуються для розміщення житлових будинків різних типів, громадських будівель і споруд, об'єктів соціальної, культурної, освітньої, медичної, адміністративної, торговельної та туристичної інфраструктури, а також земель під вулицями, площами, скверами та іншими елементами благоустрою.

Таблиця 2.1 Структура земельного фонду Яготинської міської територіальної громади.

Категорія земель	Площа, га	Частка у структурі земельного фонду, %
Землі сільськогосподарського призначення	67 932,82	85,60
Землі житлової та громадської забудови	2 548,25	3,20
Ліси та інші лісовкриті площі	1 966,07	2,50
Землі промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку, оборони	1 396,42	1,80
Землі водного фонду	5 434,07	6,80

Таблиця 2.1 Структура земельного фонду Яготинської міської територіальної громади. Продовження.

Категорія земель	Площа, га	Частка у структурі земельного фонду, %
Інші землі	47,37	0,10
Разом	79 325,00	100

2.2. Режим використання земель житлової та громадської забудови.

Режим використання земель житлової та громадської забудови визначається за їх функціональним призначенням, вимогами земельного, містобудівного та екологічного законодавства, а також положеннями генерального плану та детальних планів території міста Яготин. До цієї категорії належать земельні ділянки, що використовуються для розміщення житлових будинків, громадських будівель і споруд, об'єктів соціальної, культурної, освітньої, медичної та рекреаційної інфраструктури. Основною метою використання цих земель є забезпечення належних умов для проживання населення, розвитку сфери послуг, освіти, охорони здоров'я, культури, спорту та релігійного життя громади.

Використання земель житлової та громадської забудови в місті Яготин здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про благоустрій населених пунктів» та інших нормативно-правових актів. Правовий режим таких земель передбачає їх поділ за функціональними зонами: житлова забудова (індивідуальна, садибна, багатоквартирна), громадська забудова (адміністративна, освітня, культурна, медична, релігійна), а також змішані зони, де поєднуються житлові та комерційно-громадські функції.

На території міста сформовано значну кількість об'єктів соціальної інфраструктури, що, безпосередньо, впливають на режим використання земель. Зокрема, у межах земель житлової та громадської забудови розміщено 11 громадських і благодійних організацій, 1 центр первинної медико-санітарної допомоги, 8 аптек, 9 закладів освіти різних рівнів, 12 спортивних майданчиків, 5 будинків культури, 3 бібліотеки, 1 історичний музей та 7 релігійних громад. Наявність такої розгалуженої мережі об'єктів зумовлює різноманітність форм власності та користування земельними ділянками – від комунальної та державної до приватної.

Режим використання земель житлової та громадської забудови передбачає дотримання санітарно-захисних, протипожежних, екологічних і містобудівних обмежень, встановлених законодавством та містобудівною документацією. Зокрема, у межах житлових кварталів забороняється розміщення промислових об'єктів, складів токсичних речовин, автосервісів та інших потенційно небезпечних виробництв. Для громадських об'єктів обов'язковим є дотримання вимог щодо щільності забудови, зелених насаджень загального користування, охорони культурної спадщини та історичного середовища.

Особливу роль у режимі використання земель відіграють території об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування, які формуються у центральній частині міста та вздовж основних транспортних коридорів. Їх розміщення регулюється містобудівною документацією, що визначає допустимі межі забудови, щільність та поверховість будівель, санітарно-захисні зони та умови благоустрою.

Таким чином, режим використання земель житлової та громадської забудови міста Яготин є комплексною системою правових, планувальних і екологічних норм, спрямованих на забезпечення сталого розвитку міста, створення сприятливого життєвого середовища для населення та раціональне використання територіального ресурсу. Збалансоване поєднання житлової,

громадської, рекреаційної та туристичної функцій забезпечує гармонійний розвиток міського простору та підвищення якості життя мешканців громади.

Таблиця 2.2 Режим використання земель.

№	Сфера / Вид закладів	Кількість у місті Яготин	Характеристика та короткий опис використання земель
1	Громадські та благодійні організації (громадські об'єднання, ветеранські спілки, фонди)	11 організацій	Використовують окремі нежитлові приміщення або офісні будівлі в межах житлових кварталів міста (вул. Героїв Танкістів, Незалежності, Шевченка, Бондаренка).
2	Заклади Центру первинної медико-санітарної допомоги	1 центральний центр + 3 амбулаторії	Земельні ділянки під будівлями медичного центру та амбулаторіями у житлових районах міста; забезпечують первинну медичну допомогу населенню.
3	Аптечні заклади	8 аптек	Розташовані вздовж основних транспортних артерій міста (вул. Незалежності, Шевченка, Гоголя); функціонують у приміщеннях громадської забудови.
4	Заклади дошкільної, загальної середньої та позашкільної освіти	5 дитячих садків, 3 школи, 1 центр позашкільної освіти	Землі зайняті освітніми установами та прилеглими територіями (ігрові майданчики, зелені зони, спортзали).

Таблиця 2.2 Режим використання земель. Продовження.

№	Сфера / Вид закладів	Кількість у місті Яготин	Характеристика та короткий опис використання земель
5	Інші заклади освіти громади (музичні школи, філії профтехосвіти)	2 заклади	Музична школа та філія професійно-технічного училища, розташовані в центральній частині міста.
6	Спортивні майданчики	12 майданчиків	Розміщені біля шкіл, садочків та житлових масивів; використовуються для фізичного виховання й дозвілля молоді.
7	Будинки культури та клуби	5 закладів	Основні центри культурного життя міста – міський будинок культури, клуби мікрорайонів і селищ, що входять до межі міста.
8	Бібліотеки громади	3 бібліотеки	Міська публічна бібліотека, дитяча бібліотека, бібліотека-філія при закладах культури.
9	Музеї громади	1 музей	Яготинський історичний музей – культурна й туристична пам'ятка, розташований у центрі міста.
10	Конфесійна приналежність релігійні громади	7 релігійних громад	У місті діють православні парафії ПЦУ та УПЦ, громади баптистів, адвентистів і католицька парафія. Земельні ділянки використовуються під культові споруди та допоміжні будівлі.

2.3. Вплив різних форм господарювання на стан земель житлової та громадської забудови.

Форми господарювання на землях житлової та громадської забудови визначаються особливостями їх власності, користування та функціонального призначення. У межах міста Яготин склалася різноманітна структура форм землекористування, що охоплює державну, комунальну та приватну власність, а також оренду земельних ділянок для обслуговування нежитлових будівель, закладів торгівлі, громадського харчування, медичних та освітніх установ.

Державна форма власності представлена переважно землями, що перебувають у користуванні органів влади, закладів освіти, охорони здоров'я, культури та безпеки. Комунальна форма господарювання охоплює значну частину земель під житловим фондом, об'єктами благоустрою, закладами соціально-культурного призначення, адміністративними будівлями, транспортною та інженерною інфраструктурою. Приватна форма власності характерна для земель під індивідуальною житловою забудовою, підприємствами торгівлі, послуг, харчування, а також для об'єктів малого бізнесу.

Розвиток різних форм господарювання позитивно впливає на економічну активність міста, однак водночас створює неоднорідність рівня благоустрою та технічного стану забудови. Ділянки, що перебувають у комунальній власності, зазвичай мають стабільне цільове використання, утримуються коштом місцевого бюджету та використовуються відповідно до містобудівних документів. Приватні землекористувачі, натомість, більш гнучко реагують на ринкові умови, здійснюють реконструкції, модернізацію будівель, але не завжди дотримуються вимог санітарних і будівельних норм. Це може спричинити порушення естетичного вигляду міського середовища, ущільнення забудови або недотримання відстаней до червоних ліній і зелених зон.

На території міста Яготин активно розвивається малий і середній бізнес, що орендує або набуває у власність земельні ділянки громадської забудови для розміщення закладів громадського харчування, туристичних об'єктів, готельних

комплексів, торговельних павільйонів та сервісних центрів. Це сприяє підвищенню зайнятості населення й наповненню місцевого бюджету, проте водночас створює навантаження на інженерно-транспортну інфраструктуру та потребує оновлення містобудівних обмежень щодо використання центральної частини міста.

Стан земель житлової та громадської забудови значною мірою залежить від ефективності управління комунальним майном, системи землеустрою та контролю за використанням ділянок. Наявність неоформлених прав власності або користування, несвоєчасна інвентаризація земель і невідповідність фактичного використання встановленому цільовому призначенню негативно впливають на просторову організацію міста. Для їх вирішення необхідно вдосконалити механізми земельного моніторингу, кадастрового обліку, а також забезпечити прозорість орендних відносин і ефективно управління земельними ресурсами.

Таким чином, різні форми господарювання на землях житлової та громадської забудови міста Яготин виконують важливу роль у формуванні міського простору, створенні умов для соціально-економічного розвитку та покращенні якості життя населення. Рациональне поєднання державної, комунальної та приватної форм власності, за умови дотримання земельного та містобудівного законодавства, є основою сталого розвитку території, забезпечення збалансованого використання земельних ресурсів і підвищення інвестиційної привабливості громади.

РОЗДІЛ 3 ОЦІНКА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ МІСТА ЯГОТИН

3.1. Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.

Розробка проектних рішень щодо формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування в місті Яготин базується на поетапному підході: від виділення масиву потенційно придатних територій у межах усього міста – до пооб'єктного аналізу окремих ділянок і остаточного вибору найбільш доцільного варіанта. Вихідною передумовою є те, що Яготин має значний рекреаційний та туристичний потенціал завдяки поєднанню ландшафтного парку, озера Супій та історико-культурних об'єктів, що вже зараз формують основу для розвитку внутрішнього туризму.

У межах даного дослідження масивом аналізованих земель розглядається вся територія міста Яготин як зона можливого розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Особливу увагу приділено ділянкам, що мають доступ до водних об'єктів (озеро Супій і пов'язані з ним водойми), прилягають до Яготинського ландшафтного парку імені гетьмана Кирила Розумовського та розташовані поблизу основних туристичних локацій – палацово-паркового комплексу, міського парку, музеїв і культурних об'єктів. Такий підхід відповідає загальним принципам формування рекреаційних територій, коли туристичні об'єкти тяжіють до природних і культурних центрів тяжіння міста.

Для обґрунтування проектних рішень було застосовано систему критеріїв оцінки земельних ділянок, що включає:

- просторове положення (віддаленість від центру міста, основних туристичних об'єктів, громадських центрів);

- транспортну доступність (близькість до вулично-дорожньої мережі, зручність під'їзду з боку траси Київ–Харків, наявність можливостей для організації паркування);
- природно-ландшафтні умови (наявність поблизу озера, річки, зелених насаджень);
- містобудівні та функціональні обмеження (розташування в межах житлової та громадської забудови, сумісність із навколишніми видами використання, можливість інтеграції в існуючу планувальну структуру);
- економічну та туристичну привабливість (потенціал формування стійкого туристичного потоку, можливість комплексного розвитку території, створення мережі супутніх послуг).

На основі цих критеріїв із масиву міських територій було виділено три умовно-перспективні зони (рис. 3.1), які можуть розглядатися як потенційні майданчики для розміщення туристичної інфраструктури та закладів харчування.

Перша зона – прибережна територія озера Супій та прилеглих до нього зелених насаджень на східній і північно-східній околицях міста. Озеро Супій описується як одне з головних рекреаційних ресурсів Яготина, з високою привабливістю для відпочинку, рибальства та водного туризму. Наявність водного дзеркала, мальовничих ландшафтів і близькість до ландшафтного парку створює тут природні передумови для формування баз відпочинку, кемпінгів, готельних комплексів, пляжної інфраструктури та закладів громадського харчування, орієнтованих як на місцевих мешканців, так і на відвідувачів із інших регіонів.

Друга зона – території, наближені до історико-культурного ядра міста, зокрема в районі палацово-паркового комплексу Розумовських–Рєпніних та Яготинського парку на вулиці Незалежності. Тут зосереджені пам'ятки архітектури, об'єкти культурної спадщини, музейні заклади, що формують стабільний туристичний потік. Перевагою цієї зони є висока пішохідна доступність, можливість поєднання екскурсійного, культурно-пізнавального та

гастрономічного туризму. Водночас вільні земельні ділянки тут обмежені, значна частина території зайнята існуючою забудовою, а розміщення нових об'єктів пов'язане з підвищеними вимогами до збереження історичного середовища та дотримання режимів охоронюваних зон.

Третя зона – території в районі основних в'їздів до міста з боку траси Київ–Харків, де дорога проходить через греблю на Супої, формуючи природний вхідний туристичний коридор. Тут перспективним є створення об'єктів дорожнього сервісу, мотелів, ресторанів, кемпінгів, що можуть обслуговувати як транзитних мандрівників, так і туристів, які цілеспрямовано прямують до Яготина. Переваги зони – хороша транспортна доступність і видимість об'єктів із магістралі, однак природно-ландшафтний компонент тут менш виражений, ніж у безпосередній прибережній зоні озера.

На наступному етапі аналізу з кожної із зазначених зон було відібрано по одній репрезентативній земельній ділянці, які розглядалися як варіанти розміщення туристичної інфраструктури та закладів харчування. Порівняльний аналіз показав, що ділянки історико-культурного центру хоча й мають високу публічність і символічну цінність, обмежені за площею, оточені щільною забудовою та перебувають під впливом численних містобудівних та охоронних обмежень. Це ускладнює розміщення масштабних туристичних комплексів і потребує значних витрат на приведення забудови у відповідність до режиму історичного середовища.

Ділянки при в'їзді до міста з боку траси, навпаки, демонструють високу транспортну доступність, проте їх рекреаційна привабливість значною мірою залежить від штучного формування ландшафту, озеленення та створення додаткових атракцій. Вони більш доречні для транзитного сервісу (АЗС, придорожні ресторани, мотелі), ніж для комплексної рекреаційно-туристичної зони, орієнтованої на тривале перебування відвідувачів.

Найбільш збалансованими за сукупністю критеріїв виявилися ділянки прибережної зони озера Супій у північно-східній частині міста, у районі вулиці

Дарницької. Ця територія поєднує у собі близькість до великого водного об'єкта, розвиненого ландшафтного парку, можливості для організації водних і природоорієнтованих видів туризму (байдаркові маршрути, рибальство, спостереження за птахами), а також достатню віддаленість від надто щільної міської забудови, що створює сприятливі умови для спокійного відпочинку. При цьому ділянка зберігає хорошу транспортну доступність – під'їзд із боку міста й траси, можливість організації паркування та підвезення туристичних груп.

З огляду на наведене, у межах проектних рішень було обрано земельну ділянку в районі вул. Дарницька, 82 у місті Яготин як основний варіант формування туристично-рекреаційного комплексу та закладів громадського харчування. Вибір саме цієї ділянки зумовлений такими ключовими факторами:

- наявність безпосереднього виходу до акваторії озера Супій, що забезпечує високий рекреаційний потенціал території;
- розташування в межах зеленого масиву з можливістю формування ландшафтно-паркових просторів;
- достатня площа ділянки для розміщення комплексу будівель і споруд (об'єкти розміщення туристів, харчування, спорту, відпочинку, супровідна інфраструктура);
- зручна транспортна доступність із боку міського центру та основної регіональної магістралі;
- можливість інтеграції майбутнього туристичного об'єкта в існуючі туристичні маршрути Яготинщини (палацово-парковий комплекс, міський парк, музейні установи).

На підставі заяви власника здійснено поділ даної земельної ділянки на дві окремі ділянки:

- земельну ділянку площею 9,4209 га;
- земельну ділянку площею 0,2541 га.

Для обох ділянок передбачено присвоєння нових кадастрових номерів, внесення відомостей до ДЗК та встановлення меж у натурі з закріпленням їх межовими знаками, встановленого зразка.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗД), земельні ділянки належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Межування території здійснювалося з урахуванням існуючих суміжних землекористувачів:

- з півночі – землі ВАТ «Яготинський рибгосп» (кадастровий номер: 3225510100:05 :001:0001);
- з півдня – землі загального користування (вул. Дарницька, кадастровий номер відсутній);
- із заходу – землі ВАТ «Яготинський рибгосп»; (кадастровий номер: 3225510100:05 :001:0001);
- зі сходу – землі ВАТ «Яготинський рибгосп»; (кадастровий номер: 3225510100:05 :001:0001).

На земельній ділянці площею 0,2541 га будуть розміщені будівлі туристично-рекреаційного призначення – 8 будинків для відпочинку, столова та 2 альтанки.

На ділянці площею 9,4209 га планується адміністративна будівля та комплекс споруд, що формують туристичну базу – будинок відпочинку, адміністративну будівлю, будинок охорони, лазню, елінг, сінник, конюшню, фазанарій і гараж.

У процесі розроблення документації також визначено обмеження у використанні земель – зокрема, охоронну зону навколо (вздовж) об'єктів енергетичної системи, розміром 0,0782 га.

Розроблена технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки відповідає вимогам статті 28 Закону України “Про землеустрій”, у частині забезпечення достовірності, якості та законності виконаних робіт. Контроль і приймання матеріалів здійснювалися на всіх етапах – від польових

вимірювань до камеральної обробки. За результатами перевірки встановлено, що землевпорядні роботи виконані в повному обсязі, а проектна документація відповідає чинним нормативним документам.

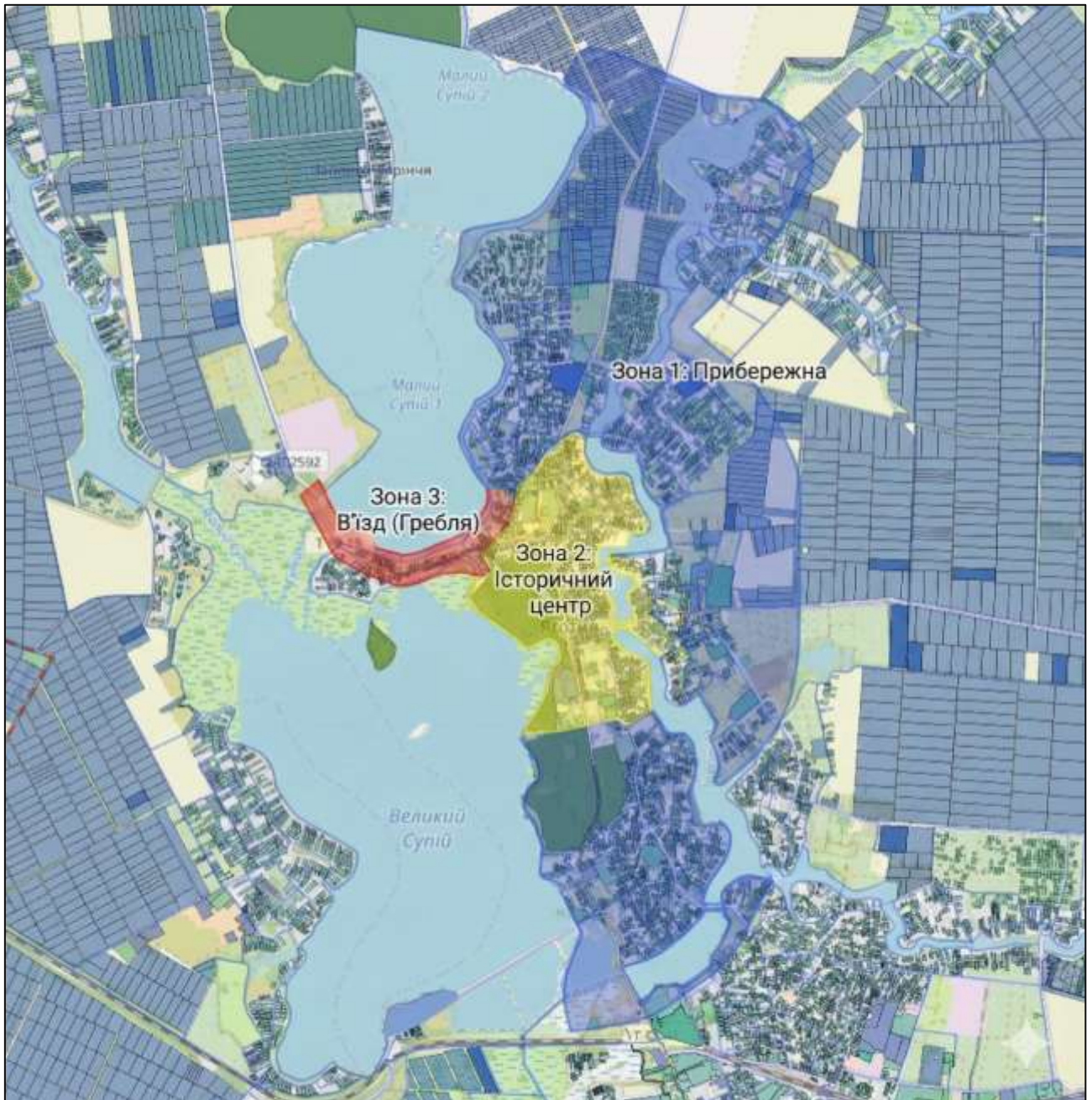


Рис. 3.1. Картохема виділення інвестиційно-привабливих зон у межах міста Яготин.

3.2.Формування обмежень у використанні земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.

Формування обмежень у використанні земельних ділянок є обов'язковим етапом землеустрою, що забезпечує дотримання вимог земельного, екологічного, санітарного та містобудівного законодавства при реалізації проектних рішень. У процесі розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, було визначено систему обмежень та обтяжень прав на користування земельними ділянками, спрямовану на збереження безпечних умов експлуатації об'єктів, охорону навколишнього природного середовища та інженерної інфраструктури.

Земельна ділянка за адресою вул. Дарницька, 82, м. Яготин Київської області належить до категорії земель житлової та громадської забудови з цільовим призначенням 03.08 – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. У результаті розроблення технічної документації земельну ділянку площею 9,6750 га було поділено на дві окремі ділянки – площею 9,4209 га та 0,2541 га, кожна з яких використовується для комерційних потреб у межах функціональної зони туристичного розвитку.

У ході виконання землевпорядних робіт встановлено низку обмежень у використанні земель, пов'язаних із розміщенням інженерних комунікацій та особливостями прилеглих територій. Зокрема, на частину земельної ділянки площею 9,4209 га поширюється охоронна зона навколо об'єктів енергетичної системи, що проходять уздовж її меж. Згідно з вимогами статті 112 Земельного кодексу України, у межах охоронних зон встановлюються спеціальні умови використання земель, які передбачають заборону або обмеження проведення будівельних, земляних та інших робіт без погодження з відповідними експлуатуючими організаціями.

До основних видів обмежень, які визначені технічною документацією, належать:

Код	Назва	Площа, га
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	-
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	-
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	0,0782
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	-
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	-
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	-
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
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	-
06.01.6	Території, на які обов'язково має бути розроблений детальний план території	-
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	Авіаційне, 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	-
06.05.6	Приаеродромна територія	-
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	-
06.06.6	Пам'ятка культурної спадщини	-
06.06.7	Територія пам'ятки культурної спадщини	-
06.06.8	Об'єкт всесвітньої спадщини	-
06.07	Технічна зона метрополітену	-
06.07.1	Технічна зона 2-ї категорії	-
06.07.2	Технічна зона 3-ї категорії	-
06.07.3	Технічна зона 4-ї категорії	-
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	-
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 риштувань 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 геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 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	-
07.17	Право на будівництво, облаштування та утримання інженерно технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій	-
07.18	Право розміщення (без здійснення капітального будівництва) об'єктів рекреаційної інфраструктури, а також інженерної інфраструктури, необхідної для їх функціонування та обслуговування	-

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 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	-
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 полезахисних лісових смуг	-

Також встановлено, що земельна ділянка межує з територіями ВАТ “Яготинський рибгосп”, які мають природоохоронне значення, тому для запобігання негативному впливу господарської діяльності на водні об'єкти передбачено додаткові екологічні обмеження – заборону скидання неочищених стічних вод, обов'язкове облаштування систем локального водовідведення, а

також створення захисної смуги зелених насаджень вздовж північної межі ділянки.

Для обох сформованих земельних ділянок у технічній документації передбачено перелік обмежень у використанні земель, який занесено до Державного земельного кадастру. Це забезпечує їх офіційну фіксацію та врахування під час подальшого планування забудови, реконструкції або зміни цільового призначення.

3.3.Оцінка ефективності використання земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в місті Яготин.

Оцінка ефективності використання земельних ділянок, сформованих для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування, є важливим етапом аналізу результативності землеустрою та відповідності фактичного землекористування його цільовому призначенню. Вона дозволяє визначити рівень раціональності використання території, економічну віддачу від її експлуатації та вплив на розвиток міської інфраструктури.

При виборі ділянок для туристичної інфраструктури важливим є застосування чітких критеріїв оцінки їх придатності, які враховують транспортну доступність, ландшафтні особливості, екологічний стан, близькість до природних ресурсів, забезпеченість інженерними мережами та наявність туристично привабливих об'єктів. Такий підхід дозволяє обґрунтовано визначати території, найбільш доцільні для розвитку рекреаційних та сервісних об'єктів, що значно підвищує успішність реалізації інвестиційних проєктів[28].

У місті Яготин об'єктом оцінки виступають земельні ділянки, сформовані у результаті поділу земельної ділянки, за адресою вул. Дарницька, 82 та вул. Дарницька, 82а . Загальна площа земель становить 9,6750 га, які були розподілені на дві окремі ділянки – 9,4209 га та 0,2541 га – з цільовим призначенням для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування (код 03.08).

Ефективність використання цих земель оцінюється за сукупністю економічних, екологічних та функціонально-планувальних критеріїв.

Земельні ділянки використовуються за призначенням – для розміщення туристично-рекреаційного комплексу, будинків відпочинку, закладів громадського харчування та адміністративних споруд. Це дозволяє створювати робочі місця, забезпечує надходження до місцевого бюджету у вигляді податків на землю та нерухомість, орендної плати та туристичних зборів. Розвиток рекреаційно-туристичної діяльності стимулює економіку громади через мультиплікативний ефект – зростання попиту на послуги харчування, транспорту, торгівлі та побутового обслуговування.

Додаткову економічну вигоду створює ефективне планування території: оптимальна щільність забудови, наявність допоміжних споруд, зон відпочинку та транспортного обслуговування підвищують функціональну віддачу земельної ділянки без порушення містобудівних регламентів[27].

Проектні рішення щодо поділу земельної ділянки дозволили раціонально організувати територію: більша ділянка площею 9,4209 га використовується під основні будівлі та споруди туристичного комплексу (адміністративна будівля, будинок відпочинку, будинок охорони, лазня, конюшня, гараж, фазанарій), а менша ділянка площею 0,2541 га – під об'єкти громадського харчування (їдальня, альтанки, будиночки для відпочинку). Такий функціональний поділ забезпечує зручність обслуговування відвідувачів, ефективне використання площ і дотримання санітарно-гігієнічних нормативів.

Крім того, розміщення комплексу у безпосередній близькості до водного об'єкта (р. Супій) підвищує туристичну привабливість території та створює умови для розвитку екологічного туризму, відпочинку й спортивних заходів.

Поділ земельної ділянки забезпечив правову визначеність меж і кадастрових даних, що є передумовою для їх реєстрації у Державному земельному кадастрі. Це дає можливість власнику здійснювати окреме управління ділянками, залучати інвестиції, укладати договори оренди або

використання під конкретні види діяльності. Просторова організація території узгоджується з положеннями генерального плану міста Яготин і сприяє формуванню зони рекреаційно-туристичного розвитку міста.

Важливою складовою системи землевпорядних заходів є удосконалення процедур формування земельних ділянок – поділу, об'єднання та встановлення меж – із використанням сучасних геоінформаційних технологій. Застосування цифрових інструментів забезпечує високу точність топографічних та кадастрових даних, скорочує терміни їх підготовки та підвищує якість прийнятих рішень щодо забудови територій. Сучасні ГІС-технології також дозволяють моделювати розвиток територій, аналізувати можливі обмеження та визначати оптимальні сценарії використання земель.

Важливим напрямом підвищення ефективності використання земель туристичного призначення є забезпечення максимальної прозорості земельних рішень. Відкритий доступ до кадастрової інформації, містобудівної документації, схем обмежень і сервітутів сприяє залученню інвесторів, знижує ризики корупційних проявів та покращує умови для розвитку малого і середнього підприємництва у сфері туризму та громадського харчування.

Для довгострокового та збалансованого розвитку туристичної інфраструктури необхідно також формувати комплексні програми розвитку туризму, що визначають пріоритетні території, типи об'єктів, механізми інвестиційної підтримки, вимоги до екологічної безпеки та стандарти благоустрою. Реалізація таких програм дозволяє системно підвищувати конкурентоспроможність громади, створювати нові робочі місця, стимулювати розвиток сервісів та формувати позитивний туристичний імідж міста[28].

Стимулювання розвитку малого та середнього бізнесу у сфері туризму також є важливим чинником ефективного використання земель. Спрощення адміністративних процедур, підтримка локальних ініціатив, розвиток сервісної інфраструктури та партнерство громади з бізнесом сприяють активізації підприємницької діяльності, збільшенню бюджетних надходжень та підвищенню

економічної стійкості території. Завдяки цьому туристична сфера стає одним із драйверів локального розвитку.

ВИСНОВКИ

У магістерській кваліфікаційній роботі ми виконали комплексне дослідження теоретичних, методологічних та практичних аспектів землевпорядного забезпечення вибору та формування земельних ділянок для об'єктів туристичної інфраструктури та громадського харчування в межах міста Яготин Київської області. Отримані результати дали змогу уточнити підходи до просторової організації земель та оцінити їх практичну придатність для туристичних об'єктів.

У результаті вивчення теоретико-методологічних основ встановлено, що формування земельних ділянок для цілей громадської та туристичної інфраструктури є складовою системи землеустрою та ґрунтується на принципах комплексності, раціональності, стабільності прав землекористування, а також узгодженості з містобудівною документацією. Земельні ресурси населених пунктів розглядаються як простір соціально-економічного розвитку, а їх ефективне використання залежить від узгодження державних, громадських та приватних інтересів.

У межах другого розділу нами проаналізований стан та режим використання земель житлової та громадської забудови в місті Яготин. Встановлено, що всієї території громади лише 3,2 % становлять землі житлової та громадської забудови, проте саме вони формують функціональну основу розвитку інфраструктури, розміщення об'єктів соціального забезпечення, культурної, освітньої та туристичної діяльності. Досліджено також вплив різних форм господарювання на стан земель: комунальна форма забезпечує стабільність і дотримання нормативів, приватна – динаміку розвитку, але водночас потребує посиленого контролю, державна – гарантує виконання суспільних функцій.

У третьому розділі здійснено системний аналіз території міста Яготин з метою визначення найбільш перспективних земельних ділянок для розвитку туристичної інфраструктури. На підставі критеріїв просторової доступності, транспортної забезпеченості, природно-ландшафтного потенціалу,

містобудівних обмежень та туристичної привабливості було виділено три потенційні зони. Порівняльна оцінка засвідчила, що найбільш оптимальною для розвитку туристично-рекреаційного комплексу є територія в районі вул. Дарницької, безпосередньо прилегла до р. Супій.

На основі проведеного аналізу обґрунтовано вибір земельної ділянки загальною площею 9,6750 га за адресою вул. Дарницька, 82 як найбільш придатної для розміщення об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування. Ділянка має вигідне рекреаційне положення, достатню площу, зручний транспортний під'їзд, а також можливість інтеграції у туристичні маршрути міста. Виконано поділ земельної ділянки на дві окремі площі – 9,4209 га та 0,2541 га – що забезпечило раціональну організацію території та можливість розмежування функціональних зон майбутнього комплексу.

Проведено оцінку обмежень у використанні земель та визначено наявні охоронні зони інженерних комунікацій, які були враховані у проєктних рішеннях. Аналіз дотримання обмежень підтвердив можливість безпечного функціонування запроєктованих об'єктів, а також відповідність сформованих ділянок вимогам земельного та містобудівного законодавства.

Оцінка ефективності використання земельної ділянки засвідчила, що її формування має виражену економічну, соціальну та екологічну доцільність. Економічна ефективність проявляється у створенні нових робочих місць, очікуваному зростанні бюджетних надходжень та стимулюванні місцевого бізнесу. Соціальна ефективність полягає у підвищенні рівня туристичної привабливості міста, розширенні спектра послуг та покращенні умов для відпочинку мешканців і відвідувачів. Екологічна ефективність пов'язана з можливістю розвитку природоорієнтованого туризму, збереженням прибережних ландшафтів та впровадженням зелених зон.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001р. № 2768-III.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 17.10.2025).
2. (Земельний кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В.М. Кравчука. – К. : Істина, 2007. – 632 с ВИК СТОР 106-107)
3. Іванова Є. О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. С. 171 – 175.
URL: <http://apdp.onua.edu.ua/index.php/apdp/article/view/2221/2041> (дата звернення: 17.10.2025).
4. Державні будівельні норми України : Планування та забудова територій від 26 квітня 2019 №104.
URL: <https://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення: 17.10.2025).
5. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003р. № 858-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n268> (дата звернення: 17.10.2025).
6. Лисицький В. С. Підстави та порядок розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. *PLANNING AND USE OF TERRITORIES WITHIN THE CONTEXT OF INCLUSIVE DEVELOPMENT*. 2022. С. 33–36.
URL: <https://biotechuniv.edu.ua/wp-content/uploads/2023/11/conf-17-18-05-23-zbirnyk.pdf#page=33> (дата звернення: 17.10.2025).
7. Сьюйва І. С. Правовий режим земель житлової та громадської забудови: тенденції розвитку наукових досліджень. *Право. Людина. Довкілля*. 2020. Vol. 11, № 2. С. 56–64.
URL: https://environmentalscience.com.ua/web/uploads/pdf/Law.Human.Environment_2020_Vol.%2011,%20No.%202_56-64.pdf (дата звернення: 17.10.2025).

8. Маркевич Р. М. Правовий режим земель житлової та громадської забудови. *Нове українське право*. 2021. Вип. 4. С. 187–191.

URL: <http://newukrainianlaw.in.ua/index.php/journal/article/view/101/90> (дата звернення: 17.10.2025).

9. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06 вересня 2005 № 2807-IV.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text> (дата звернення: 17.10.2025).

10. Костюкевич Т. К. Кадастр населених пунктів : конспект лекцій. Одеса. Університетська книга. 2023. 142 с.

URL: http://eprints.library.odeku.edu.ua/id/eprint/12613/1/Kostyukyevych%20TK_KadNasPun_KL_2023.pdf (дата звернення: 17.10.2025).

11. Деркач С. І. Модернізація житлової забудови за принципами сталого розвитку. *Архітектура та містобудування*. 2025. С. 177–187.

URL: <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/334722/323671> (дата звернення: 17.10.2025).

12. Пілічева М. О. Формування земельних ділянок під об'єктами нерухомості як стадія раціонального землекористування. *Український журнал прикладної економіки та техніки*. 2025. С. 360–364.

URL: <https://ujae.org.ua/wp-content/uploads/2025/04/2025-1-61.pdf> (дата звернення: 17.10.2025).

13. Приступлюк Б.О., Малашенкова В. О. Ефективність використання простору в багатофункціональних житлових будівлях: принципи гнучкості та адаптивності. *Теорія та історія архітектури*. 2025. С. 134–139.

URL: <http://av.knuba.edu.ua/article/view/331146/320435> (дата звернення: 17.10.2025).

14. Топольська Є. О., Кучеренко Л. В. Особливості підвищення ефективності використання території житлової забудови. *Молодь в науці: дослідження, проблеми, перспективи*. 2025. С. 1–4.

URL:<https://ir.lib.vntu.edu.ua/bitstream/handle/123456789/48321/25507.pdf?sequence=3&isAllowed=y> (дата звернення: 17.10.2025).

15. Шульга М.В., Ігнатенко І.В., Малохліб О.С. Актуальні аспекти правового регулювання планування використання земель. *Серія ПРАВО*. 2025. Випуск 88: частина 2. С. 246–252.

URL: <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/330067/319552> (дата звернення: 17.10.2025).

16. Тарасюк С. Правовий режим земель житлової та громадської Забудов в умовах воєнного стану. *Збірник матеріалів V Всеукраїнської науково-практичної конференції*. 2023. С. 133–136.

URL:https://pl.uu.edu.ua/wp-content/uploads/2025/01/%D0%97%D0%B1%D1%96%D1%80%D0%BD%D0%B8%D0%BA_2024_1.pdf#page=133 (дата звернення: 17.10.2025).

17. Вадімов Д. В. Особливості формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. *Містобудування та територіальне планування* : науково-технічний збірник. 2023. Вип. №82. С. 53–63.

URL: https://reposit.nupp.edu.ua/bitstream/PoltNTU/12054/1/202382_53-63.pdf (дата звернення: 17.10.2025).

18. Бабушкіна Р., Мацієвич Т. Оцінка ефективності використання земель об'єднаних територіальних громад із врахуванням встановлених зон обмежень. *Вісник Тернопільського національного економічного університету*. 2020. Вип. 4. С. 25–34.

URL: <https://visnykj.wunu.edu.ua/index.php/visnykj/article/view/1183/1288> (дата звернення: 17.10.2025).

19. Соціальний паспорт Яготинської міської територіальної громади Київської області. 2023. 78 с.

URL:https://sss-ua.org/wp-content/uploads/2024/08/Sotsialnyy-pasport_YAhotynska-TN-1.pdf (дата звернення: 17.10.2025).

20. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 № 1051.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 17.10.2025).

21. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23 грудня 1998 № 353-XIV.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 17.10.2025).

22. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) : веб-сайт.

URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/vinos-mezh-zemelnoi-dilanki.html> (дата звернення: 17.10.2025).

23. Кравченко С. Форми державного контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах. *Право України №10*. 2009. С. 225 – 231.

URL: <https://nasplib.isoftware.kiev.ua/server/api/core/bitstreams/1c68269b-9c0e-42ed-bd06-d40321947dc7/content> (дата звернення: 17.10.2025).

24. Лісова Т. В. Окремі питання правового регулювання використання земельних ділянок для містобудівних потреб. *Аналітично-порівняльне правознавство. Вип. №02*. 2025. С. 463 – 467.

URL: <https://app-journal.in.ua/wp-content/uploads/2025/04/69.pdf> (дата звернення: 17.10.2025).

25. Вигдорович О. В. Історико-еволюційні зміни у розвитку архітектурно-містобудівних комплексів масової забудови в урбаністичній структурі міста XX – XXI століть. *Науковий вісник будівництва, т. 102, №4*. 2021. С. 10 – 18.

URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/en/article/view/157/153> (дата звернення: 17.10.2025).

26. Житло і війна: житлова політика першого року повномасштабної війни. *Аналітичний звіт Cedos. 2023* : веб-сайт.

URL: <https://cedos.org.ua/researches/zhytlo-i-vijna-richnyj-oglyad/> (дата звернення: 26.11.2025).

27. Третяк А. М., Кравчук Т. Ю., Юсипенко О. М. Рекреаційне землекористування як соціо-економічний та еко-культурний феномен сучасності. *I INTERNATIONAL SCIENCE CONFERENCE ON MULTIDISCIPLINARY RESEARCH. 2021. С. 299 – 304.*

URL:

https://books.google.com.ua/books?hl=uk&lr=&id=1S8WEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA299&ots=xbjEyvNq1M&sig=kZiYlinwCP4G4LIUNHCoU9UTDXE&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false (дата звернення: 26.11.2025).

28. Шушулков С. Д. Особливості рекреаційного землекористування та оцінка туристично-рекреаційного потенціалу. *Всеукраїнський науковий журнал: «Актуальні проблеми інноваційної економіки» № 4. 2019. С. 93 – 99.*

URL: https://apie.org.ua/wp-content/uploads/2020/05/apie_2019_r04_a16.pdf (дата звернення: 26.11.2025).

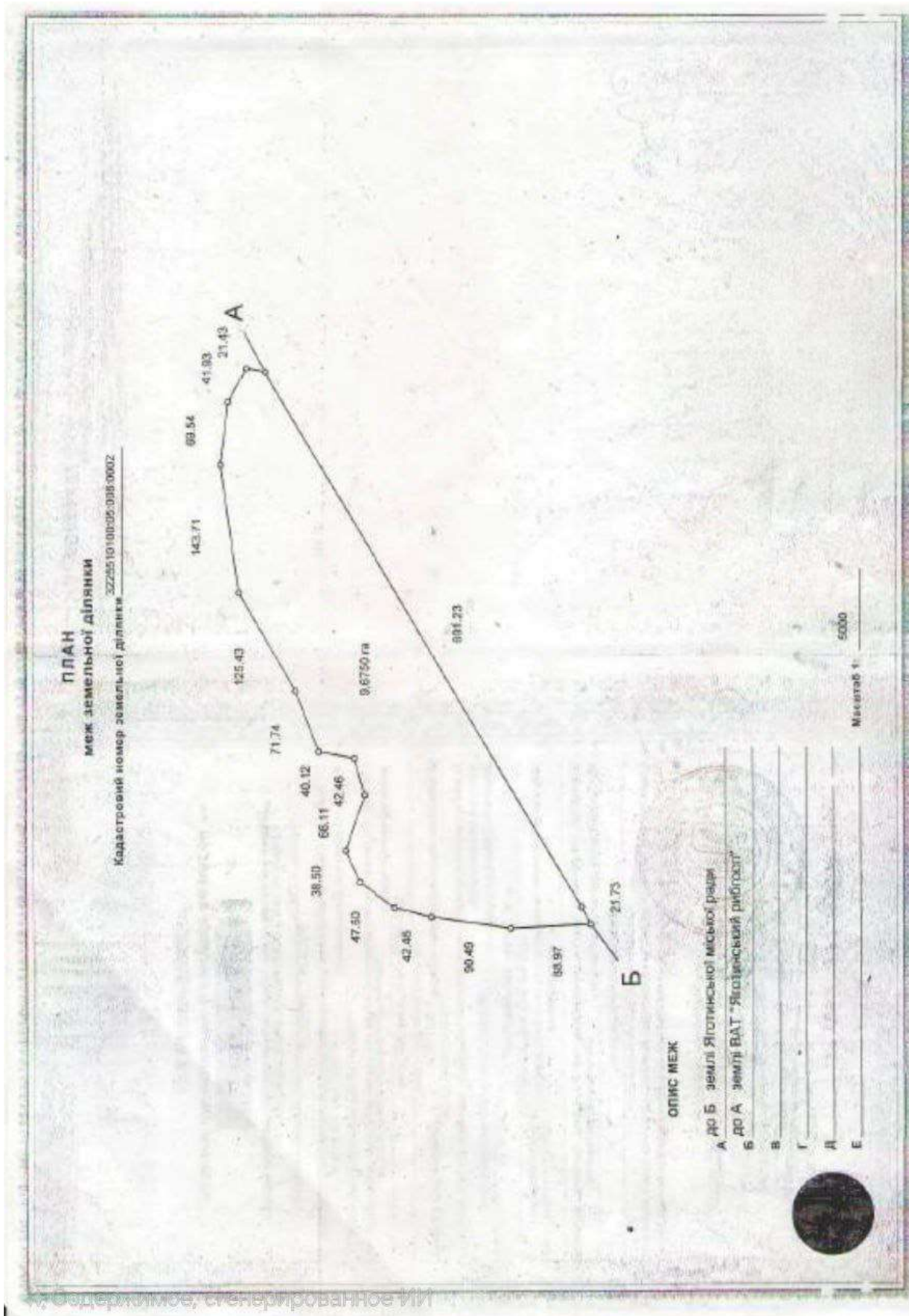
29. Федчишин Д. В. Правові засади використання земель громадської забудови : автореферат. 2014. 24 с.

URL: https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/AFTOREF/Fedchyshyn_2014.pdf (дата звернення: 26.11.2025).

30. Ріпенко А.І. Законодавче забезпечення благоустрою земель житлової та громадської забудови. *Актуальні проблеми держави і права. 2009. С. 303 – 308.*

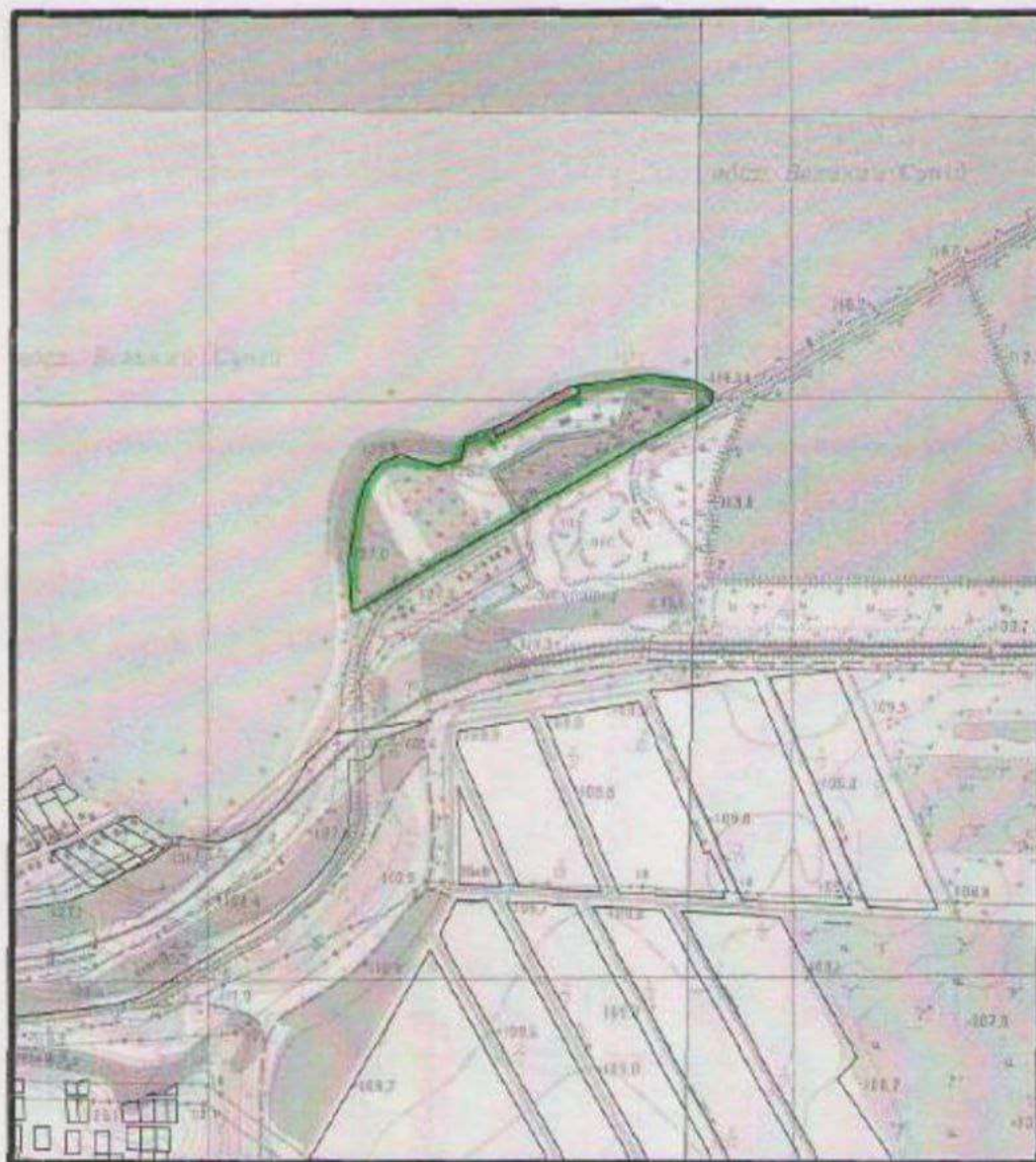
URL: <http://www.apdp.in.ua/v46/53.pdf> (дата звернення: 26.11.2025).

ДОДАТКИ



- 16 -

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
в межах населеного пункту міста Яготин,
в адміністративних межах Яготинської міської ради,
Яготинського району, Київської області



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

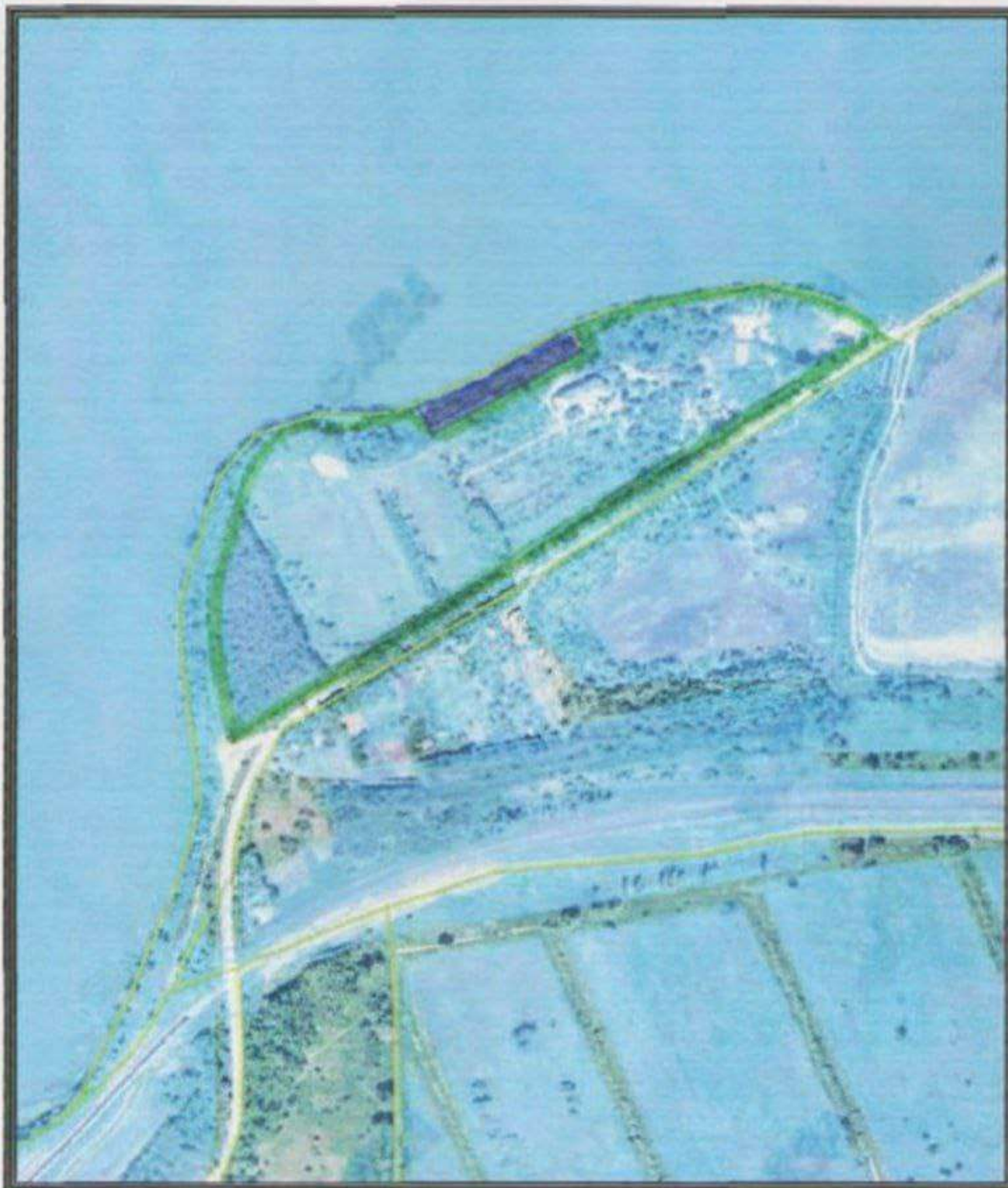


кількісний адміністративний ділянка об'єкта територіальної організації та земельної ділянки площею 0,2541 га; земельна ділянка з метою здійснення господарської діяльності об'єкта площею 9,4209 га.

Масштаб 1: 10000

- 15 -

**СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (ВИКОПУВАННЯ)
з ортофотоплану Яготинської міської ради
Яготинського району, Київської області**



Умовні позначення:

Масштаб: 1: 5000

- місце розташування власної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури за адресою: територія с/пункту с/пункту з площею 0,2521 га.
- межі робіт за с/пункту, с/пункту для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури за адресою: територія с/пункту з площею 9,4000 га.

