

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

_____ **Андрій МАРТИН**

« _____ » _____ 2026 р.

« _____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування
виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області)»**

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

Д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,**

К.е.н., доцентка

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Ірина КОЛГАНОВА**

(підпис)

Виконав

_____ **Максим РОМАНЮК**

(підпис)

Київ – 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування,
д.с.н., професор

_____ **Андрій МАРТИН**

« ____ » _____ р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ
РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ
Романюку Максиму Юрійовичу

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій».

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області)» затверджена наказом від 27.11.2025 року № 2899 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: бакалаврська кваліфікаційна робота розроблена відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI та ін. При написанні роботи використовувалися дані Електронних сервісів Державного земельного кадастру, відомості Державного картографо-геодезичного фонду, містобудівна документація, а також викопіювання із такої

документації. Камеральна обробка інформації здійснена за допомогою програмного забезпечення "Digitals".

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень;
2. Провести аналіз природно-господарських умов та стан землекористувань в межах м. Луцьк;
3. Обґрунтувати проєктні рішення щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень.

Додатки.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи _____ Ірина КОЛГАНОВА**

Завдання взяв до виконання _____ Максим РОМАНЮК

ЗМІСТ

Реферат.....	С. 6
ВСТУП.....	9
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ВИРОБНИЧИХ ПРИМІЩЕНЬ.....	12
1.1. Поняття та класифікація земель промисловості.....	12
1.2. Нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень.....	16
1.3. Вимоги містобудівної документації щодо розміщення виробничих приміщень.....	23
Висновки до розділу 1.....	25
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРИРОДНО-ГОСПОДАРСЬКИХ УМОВ ТА СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ МІСТА ЛУЦЬКА.....	26
2.1. Географічна та природна характеристика території дослідження...	26
2.2. Аналіз існуючої структури землекористування в м. Луцьк.....	29
2.3. Аналіз обмежень у використанні земель та містобудівних умов при формуванні земельних ділянок для промисловості.....	33
Висновки до розділу 2.....	40
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ВИРОБНИЧИХ ПРИМІЩЕНЬ (В УМОВАХ М. ЛУЦЬК).....	41
3.1. Обґрунтування вибору місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області).....	41
3.2. Розроблення проєкта землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області).....	42
3.3. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).....	46
Висновки до розділу 3.....	49
ВИСНОВКИ.....	50
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ.....	52
ДОДАТКИ.....	58

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 62 сторінки комп'ютерного тексту. Робота містить 11 рисунків. Список використаних джерел налічує 51 найменування.

Ключові слова: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЗЕМЛІ ПРОМИСЛОВОСТІ, ВИРОБНИЧІ ПРИМІЩЕННЯ, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження нормативно-правових і практичних аспектів формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень в умовах міста Луцька Волинської області.

Об'єктом дослідження є процес формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень.

Предметом дослідження є теоретичні, правові та практичні аспекти землеустрою при формуванні земельних ділянок промислового призначення.

Методи дослідження: аналіз і синтез, картографічний; метод порівняння, проєктний метод.

До основних результатів дослідження належать такі:

- досліджено теоретичні та нормативно-правові засади формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень;
- встановлено, що формування земельних ділянок промислового призначення повинно здійснюватися відповідно до вимог земельного, містобудівного та екологічного законодавства;
- проаналізовано сучасний стан землекористування та природно-господарські умови м. Луцька, визначено основні фактори, що впливають на розміщення виробничих об'єктів;

- обґрунтовано вибір місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень з урахуванням містобудівних, інженерних та екологічних вимог;

- встановлено обмеження у використанні земельної ділянки, пов'язані з наявністю санітарно-захисних зон навколо об'єктів транспорту та виробничих об'єктів.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання розроблених матеріалів при формуванні земельних ділянок промислового призначення, розробленні документації із землеустрою та прийнятті управлінських рішень у сфері землекористування.

ABSTRACT

The bachelor's qualification thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of references, and appendices. The total volume of the thesis is 62 pages of computer-typed text. The thesis contains 11 figures. The list of references includes 51 sources.

Keywords: LAND MANAGEMENT, LAND PARCEL, INDUSTRIAL LAND, PRODUCTION FACILITIES, LAND MANAGEMENT PROJECT, LAND USE, URBAN PLANNING DOCUMENTATION, LAND USE RESTRICTIONS.

The purpose of the bachelor's qualification thesis is to investigate the legal, regulatory, and practical aspects of forming a land parcel for the construction and maintenance of production facilities in the city of Lutsk, Volyn Region.

The object of the study is the process of forming a land parcel for the construction and maintenance of production facilities.

The subject of the study is the theoretical, legal, and practical aspects of land management in the formation of industrial land parcels.

Research methods: analysis and synthesis, cartographic method, comparative method, and project-based method.

The main research results include the following:

- theoretical and legal foundations of land parcel formation for the construction and maintenance of production facilities were examined;

- it was established that the formation of industrial land parcels should be carried out in accordance with the requirements of land, urban planning, and environmental legislation;

- the current state of land use and the natural-economic conditions of Lutsk were analyzed, and the main factors influencing the location of production facilities were identified;

- the selection of the land parcel location for the construction and maintenance of production facilities was substantiated considering urban planning, engineering, and environmental requirements;

- land use restrictions associated with sanitary protection zones around transport and industrial facilities were identified.

The practical significance of the thesis lies in the possibility of applying the developed materials in the formation of industrial land parcels, the preparation of land management documentation, and decision-making processes in the field of land use management.

ВСТУП

Раціональне використання земельних ресурсів є одним із ключових напрямів державної політики у сфері земельних відносин та просторового розвитку територій. В умовах активізації господарської діяльності, розвитку промислового виробництва та розширення міської забудови особливої актуальності набувають питання формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень. Ефективне планування та організація використання земель промисловості мають важливе значення для забезпечення сталого розвитку територій, підвищення інвестиційної привабливості регіонів і дотримання вимог екологічної безпеки.

Формування земельних ділянок для розміщення промислових об'єктів потребує врахування комплексу правових, містобудівних, екологічних та інженерно-технічних вимог. Важливу роль у цьому процесі відіграє документація із землеустрою, яка забезпечує правове оформлення земельних ділянок, встановлення їх меж, визначення режиму використання земель та обмежень у землекористуванні. Особливого значення набуває узгодження землевпорядної документації з містобудівною документацією та вимогами щодо охорони земель і навколишнього природного середовища.

Актуальність теми бакалаврської кваліфікаційної роботи зумовлена необхідністю вдосконалення підходів до формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень в умовах урбанізованих територій, зокрема в межах міста Луцька Волинської області. Раціональне розміщення виробничих об'єктів сприяє ефективному використанню земельних ресурсів, розвитку інфраструктури та забезпеченню збалансованого територіального розвитку.

Сучасний розвиток промисловості потребує раціонального розміщення виробничих об'єктів з урахуванням вимог містобудівної документації, екологічної безпеки та ефективного використання земельних ресурсів. Розташування промислових підприємств без належного планування може

спричиняти негативний вплив на навколишнє середовище, порушення санітарних норм і конфлікти між різними видами землекористування.

У цьому контексті важливого значення набуває містобудівна документація, яка визначає функціональне призначення територій, параметри забудови та обмеження щодо використання земель.

Основою регулювання розміщення виробничих приміщень є національні нормативні документи у сфері містобудування та земельних відносин, зокрема: Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Земельний кодекс України; державні будівельні норми щодо планування та забудови територій; санітарні правила планування та забудови населених пунктів.

Відповідно до вимог містобудівної документації (генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій та детальних планів території) визначаються функціональні зони, у межах яких допускається розміщення промислових об'єктів.

Теоретичні та практичні аспекти формування сталого містобудівного середовища знайшли відображення у наукових працях А. Мартина, В. Горлачука, О. Петраковської та інших учених, які досліджували питання раціонального використання територій, просторового планування та збалансованого розвитку населених пунктів.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є дослідження нормативно-правових і практичних аспектів формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень в умовах міста Луцька Волинської області.

Об'єктом дослідження є процес формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень.

Предметом дослідження є теоретичні, правові та практичні аспекти землеустрою при формуванні земельних ділянок промислового призначення.

Завдання бакалаврської кваліфікаційної роботи:

- дослідити теоретичні основи формування земель для розміщення об'єктів промисловості;

- охарактеризувати вимоги містобудівної документації щодо розміщення виробничих об'єктів;
- проаналізувати природно-господарські умови та сучасний стан землекористування в межах міста Луцька;
- визначити обмеження у використанні земель при формуванні земельної ділянки;
- обґрунтувати вибір місця розташування земельної ділянки.

Методи дослідження: аналіз і синтез – для опрацювання нормативно-правових джерел та теоретичного матеріалу, картографічний метод – для аналізу планово-картографічних матеріалів території; метод порівняння – для визначення оптимальності вибору території, проєктний метод – для розроблення проєктної документації із землеустрою.

Апробація результатів дослідження. Участь у роботі Всеукраїнської студенської наук.-практ. конференції (м. Київ, 21 квітня. 2026 р.), Державний торговельно-економічний університет, у якості учасника-слухача з темою «ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ПРОМИСЛОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ».

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ВИРОБНИЧИХ ПРИМІЩЕНЬ

1.1. Поняття та класифікація земель промисловості

Площа земель промисловості в Україні 224,7 тис. га. Надмірна землеємність склалася у гірничодобувній промисловості – на кожен мільйон умовних одиниць капіталовкладень припадає 42,9 га землі, у промисловості кольорових металів – 30, чорних металів – 23,9, у вугледобувній промисловості – 12,9 га. У чорній металургії і теплоенергетиці понад 40 % території займають шламонакопичувачі та інші об'єкти для захоронення відходів виробництва. На 151,1 тис. га земель віднесено до порушених (з них не використовуються у виробництві 53,3 тис. га), з яких майже 83 % порушено в процесі розробки покладів рудних і нерудних копалин, їх переробки, проведення геологорозвідувальних робіт.

Нині на території України виділяють вісім промислових районів, для яких характерні стійкі економічні, виробничі та інфраструктурні взаємозв'язки. Формування більшості з них – Київського, Чорноморського, Львівсько-Карпатського, Волинського та Подільського – відбувалося на основі комплексного (інтегрального) підходу, що зумовлено історичними особливостями їх соціально-економічного розвитку. Під час їх виокремлення враховувалися рівень розвитку транспортної мережі, трудові ресурси, потенціал, природно-кліматичні умови, забезпеченість сировинними ресурсами та інші чинники територіального розвитку.

Водночас Донецький, Придніпровський і Харківський промислові райони сформувалися переважно за галузевим принципом. Це пов'язано з концентрацією на сході країни значних запасів корисних копалин, наявністю потужної видобувної промисловості та розвиненого переробного виробництва. Саме тому зазначені райони характеризуються найбільшими масштабами території, високою густотою населення та значним виробничим потенціалом порівняно з іншими промисловими районами України.



Рис. 1. Індустріальне зонування території України

(джерело: Автореферат на здобуття наукового ступеня доктора технічних наук

Трегуб М.В., Київ, 2024 р.)

У більшості галузей економіки через недосконалість нормативів та низький рівень проєктно-технічних рішень землі використовуються нерационально. Нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5-2,7 рази перевищують прийняті в країнах Західної Європи.

Відповідно до статті 65 Земельного Кодексу України 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 [17].

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.

Землі промисловості можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності [17].

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

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 проєктом землеустрою на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки [17].

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 [17].

Всі земельні ділянки даної категорії земель мають спеціальне несільськогосподарське призначення. Здійснюється зовнішнє та внутрішнє зонування земельних ділянок спеціального несільськогосподарського призначення, зокрема навколо шкідливих об'єктів встановлюються санітарно-

захисні зони, де забороняється житлове будівництво та проживання населення. У певних випадках території, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, взагалі можуть не відводитись як окремі земельні ділянки. Йде мова про розміщення деяких лінійних об'єктів (ліній зв'язку, електропередач, газопроводів). Хоча окремо така земельна ділянка не відводиться, проте змінюється режим її використання. Може бути встановлений земельний сервітут.

Відповідно до статті 66-1 Земельного Кодексу України землі індустріальних парків належать до земель промисловості. 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 (рис. 2) [17].



Рис.2. Землі індустріальних парків

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.

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 [17].

1.2. Нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості

Всі земельні ділянки даної категорії земель мають спеціальне несільськогосподарське призначення. Розміри відповідних ділянок визначаються на підставі затверджених у встановленому порядку норм (для типових об'єктів – залізниць, автомобільних доріг, ліній електропередач, аеродромів, трубопроводів тощо) або затверджених у встановленому порядку проектів (для нетипових об'єктів – промислових підприємств тощо), які, проте, також розробляються відповідно до певних норм. Це дозволяє виділити таку ознаку земель спеціального несільськогосподарського призначення, як нормування розмірів відповідних ділянок [9,33].

Здійснюється внутрішнє та зовнішнє зонування земельних ділянок спеціального несільськогосподарського призначення. Так, навколо потенційно шкідливих об'єктів встановлюються санітарно-захисні зони, де забороняється житлове будівництво та проживання населення, навколо потенційно вразливих об'єктів – охоронні зони тощо.

У певних випадках території, що призначаються для спеціальних несільськогосподарських потреб, взагалі можуть не відводитися як окремі земельні ділянки. Йдеться, наприклад, про земельні ділянки, призначені для розміщення деяких лінійних об'єктів (ліній зв'язку, електропередач, підземних трубопроводів). Хоча окрема земельна ділянка для розміщення такого об'єкту не відводиться, у зв'язку із розміщенням об'єкту режим відповідної території зазнає

істотних змін, зокрема, встановлюється охоронна, санітарно-захисна зона. Може бути встановлено відповідний земельний сервітут [9].

Розміри та внутрішнє зонування земельних ділянок промислових підприємств визначалися проектною документацією на підставі СНиП II-89-80 «Генеральні плани промислових підприємств», які, зокрема, визначають нормативи мінімальної щільності забудови, що впливає на площу необхідної земельної ділянки, передбачають функціональне зонування території «з урахуванням технологічних зв'язків, санітарно-гігієнічних та протипожежних вимог, вантажообігу та видів транспорту» (п. 3.3. та ін.), визначають конфігурацію забудови (п. 3.22.), відстані між будівлями (пункти 3.25., 3.26., таблиці 1-4 та ін.), тощо [33].

Зокрема, п. 3.8. норм і правил передбачено виділення на майданчику підприємства таких зон: (а) передзаводської (за межами огорожі чи умовної межі підприємства), (б) виробничої, (в) підсобної, (г) складської. На території промислового вузла виділяються зони (д) громадського центра, (е) майданчиків підприємств, (є) загальних об'єктів допоміжних виробництв і господарств. Поділ на зони допускається уточнювати з урахуванням конкретних умов підприємства.

Підприємства, промислові вузли і пов'язані з ними відвали, відходи, очисні споруди слід розміщувати на землях несільськогосподарського призначення або непридатних для сільського господарства.

При відсутності таких земель можуть вибиратися ділянки на сільськогосподарських угіддях гіршої якості.

Розміщення підприємств і промислових вузлів на землях державного лісового фонду має здійснюватися переважно на ділянках, не вкритих лісом або зайнятих чагарниками і малоцінними насадженнями (рис. 3).

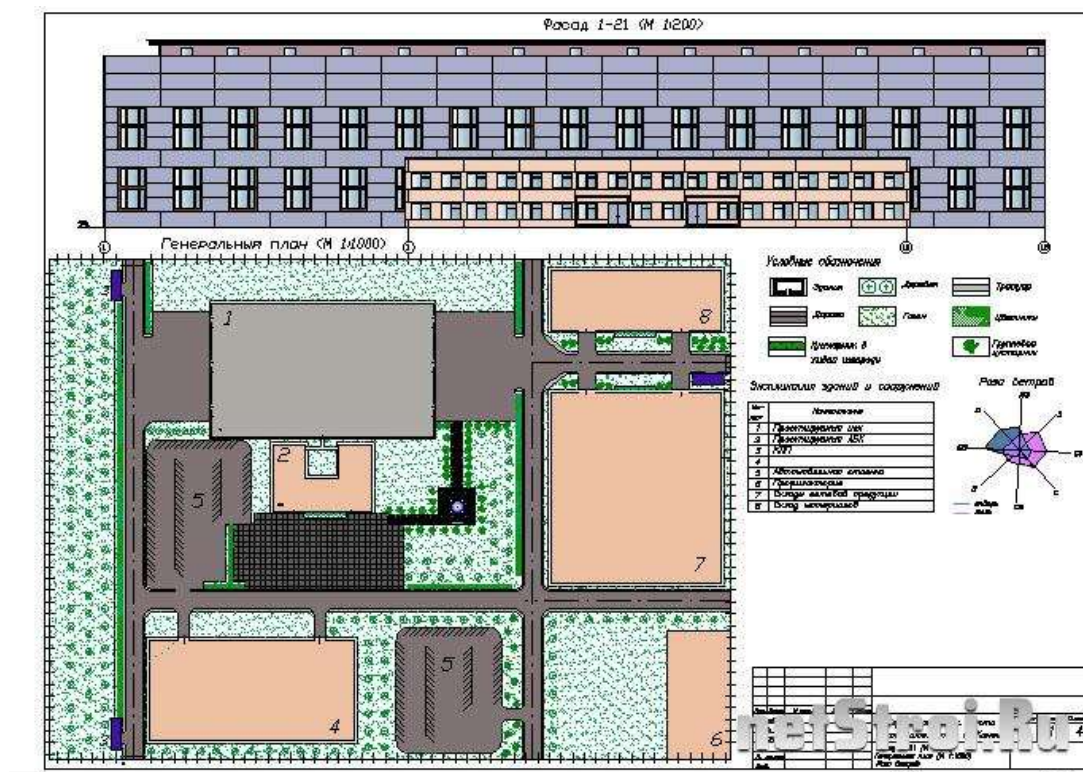


Рис.3. Приклад Схемы планирования производственных территорий (джерело <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=1836>)

Розміщення підприємств і промислових вузлів на площах залягання корисних копалин допускається за погодженням з органами державного гірничого нагляду [9, 10, 33].

Розміщення підприємств і промислових вузлів *не допускається*:

1. в першому поясі зони санітарної охорони джерел водопостачання;
2. в першій зоні округу санітарної охорони курортів, якщо об'єкти, які не пов'язані безпосередньо з експлуатацією природних лікувальних засобів курорту;
3. в зелених зонах міст;
4. на землях заповідників і їх охоронних зон;
5. в зонах охорони пам'яток історії та культури без дозволу відповідних органів охорони пам'яток;
6. в небезпечних зонах відвалів породи вугільних і сланцевих шахт чи збагачувальних фабрик;
7. в зонах активного карсту, зсувів, осідання або обвалення поверхні під впливом гірських розробок, селевих потоків і снігових лавин, які можуть загрожувати забудові та експлуатації підприємств;
8. на ділянках, забруднених органічними та радіоактивними відходами до закінчення термінів, встановлених органами санітарно-епідеміологічної служби;
9. в зонах можливого катастрофічного затоплення в результаті руйнування гребель або дамб.

Зоною катастрофічного затоплення є територія, на якій затоплення має глибину 1,5 м і більше і може спричинити за собою руйнування будівель і споруд, загибель людей, виведення з ладу обладнання підприємств.

Території промислових вузлів не повинні, як правило, розділятися на відокремлені ділянки залізничними або автомобільними дорогами загальної мережі [9].

При розміщенні підприємств і промислових вузлів, що впливають на стан атмосферного повітря, повинен дотримуватися законодавства про охорону атмосферного повітря.

При розміщенні підприємств і промислових вузлів, що впливають на проживання і умови розмноження тварин, потрібно дотримуватися законодавства про охорону тваринного світу.

Підприємства та промислові вузли з джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими речовинами 1-го і 1-го класів небезпеки не слід розміщувати в районах, де переважають вітри зі швидкістю до 1 м/с, з довгими або такими, що часто повторюються штилями, інверсіями, туманами (за рік понад 30-40 %, протягом зими 50-60 % дн.).

Підприємства та промислові вузли з джерелами забруднення атмосферного повітря належить розміщувати по відношенню до житлової забудови з урахуванням вітрів переважаючого напрямку.

Підприємства, що вимагають особливої чистоти атмосферного повітря, не слід розміщувати з підвітряного боку вітрів переважного напрямку по відношенню до сусідніх підприємств з джерелами забруднення атмосферного повітря.

Між промисловою і селітебною територією необхідно передбачати санітарно-захисну зону. Розмір санітарно-захисної зони підприємства і промислового вузла слід приймати відповідно до санітарних норм проектування промислових підприємств.

У промислові вузли, в складі яких є підприємства, що вимагають за розрахунком організації санітарно-захисної зони шириною 500 м і більше, не слід включати підприємства, які можуть бути розміщені біля кордону або в межах сельбищної території.

Виробництва з джерелами зовнішнього шуму з рівнями звуку 50 дБА і більше слід розміщувати по відношенню до житлових і громадських будинків згідно ДБН по захисту від шуму [9].

При розміщенні підприємств і промислових вузлів, що впливають на стан вод, повинні дотримуватися вимоги водного законодавства. Розміщення підприємств в прибережних смугах (зонах) водойм допускається тільки при необхідності безпосереднього примикання майданчика підприємства до водойм. Кількість і довжина примикань майданчиків підприємств до водойм повинні бути мінімальними (рис. 4) [9].

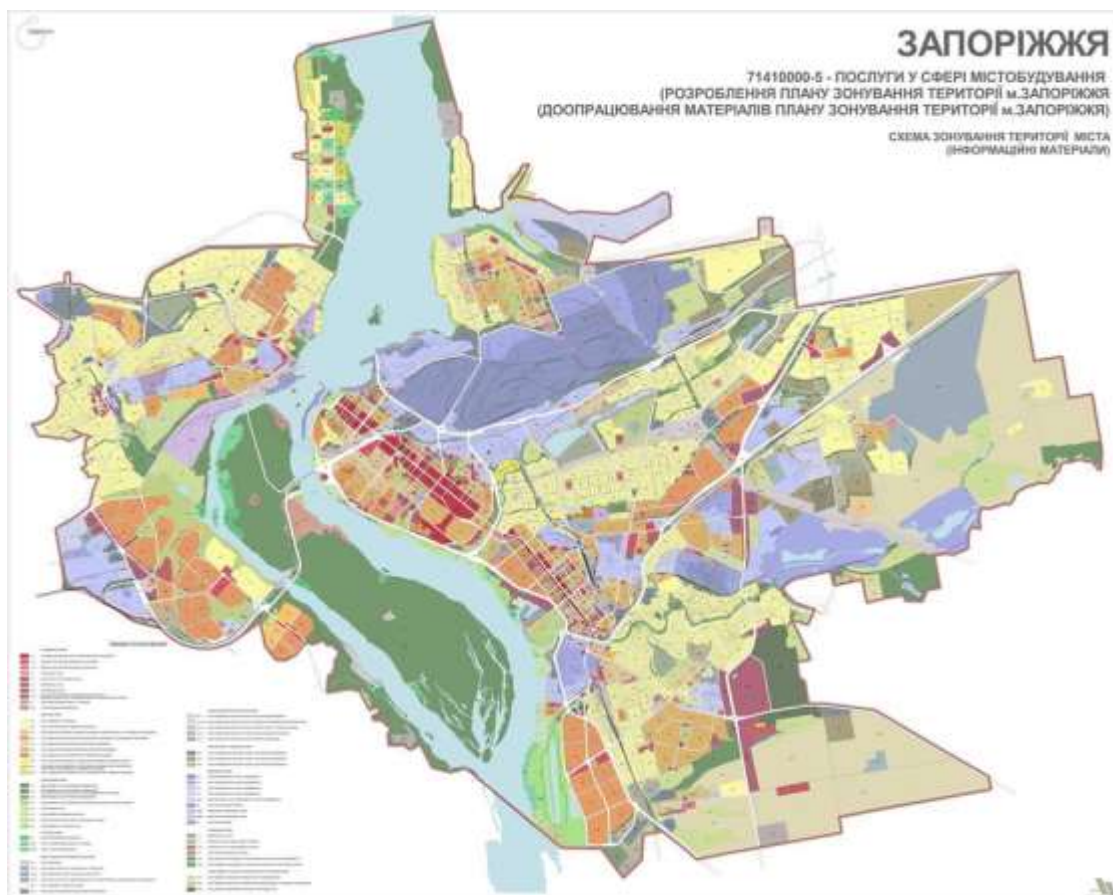


Рис. 4. План зонування території на прикладі м. Запоріжжя

Підприємства, які потребують улаштування вантажних причалів, пристаней та інших портових споруд, треба розміщувати за течією річки нижче сельбищної території.

Розміщення будівель і споруд на відстані до 30 км від кордонів аеродромів, а особливо високих споруд (200 м і більше) на відстані до 75 км від меж аеродрому допускається за умови дотримання вимог Повітряного кодексу.

У разі розміщення підприємств в районі розташування радіостанцій, об'єктів спеціального призначення, складів вибухових речовин, сильнодіючих отруйних речовин відстань до проєктованих підприємств від зазначених об'єктів має бути прийнято згідно з вимогами спеціальних норм.

Підприємства, на яких виготовляються вибухові речовини, а також склади вибухових речовин повинні бути віддалені від інших підприємств, сельбищної території, автомобільних і залізничних шляхів загальної мережі на безпечні відстані, величина яких встановлюється спеціальними нормами і правилами безпеки.

При розміщенні підприємств і промислових вузлів на прибережних ділянках річок та інших водойм планувальні позначки майданчиків підприємств повинні прийматися не менше ніж на 0,5 м вище розрахункового найвищого горизонту вод з урахуванням підпору і ухилу водотоку, а також нагона від розрахункової висоти хвилі [9].

За розрахунковий горизонт належить приймати найвищий рівень води з імовірністю перевищення цього ліміту для підприємств, що мають важливе економічне і оборонне значення, один раз в 100 років, для інших підприємств – один раз в 50 років, а для підприємств з терміном експлуатації до 10 років – один раз в 10 років. Розміщення підприємств на ділянках з більш частим перевищенням рівня води допускається при відповідному техніко-економічному обґрунтуванні та за умови зведення необхідних споруд по захисту підприємств від затоплення.

Влаштування відвалів, шламонакопичувачів, хвостосховищ, відходів і покидьків підприємств допускається тільки при обґрунтуванні неможливості їх утилізації, при цьому для промислових вузлів слід, як правило, передбачати централізовані (групові) відвали. Ділянки для них слід розміщувати за межами підприємств і II поясу зон санітарної охорони підземних вододжерел з дотриманням санітарних норм, а також норм і правил безпеки [9, 33].

Відвали, у яких міститься вугілля, сланець, миш'як, свинець, ртуть та інші горючі і токсичні речовини, повинні відділятися від житлових і громадських

будівель і споруд санітарно-захисною зоною, але не менше величини розрахункової небезпечної зони зрушень відвалів.

Відстань між відвалами вугільних або сланцевих шахт і виробничими і складськими будівлями має призначатися не менше величини небезпечної зони зсуву відвалів.

1.3. Роль містобудівної документації у плануванні промислових територій

Містобудівна документація відіграє ключову роль у формуванні раціональної просторової організації територій та визначенні умов розміщення промислових підприємств. Саме вона встановлює стратегічні та тактичні орієнтири розвитку населених пунктів і прилеглих територій, регламентує функціональне використання земель та забезпечує узгодження інтересів економічного розвитку, екологічної безпеки й комфортного проживання населення [12,14, 15].

Одним із основних інструментів містобудівного планування є генеральний план населеного пункту, який визначає довгострокову концепцію територіального розвитку. У межах цього документа передбачаються перспективні зони промислової забудови, визначаються напрями розвитку виробничих територій, транспортної інфраструктури та інженерних мереж. Генеральний план також встановлює просторові обмеження, зокрема щодо розміщення промислових підприємств поблизу житлових кварталів, рекреаційних територій або природоохоронних об'єктів.

Важливим елементом системи містобудівної документації є план зонування території (зонінг), який деталізує функціональне призначення земель у межах населеного пункту. Завдяки зонуванню визначаються конкретні території, призначені для розміщення промислових об'єктів, а також встановлюються містобудівні регламенти щодо параметрів забудови, щільності розміщення будівель, висотності споруд та допустимих видів діяльності. Такий

підхід дозволяє запобігати хаотичній забудові та сприяє раціональному використанню земельних ресурсів.

Детальні плани територій відіграють важливу роль у конкретизації рішень генерального плану та плану зонування. У межах цих документів визначаються межі земельних ділянок, параметри забудови, розташування виробничих будівель і споруд, під'їзних шляхів, інженерних мереж та об'єктів інфраструктури. Крім того, детальні плани враховують особливості природних умов території, наявність інженерних комунікацій та екологічні обмеження.

Суттєвим аспектом містобудівного планування є врахування санітарно-захисних зон, які встановлюються між промисловими підприємствами та житловою забудовою. Розміри таких зон залежать від класу небезпеки виробництва та рівня його впливу на довкілля. Завдяки цьому забезпечується зниження негативного впливу промислових об'єктів на здоров'я населення та стан навколишнього природного середовища.

Крім того, містобудівна документація сприяє формуванню ефективної системи інженерно-транспортного забезпечення промислових територій. Планування розміщення виробничих об'єктів здійснюється з урахуванням доступності автомобільних і залізничних шляхів, можливості підключення до інженерних мереж, а також перспектив розвитку логістичної інфраструктури.

У сучасних умовах важливим напрямом удосконалення містобудівного планування є впровадження геоінформаційних систем та цифрових технологій, що дозволяють здійснювати просторовий аналіз територій, моделювати сценарії їх розвитку та оцінювати вплив промислової діяльності на довкілля. Використання таких інструментів підвищує ефективність управління територіями та сприяє прийняттю обґрунтованих управлінських рішень [12,14, 15].

Отже, містобудівна документація виступає важливим механізмом регулювання розміщення промислових підприємств, забезпечує комплексний підхід до планування територій та сприяє збалансованому поєднанню економічного розвитку, екологічної безпеки та соціальних потреб суспільства.

Висновки до розділу 1

У першому розділі досліджено теоретичні та нормативно-правові основи формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень. Встановлено, що землі промисловості є важливою складовою земельного фонду держави та використовуються для розміщення й експлуатації виробничих, складських, транспортних та інших об'єктів промислового призначення.

Проаналізовано чинну нормативно-правову базу у сфері землеустрою, земельних відносин та містобудівної діяльності. Визначено, що процес формування земельних ділянок для виробничих потреб регулюється Земельним кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Державний земельний кадастр» та іншими нормативними документами.

Встановлено, що при формуванні земельних ділянок важливе значення мають вимоги містобудівної документації, які визначають функціональне призначення територій, умови забудови, санітарно-захисні та екологічні обмеження. Отже, ефективне формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень можливе лише за умови комплексного врахування правових, містобудівних та природоохоронних вимог.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРИРОДНО-ГОСПОДАРСЬКИХ УМОВ ТА СУЧАСНОГО СТАНУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ МІСТА ЛУЦЬКА

2.1. Географічна та природна характеристика території дослідження

Луцьк – обласний адміністративний центр Волинської області, важливий економічний центр західного регіону України. Площа міста становить 4161 га, з яких 2,5 % займають природні та штучні водотоки, 12,8 % – сільськогосподарські угіддя, а 2,4 % – заболочені землі та території без рослинного покриву (рис. 5) [43, 44].

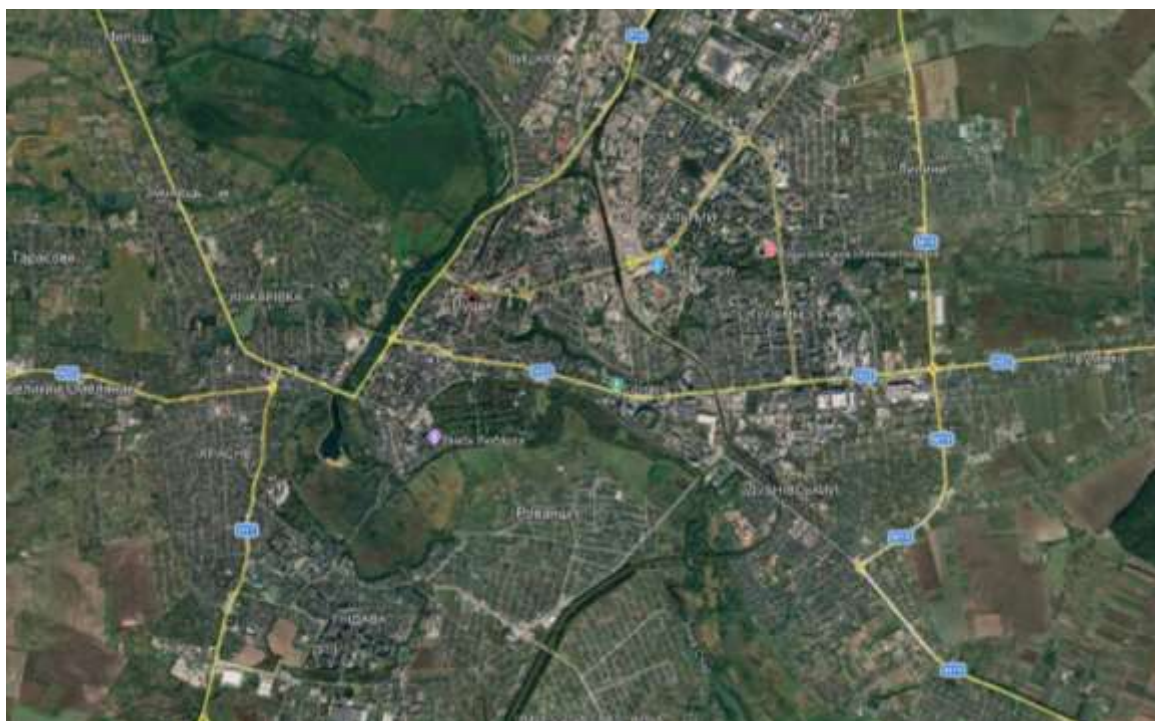


Рис. 5. Територія м. Луцьк

(джерело: Google Earth Pro, дата звернення 10.04.2026 р.)

Чисельність населення міста складає 203,4 тис. осіб, із яких близько 126 тис. осіб, або майже 62 %, зайняті у господарському комплексі.

Місто знаходиться на північному заході України та на південному сході Волинської області. Місто Луцьк має вигідне географічне розташування: відстань до державного кордону з Польщею та Білорусією не перевищує відповідно 85 і 150 км. Відстань до столиці України – м. Києва – 398 км.

Найближчі аеропорти розташовані у м. Рівному та у м. Львові (65 км та 150 км від Луцька відповідно). Через місто проходять важливі автомобільні шляхи: Луцьк-Ковель-Брест, Луцьк-Київ, Луцьк-Львів, Луцьк-Чернівці, Луцьк-Ягодин-Хелм, Луцьк-Люблін. Через залізничну станцію «Луцьк» проходять пасажирські залізничні маршрути: Київ-Варшава, Ковель-Москва, Ковель-Одеса, Ковель-Харків, Ковель-Новоолексіївка, Ковель-Чернівці, Ковель-Київ, Ківерці-Львів та інші.

Через місто протікає судноплавна ріка Стир, яка є притокою Прип'яті та має сполучення з Дніпром.

Територія міста Луцька знаходиться в межах Волинської височини і входить у морфоструктуру Луцько-Рівненського лесового пасма. Територія м. Луцька розташована в лісостеповій зоні типових чорноземів і сірих опідзолених ґрунтів. Корисні копалини – відсутні [44].

Клімат міста Луцька помірно-континентальний, з м'якою зимою і теплим літом. Середньорічна температура повітря становить 7,4 °С, найнижча вона у січні (-4,9 °С), найвища – в липні (18,0 °С). Відносна вологість повітря в середньому за рік становить 78 %.

Гідрографічна мережа міської агломерації належить до басейну ріки Стир (притока Прип'яті, басейн Дніпра). Сучасний Луцьк розміщується на першій надзаплавній терасі (правій і лівій) і на місцевості, яка прилягає до долини. Основна частина міста, в тому числі центр, знаходяться на правому березі ріки Стир. На території міста є три малі річки: Сапалаївка (довжина – 12,4 км) – права притока Стиру; Омеляник (12,6 км) та Жидувка (4 км) – ліві притоки Стиру. Висота над рівнем моря – 181 м [44].

Забудовані території займають 72,8 % площі міста, у тому числі землі громадського призначення – 7,8 %, житлова забудова – 24,6 %, території промисловості та транспорту – 24,4 %, комерційного використання – 3,8 %, інші землі – 12,2 %.

Провідною галуззю промисловості Луцька є машинобудування, представлене виробництвом легкових і спеціалізованих автомобілів, автобусів,

підшипників та іншої продукції. У промисловому секторі зайнято близько 38 % працюючого населення міста. Найбільшими підприємствами є ВАТ «Автомобільний завод «Богдан» та ВАТ «СКФ Україна», на яких працює 37,4 % зайнятих у промисловості.

У будівельній галузі зайнято близько 5,7 тис. осіб, що становить 4,7 % загальної кількості працюючих, а у харчовій промисловості – 2,8 тис. осіб або 15,3 % зайнятого населення. У Луцьку функціонує понад 50 % малих підприємств Волинської області, де працює 33,9 % населення, зайнятого у господарському комплексі міста [44].

Місто характеризується значним інвестиційним потенціалом: частка інвестицій становить близько 34 % від загальнообласного обсягу, що еквівалентно 3040 грн на одного мешканця.

Луцьк є важливим культурно-освітнім центром України, у межах якого функціонує понад 20 закладів вищої та фахової освіти, науково-дослідні установи, що забезпечують до 87 % наукових робіт області, а також значна кількість бібліотек, музеїв та об'єктів історико-культурної спадщини.

Житловий фонд міста становить близько 4 млн м² загальної площі, що складає 18 % житлового фонду області. Середній рівень житлової забезпеченості населення дорівнює 19,9 м² на одну особу. Централізованим водопостачанням забезпечено 87,4 % житлового фонду, а централізованою каналізацією – 87,2 %. У структурі житлової забудови 79,1 % припадає на багатоквартирні будинки, а 20,9 % – на садибну забудову (рис. 6) [44].

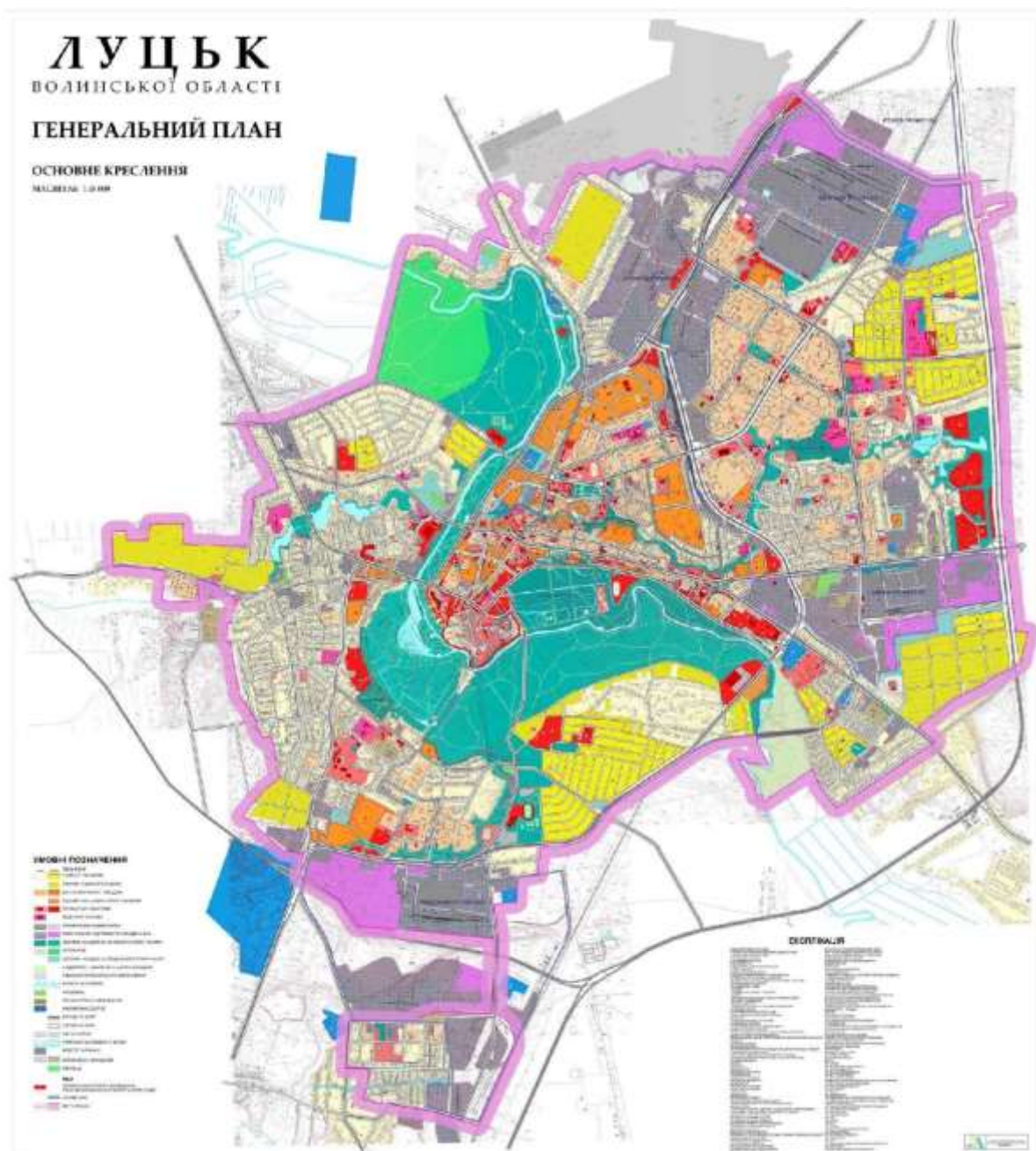


Рис. 6. Генеральний план м. Луцьк, станом на 2018 рік (джерело: <https://www.lutskrada.gov.ua/pages/mistobuduvannia>, дата звернення 05.02.2026 р.)

2.2. Аналіз існуючої структури землекористування в м. Луцьк

Площа території міста Луцька становить 4161 га, з яких 3425 га, або 82,3 %, припадає на забудовані землі. Луцьк є важливим культурним та промисловим осередком Волинської області, де провідне місце у структурі економіки займає машинобудівна галузь. У промисловому секторі міста працює 12,9 % від загальної чисельності зайнятого населення. Частка зайнятих у сфері

капітального будівництва становить 4,5 %, а у транспорті та зв'язку – 4,0 % від загальної кількості працюючих у господарському комплексі. Рівень житлової забезпеченості населення складає 19,9 м² на одну особу, що приблизно на 5 % нижче середнього показника по міських поселеннях України.

Демографічна ситуація в Луцьку характеризується позитивними тенденціями та є однією з найстабільніших серед обласних центрів України. Навіть у періоди скорочення чисельності населення негативна динаміка була незначною, а протягом останніх років спостерігалось зростання кількості населення. Подібна тенденція була характерною лише для окремих міст України з населенням понад 50 тис. осіб, серед яких Київ, Вінниця, Івано-Франківськ та інші [44].

Соціально-економічні зміни, що відбулися у місті протягом останніх 10–15 років, позитивно вплинули на розвиток територіально-господарського комплексу. Рівень зайнятості населення у всіх видах економічної діяльності досяг 61 % від загальної чисельності мешканців міста, що перевищує показники, передбачені генеральним планом. Водночас зменшилася частка незайнятого населення – до 2 %. Важливу роль у розвитку економіки міста відіграють малі підприємства, на яких працює близько 23 % зайнятого населення господарського комплексу.

За останній рік підприємствами Луцька було реалізовано промислової продукції, товарів і послуг на суму 11,4 млрд грн, що становило 42,2 % загальнообласного обсягу. Основна частка реалізованої продукції припадала на переробну промисловість, зокрема машинобудування, виробництво гумових і пластмасових виробів, деревообробну, паперову та поліграфічну галузі. Значну частку в структурі промисловості також займає сфера постачання електроенергії, газу та теплової енергії [44].

Серед найбільших промислових підприємств міста слід відзначити ПАТ «СКФ Україна», ПАТ «ВГП», ПрАТ «Теріхем-Луцьк», ТзОВ «Татрафан», ТзОВ «Луцька картонно-паперова фабрика», ДП «Луцький ремонтний завод «Мотор», а також дочірнє підприємство «Автоскладальний завод №1» ПАТ «АК «Богдан

Моторс». Сукупно ці підприємства забезпечують майже половину загальноміського обсягу промислового виробництва.

У структурі будівельних робіт переважають нове будівництво, реконструкція та технічне переоснащення об'єктів, на які припадає 78,7 % загального обсягу виконаних робіт. Частка капітального ремонту становить 18,5 %, а поточного – 2,8 %. Будівельні організації Луцька виконують понад 70 % загального обсягу будівництва в області [44].

Основними передумовами подальшого розвитку територіально-господарського комплексу міста є наявність кваліфікованих трудових ресурсів, розвинена транспортна інфраструктура, а також резерви територій для розміщення нових підприємств, логістичних центрів, об'єктів комунального та транспортного призначення. При цьому промисловість зберігає роль базової складової економіки міста, а пріоритетними напрямками розвитку визначаються машинобудівна та харчова галузі.

Подальший розвиток малого підприємництва передбачає переорієнтацію малого бізнесу на виробничу сферу, розширення мережі наукоємних підприємств та сфери послуг. Також перспективними напрямками розвитку є капітальне будівництво, оптова торгівля, освітня та наукова діяльність.

Відповідно до прогнозних розрахунків, чисельність населення Луцька до 2031 року може становити близько 220 тис. осіб, що свідчить про помірне зростання населення міста. У структурі житлового фонду переважає багатоквартирна забудова – 79,1 %, тоді як садибна забудова складає 20,9 %.

Генеральним планом розвитку міста передбачено розширення територіальних меж Луцька за рахунок прилеглих земель суміжних територіальних громад. Планується збільшення площ житлової забудови, територій зелених насаджень загального користування та вулично-дорожньої мережі.

Місто Луцьк належить до історичних населених пунктів України. У межах міста сформовано історико-архітектурну зону центральної частини, для якої визначено режими регульованої забудови та заходи щодо збереження об'єктів

культурної спадщини відповідно до вимог законодавства у сфері охорони культурної спадщини.

Пріоритетами соціально-економічного розвитку міста визначено підвищення ефективності використання міських територій, розвиток житлового будівництва, модернізацію виробничого комплексу, розвиток транспортної та інженерної інфраструктури, підтримку малого та середнього бізнесу, збереження історико-культурної спадщини та покращення екологічного стану міського середовища.

Функціонально-планувальна структура Луцька передбачає збалансований розвиток урбанізованих та природно-ландшафтних територій. Генеральним планом виділено основні функціональні зони: загальноміський центр, сельбищну, промислову та ландшафтно-рекреаційну.

Промислова зона міста представлена трьома основними промисловими районами – Північним, Східним та Південним, а також окремими виробничими групами підприємств. Ландшафтно-рекреаційні території формуються на базі існуючих зелених насаджень і нових рекреаційних зон уздовж річок Стир, Сапалаївка та Омелянівка.

Місто має розвинену транспортну систему, сформовану історичними транспортними напрямками на Львів, Ковель, Рівне, Київ та інші міста. Головною композиційною віссю міста є річка Стир, з якою пов'язані основні магістралі та планувальні елементи території [44].

Важливим елементом просторового розвитку Луцька є формування зони впливу міста, яка охоплює значну частину території Волинської області та забезпечує тісні виробничі, трудові, рекреаційні та інфраструктурні зв'язки.

Розвиток Луцька базується на поєднанні виробничого потенціалу, транспортної інфраструктури, науково-освітньої бази та територіальних ресурсів, що створює передумови для подальшого економічного зростання, інноваційної активності та підвищення якості міського середовища.

Місто має обмежений природний рекреаційний потенціал, однак наявність водних об'єктів, природних ландшафтів та зелених зон формує сприятливі умови

для рекреації населення. Основними рекреаційними територіями є парк культури і відпочинку імені Лесі Українки, парк «900-річчя міста Луцька», Теремнівські ставки та інші об'єкти природно-заповідного фонду [43, 44].

2.3. Аналіз обмежень у використанні земель та містобудівних умов при формуванні земельних ділянок для промисловості

У процесі містобудівного проєктування території на місцевому рівні визначаються території: сільбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувально об'єднані у такі функціональні зони [9, 31]:

- житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багатоквартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органи державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;

- виробничої забудови, на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;

- комунально-складської забудови, на якій розташовані підприємства складського господарства, житлово-комунального господарства, поводження з побутовими відходами, зооветеринарного обслуговування, території місць поховання, пожежно-рятувальних підрозділів;

- ландшафтні та рекреаційні;
- курортно-оздоровчі;
- озелених територій, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень обмеженого користування та

зелених насаджень спеціального призначення;

- природоохоронного призначення;
- історико-культурного призначення;
- транспортних комунікацій(транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;
- інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж;
- спеціального призначення, яка включає території закладів і організацій органів державної влади з питань оборони та безпеки, військових містечок, пенітенціарних установ, режимних об'єктів зв'язку.

До виробничих відносяться території підприємств, об'єктів, комунальних підприємств та об'єктів, транспортної інфраструктури, складської забудови, інноваційного розвитку (технопарки, індустріальні парки) в складі промислових зон, промислових районів, груп підприємств або розташованих окремо.

До інноваційних об'єктів виробничих територій слід відносити технопарки, індустріальні парки, виробничі території технополісів.

Розміщення виробничих територій не допускається:

- а) у першому та другому поясі зони санітарної охорони джерел водопостачання;
- б) у межах прибережних захисних смуг річок та водойм;
- в) у першій зоні округу санітарної охорони курортів, а для кліматичних курортів в усіх зонах округу санітарної охорони, якщо об'єкти, що проєктуються, не пов'язані безпосередньо з експлуатацією природних лікувальних засобів курорту;
- г) на землях рекреаційного і оздоровчого призначення;
- д) на землях природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- е) на землях історико-культурного призначення;
- ж) у небезпечних зонах відвалів породи вугільних і сланцевих шахт або

збагачувальних фабрик;

и) у зонах активного карсту, зсувів, осідання або обвалення поверхні під впливом гірських розробок, селевих потоків і снігових лавин, які можуть загрожувати забудові та експлуатації підприємств;

к) на ділянках, забруднених органічними та радіоактивними відходами;

л) у зонах можливого катастрофічного затоплення в результаті руйнування гребель або дамб [8].

Допускається розміщення на прибережних ділянках річок та інших водойм гідротехнічних, гідрометричних та лінійних об'єктів, а також об'єктів навігаційного призначення. Планувальні відмітки майданчиків, на яких вони розміщуються, слід встановлювати щонайменше на 0,5 м вище від розрахункового найвищого горизонту води з урахуванням підпору і ухилу водотоку, а також нагону від розрахункової висоти хвилі. За розрахунковий горизонт слід приймати найвищий рівень води з ймовірністю його перевищення для підприємств та об'єктів оборонного значення один раз на 100 років, для інших підприємств – один раз у 50 років, а для підприємств зі строком експлуатації до 10 років – один раз на 10 років.

Об'єкти, що знаходяться у прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватись, якщо при цьому не порушується її режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних захисних смуг.

Розміщення підприємств поблизу об'єктів з виготовлення і зберігання вибухових речовин, матеріалів і виробів на їх основі необхідно здійснювати з урахуванням меж небезпечних зон і районів.

При взаємному розміщенні виробничої і сільбищної територій слід передбачати між ними відповідні санітарно-захисні зони згідно з ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Зі змінами. При взаємному розміщенні сільськогосподарських підприємств різних галузей тваринництва, птахівництва і деяких інших об'єктів, а також при взаємному розміщенні тваринницьких комплексів і об'єктів з переробки і

зберігання сільськогосподарської продукції слід забезпечувати зооветеринарні розриви.

Будівлі та споруди з технічними процесами, які є джерелом викидів в навколишнє природне середовище шкідливих речовин, повинні відокремлюватись санітарно-захисними зонами від межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд, в тому числі дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд тощо, а також територій парків, садів, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівницьких товариств та інших прирівняних до них об'єктів.

Розміри санітарно-захисних зон від сільськогосподарських виробничих об'єктів і комплексів до меж житлової забудови визначаються у відповідності з вимогами ДСП 173-96 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Зі змінами.

У санітарно-захисних зонах допускається розміщення складів (сховищ) зерна, фруктів, овочів і картоплі та будівель і споруд, які вказані в санітарних нормах проектування промислових підприємств.

У санітарно-захисній зоні допускається розміщення бань, пралень і гаражів за умови, що частка забудови не буде перевищувати 10 % усієї території санітарно-захисної зони.

Розміщення спортивних споруд, парків, дитячих установ, лікувально-профілактичних і оздоровчих установ, а також насадження плодовогогідних дерев та чагарників на території санітарно-захисної зони не допускається.

У межах території санітарно-захисної зони завширшки 100 м і більше з боку сельбищної території слід передбачати смугу деревно-чагарникових насаджень завширшки не менше 50 м, а з шириною зони до 100 м – не менше 20 м.

Вздовж межі території виробничої зони, а також для відокремлення виробничих комплексів один від одного слід передбачати улаштування смуг

зелених насаджень завширшки не менше 5 м.

Зелені насадження для захисту водозабірних споруд з підземних джерел слід розміщувати на межі першого поясу зони санітарної охорони на відстані не менше 30 м від підземного джерела і водозабірних споруд.

Шумозахисні зелені насадження слід передбачати у вигляді смуг як з боку джерела шуму, так і з боку об'єктів, що захищаються від шуму (у комплексі з іншими шумозахисними заходами).

Зовнішнє зонування земель, прилеглих до ділянок промислових підприємств, а саме, встановлення навколо підприємств санітарно-захисних зон, здійснюється на підставі Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом МОЗ України від 19.06.1996 № 173 (замінили СН 245-71 «Санітарні норми проектування промислових підприємств», затверджені Державним комітетом Ради Міністрів СРСР у справах будівництва ще 05.11.1971).

Відповідно до санітарної класифікації підприємств, виробництв та споруд (додаток 4 до Правил), встановлюється 5 класів небезпечності підприємств (I клас – найбільш небезпечні підприємства, виробництва та споруди), відповідно до яких санітарно-захисна зона складає від 50 до 3000 м (Рис. 7).

Ширина санітарно-захисної зони залежить від характеру і потужності виробництва, досконалості технологічних процесів, рівня несприятливих чинників, рози вітрів, застосування газо- і пилоочисних пристроїв, наявності протишумових, противібраційних і інших захисних заходів.

Згідно з санітарними нормами промислові підприємства, теплові й атомні електростанції, санітарно-технічні споруди й інші об'єкти розділені на 5 класів: для об'єктів I класу ширина санітарно-захисної зони повинна бути не менше 1000 м, II – 500 м, III – 300 м, IV – 100 м, V – 50 м.

Санітарно-захисні зони шириною 1000 м встановлені для підприємств із видобутку руд свинцю, миш'яку, марганцю, ртуті, природного газу;

Санітарно-захисні зони 500 м – для підприємств із видобутку кам'яного, бурого і іншого вугілля, фосфоритів, апатитів, колчеданів, залізних і поліметалічних руд;



Рис. 7. Приклад проєктування санітарно-захисної зони (джерело <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=1836>)

Санітарно-захисні зони 300 м – для підприємств із видобутку доломіту, магнетитів і інших, а також для гідрошахт, збагачувальних і брикетних фабрик.

Санітарно-захисна зона 100 м рекомендується для підприємств з видобутку кам'яної солі, торфу фрезерним способом тощо.

Територія санітарно-захисної зони повинна бути озеленена, що сприяє зменшенню атмосферних забруднень і зниженню рівня шуму (рис. 8).



Рис. 8. Схема планування території санітарно-захисної зони

(джерело <https://elearn.nubip.edu.ua/course/view.php?id=1836>)

Висновки до розділу 2

У другому розділі проведено аналіз природно-господарських умов та сучасного стану землекористування в межах міста Луцька. Визначено основні природні, географічні та соціально-економічні особливості території дослідження, що впливають на формування та використання земельних ділянок промислового призначення.

Проаналізовано структуру землекористування міста Луцька та встановлено, що розвиток виробничої забудови потребує раціонального використання земельних ресурсів з урахуванням містобудівних, екологічних та інженерно-технічних умов території.

Досліджено наявні обмеження у використанні земель, зокрема санітарно-захисні зони, інженерні мережі, охоронні та водоохоронні території, які необхідно враховувати при формуванні земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень. Встановлено, що врахування містобудівних умов і обмежень є важливою передумовою забезпечення раціонального та безпечного використання земель у межах урбанізованих територій.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ВИРОБНИЧИХ ПРИМІЩЕНЬ (В УМОВАХ М. ЛУЦЬК)

3.1. Обґрунтування вибору місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області)

Місце розташування земельної ділянки, яка планується до відведення в оренду: Волинська обл., м. Луцьк, вул. Карпенка-Карого, 3.

Межі та площа земельної ділянки, що передбачена до відведення, визначені згідно з генпланом забудови міста (рис. 5). Земельна ділянка має багатокутну конфігурацію. Рельєф ділянки рівнинний. Доступ до земельної ділянки забезпечується з проїзду від вулиці Карпенка-Карого.

Запроєктована земельна ділянка не має відношення до особливо-цінних земель, земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико- культурного, лісгосподарського призначення та земель водного фонду.

Площа земельної ділянки 0,1618 га; категорія земель: Землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення; цільове призначенням – 11.02 – для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Форма власності – комунальна.

Земельна ділянка розташована на території існуючих складів та баз і межує: на півночі – із землекористуванням ІТБКФ «УКРБІЗГІЕС», на сході – із землекористуванням АТ «УКРАЇНСЬКА ЗАЛІЗНИЦЯ», на півдні – із землями гр. Цикіна М.М., заході – із землекористуванням АТ «УКРАЇНСЬКА ЗАЛІЗНИЦЯ» (рис. 9).

Формування меж земельної ділянки виконувалося на підставі картографічних матеріалів, отриманих з документацій із землеустрою, відповідно до яких здійснювалося формування суміжних земельних ділянок а

визначення цільового призначення та виду використання – на підставі матеріалів затвердженої містобудівної документації, отриманої в Луцькій міській раді.

Для визначення суміжних землекористувачів, використано відомості Державного земельного кадастру та відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

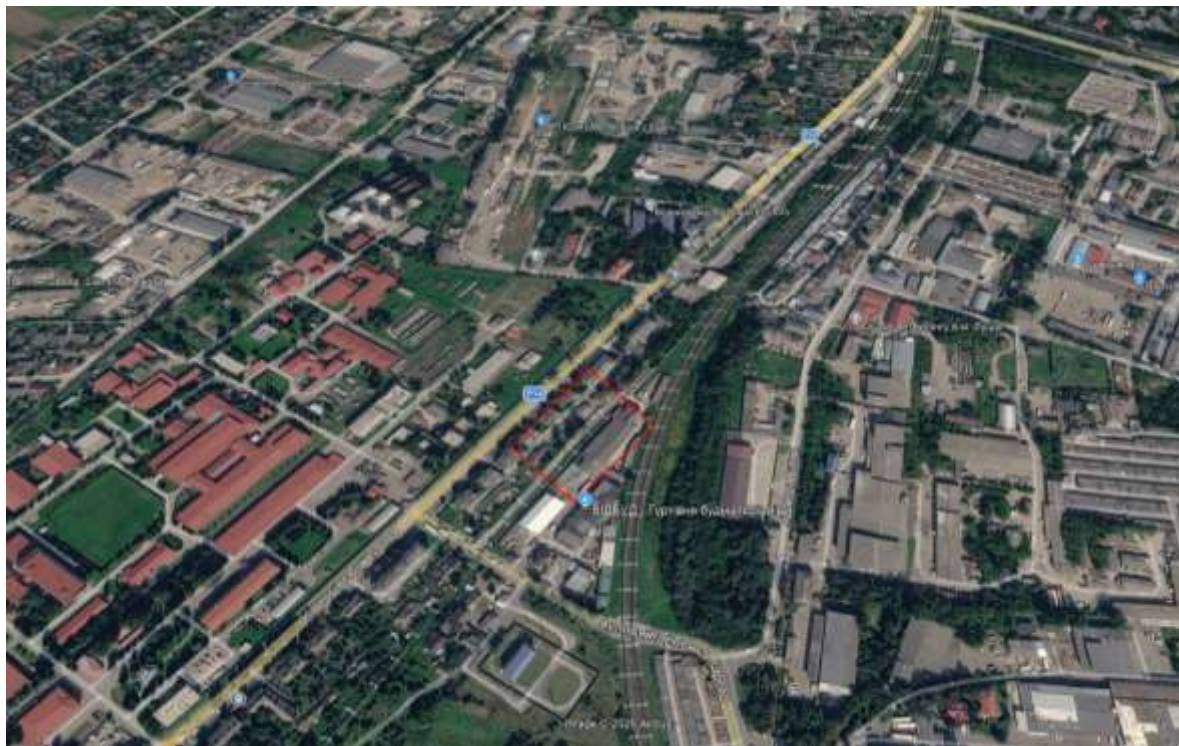


Рис. 9. Схема розміщення земельної ділянки, що виступила об'єктом проєктування в межах вулиць Лідавська та Карпенка-Карого м. Луцька
(джерело: Google Earth Pro, дата звернення 10.04.2026 р.)

3.2. Розроблення проєкта землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області)

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» [34] проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та у разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проєкти землеустрою щодо відведення

земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа [34, 17].

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- в) розрахунок розміру втрат лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- г) розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) 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. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Формування земельної ділянки, що виступила об'єктом проектування, виконано на підставі Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій». Закону України «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Формування меж земельної ділянки виконувалося на підставі картографічних матеріалів, отриманих з документацій із землеустрою, відповідно до яких здійснювалося формування суміжних земельних ділянок а визначення цільового призначення та виду використання – на підставі матеріалів затвердженої містобудівної документації, отриманої в Луцькій міській раді.

Для визначення суміжних землекористувачів, використано відомості Державного земельного кадастру та відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для забезпечення виконання геодезичних польових робіт отримано відомості про координати пунктів ДГМ (від 09.09.2020 № K3490, та від 21.09.2020 № K3554): Клепачів, Баїв та Загребля в Науково-дослідному інституті геодезії і картографії (Адміністратор банку геодезичних даних). Відповідні виписки додаються.

При формуванні земельної ділянки було використано відомості Генерального плану міста Луцька (зі змінами), затвердженого рішенням міської ради від 23.02.2022 № 26/49.

Відповідно до Історико – архітектурного опорного плану міста Луцька затвердженого наказом Міністерства культури та інформаційної політики України від № 242, вказана земельна ділянка знаходиться за межами історичних ареалів, зон регулювання забудови та охорони археологічного культурного шару міста Луцька.

З метою визначення просторових даних щодо об'єкту землеустрою проведено геодезичні вишукування. Перед початком топографо-геодезичних робіт проведено рекогностування місцевості та визначено територію, на якій буде проводиться зйомка. Топографо-геодезичні роботи виконані у відповідності

з вимогами Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА 2.04.02.98) та іншими нормативними документами і інструкціями ГУГКІК при Держкомземі України. Координати окружних меж ділянки вираховані в системі координат СК-63 та УСК-2000 (МСК-07 Волинської області). Обробку матеріалів польових вимірювань виконано на персональному комп'ютері з використанням ліцензійного програмного забезпечення, з подальшою обробкою за допомогою відповідних програм. На основі топографо-картографічних робіт складено кадастровий план, яким сформовано межі земельної ділянки, а також визначено площу, місце розташування земельної ділянки, складено опис суміжних землевласників та землекористувачів.

В межах об'єкта землеустрою наявні будівлі та споруди, а саме: нежитлові приміщення, які перебувають у приватній власності, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав від 19.07.2023, індексний номер витягу: 339613839, відповідно до якого право власності на будівлю складу. На використання земельної ділянки встановлені обмеження (рис. 10):

- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (01.03.1) площею 0,1618 га; розмір санітарно-захисної зони 100 м;

- санітарно-захисна зона навколо об'єкта (03.01) площею 0,1618 га. Розмір санітарно-захисної зони 50 м (відповідно до Наказу МОЗ «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996 № 173.

Відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується рішенням органу місцевого самоврядування.

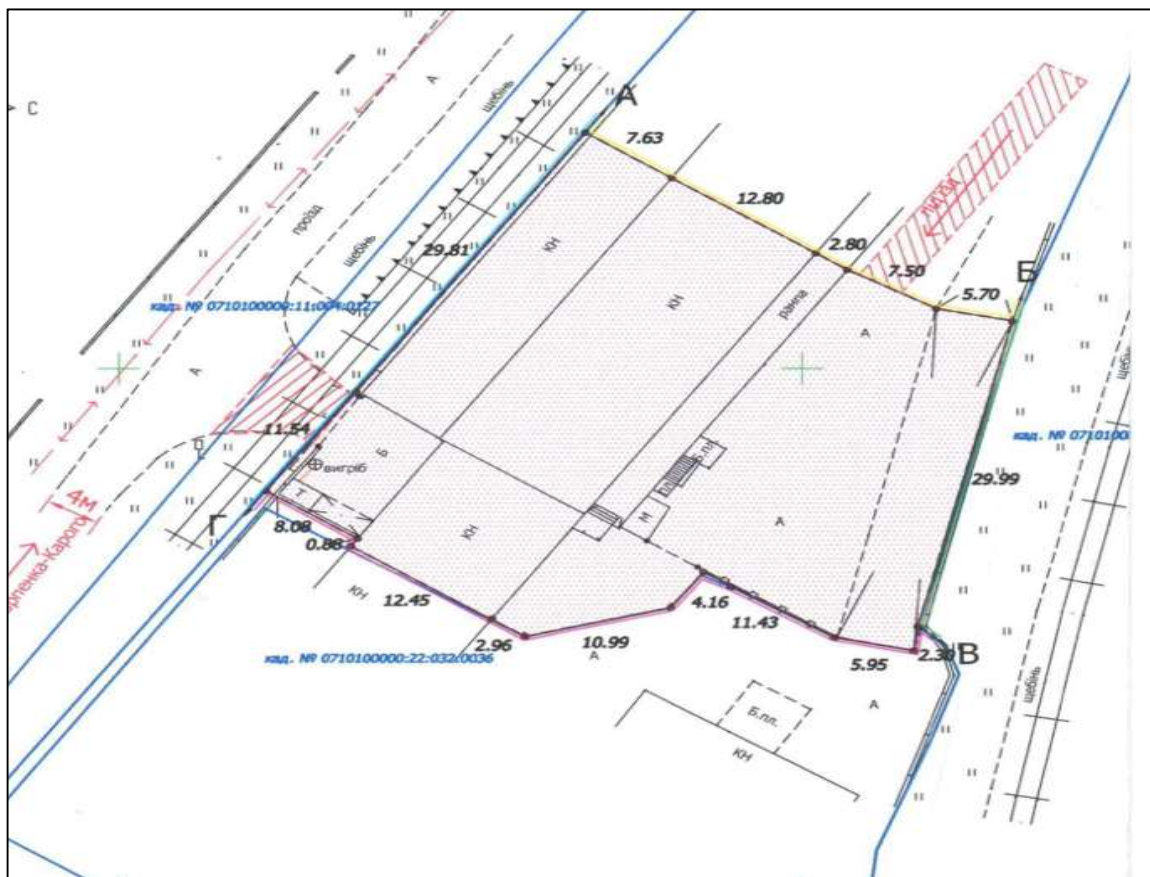


Рис. 10. Схема формування земельної ділянки з обмеженнями у використанні земель (розроблено здобувачем)

3.3. Перенесення елементів проєктування в натуру (на місцевість)

Перенесення елементів проєктування в натуру є завершальним етапом виконання геодезичних та землепорядних робіт, який забезпечує практичну реалізацію проєктних рішень безпосередньо на місцевості. Основною метою цього процесу є точне закріплення проєктних меж, осей, точок і ліній відповідно до затвердженої проєктної документації та координатних даних.

Перенесення проєктних рішень у натуру здійснюється при формуванні земельних ділянок, будівництві об'єктів нерухомості, прокладанні інженерних мереж, організації території сільськогосподарських підприємств, встановленні меж адміністративно-територіальних утворень, а також під час реалізації документації із землеустрою [30, 3].

Основою для виконання робіт є затверджена проєктна документація, топографо-геодезичні матеріали, координати поворотних точок меж земельної

ділянки, дані Державного земельного кадастру та результати геодезичних вимірювань. Важливою умовою виконання перенесення є наявність геодезичної основи, яка забезпечує необхідну точність визначення положення проєктних елементів.

Процес перенесення елементів проєктування в натуру складається з кількох основних етапів: підготовчі роботи; геодезичне забезпечення проєкту; винесення проєктних точок і ліній на місцевість; закріплення межовими знаками; контроль точності виконаних робіт; оформлення документації із землеустрою.

На підготовчому етапі здійснюється аналіз проєктної документації, перевірка координат поворотних точок, визначення системи координат та оцінка стану геодезичної мережі на території виконання робіт. Також проводиться рекогноситування місцевості з метою визначення умов виконання польових вимірювань [30, 3].

Для перенесення проєктних рішень у натуру використовуються сучасні геодезичні прилади та технології, зокрема електронні тахеометри, GNSS-приймачі, цифрові нівеліри та геоінформаційні системи. Використання супутникових технологій дозволяє значно підвищити оперативність і точність виконання робіт, особливо на значних територіях або у складних природних умовах.

Винесення меж земельної ділянки в натуру виконується шляхом визначення на місцевості положення поворотних точок відповідно до їх координат. Після визначення місцеположення точок вони закріплюються межовими знаками встановленого зразка. Закріплення меж забезпечує правову визначеність земельної ділянки та створює умови для запобігання земельним спорам між суміжними землекористувачами (рис. 11).

Точність перенесення елементів проєктування в натуру має важливе значення, оскільки помилки у визначенні меж або координат можуть призвести до порушення прав власності та необхідності повторного виконання робіт. Тому після завершення польових робіт здійснюється контрольне вимірювання

закріплених точок та перевірка відповідності фактичного положення проєктним даним.

Результати виконаних робіт оформлюються у вигляді акта приймання-передачі межових знаків на зберігання, кадастрового плану та інших документів, передбачених нормативно-правовими актами у сфері землеустрою та геодезії.

Таким чином, перенесення елементів проєктування в натуру є важливою складовою геодезичного та землевпорядного процесу, яка забезпечує реалізацію проєктних рішень на місцевості, дотримання вимог земельного законодавства та ефективне використання земельних ресурсів [30, 3].

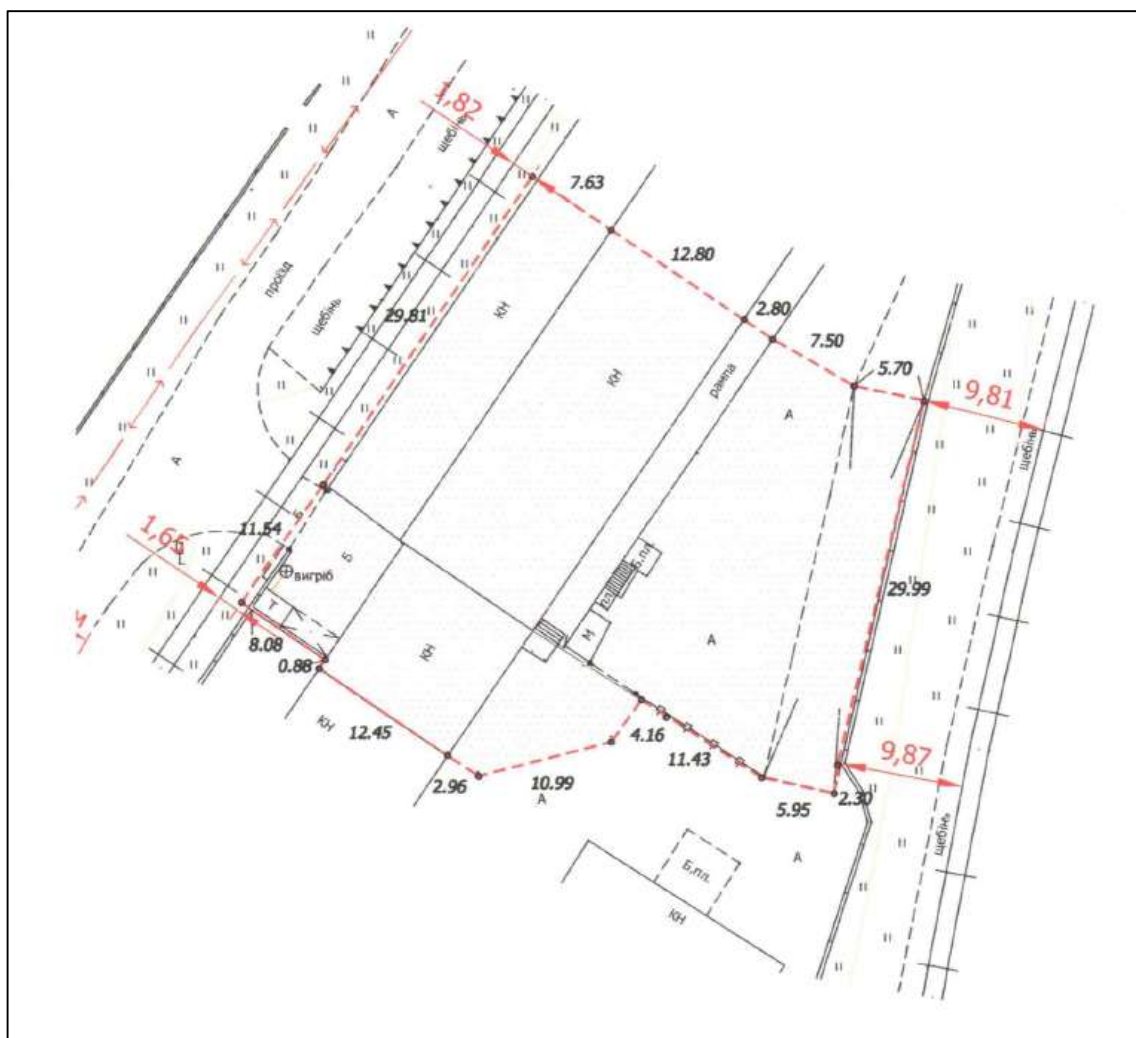


Рис. 11. Схема перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (розроблено здобувачем)

Висновки до розділу 3

У третьому розділі обґрунтовано вибір місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень в умовах міста Луцька Волинської області. При виборі ділянки враховано вимоги містобудівної документації, інженерно-технічні умови, транспортну доступність, функціональне призначення території та наявні обмеження у використанні земель.

У процесі проєктування визначено площу, конфігурацію, цільове призначення земельної ділянки та режим її використання.

Також у роботі визначено порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що забезпечує правову визначеність землекористування та створює умови для подальшого ефективного використання земельної ділянки. Отримані результати можуть бути використані при розробленні документації із землеустрою та формуванні земельних ділянок промислового призначення в межах населених пунктів.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі досліджено теоретичні, нормативно-правові та практичні аспекти формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень в умовах міста Луцька Волинської області.

У процесі виконання роботи встановлено, що формування земельних ділянок промислового призначення є важливою складовою раціональної організації території та ефективного використання земельних ресурсів. Визначено, що процес формування земельних ділянок для виробничих потреб повинен здійснюватися з урахуванням вимог земельного, містобудівного, екологічного законодавства та документації із землеустрою.

Проведений аналіз нормативно-правового забезпечення засвідчив, що чинна законодавча база України регламентує порядок формування, відведення та використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування виробничих приміщень, а також визначає систему обмежень і вимог щодо їх використання. Встановлено важливу роль містобудівної документації у процесі планування територій та розміщення виробничих об'єктів.

У роботі проаналізовано природно-господарські умови та сучасний стан землекористування в межах міста Луцька. Виявлено основні фактори, що впливають на формування земельних ділянок промислового призначення, зокрема функціональне зонування території, транспортну доступність, інженерне забезпечення та наявні обмеження у використанні земель.

У проєктній частині роботи обґрунтовано вибір місця розташування земельної ділянки, розроблено проєктне рішення щодо її відведення для будівництва та обслуговування виробничих приміщень, а також визначено порядок встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Формування земельної ділянки, що виступила об'єктом проєктування, виконано на підставі Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій». Закону України «Про Державний земельний кадастр», постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051 «Про затвердження Порядку

ведення Державного земельного кадастру».

Формування меж земельної ділянки виконувалося на підставі картографічних матеріалів, отриманих з документацій із землеустрою, відповідно до яких здійснювалося формування суміжних земельних ділянок а визначення цільового призначення та виду використання – на підставі матеріалів затвердженої містобудівної документації, отриманої в Луцькій міській раді.

Для визначення суміжних землекористувачів, використано відомості Державного земельного кадастру та відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

На використання земельної ділянки встановлені обмеження:

- санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту (01.03.1) площею 0,1618 га; розмір санітарно-захисної зони 100 м;
 - санітарно-захисна зона навколо об'єкта (03.01) площею 0,1618 га.
- Розмір санітарно-захисної зони 50 м (відповідно до Наказу МОЗ «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» від 19.06.1996 № 173.

Під час проєктування враховано вимоги раціонального землекористування, екологічної безпеки та ефективного функціонального використання території.

Отримані результати можуть бути використані при розробленні документації із землеустрою, формуванні земельних ділянок промислового призначення та прийнятті управлінських рішень у сфері земельних відносин і просторового планування територій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Богіра М.С., Ярмолюк В.І. Землевпорядне проектування: Теоретичні основи і територіальний землеустрій: навчальний посібник. К.: Аграрна освіта, 2020. 416 с.
2. Геопортал: веб-сайт. URL: <https://geoportalua.com/ua/otg>.
3. Горлачук В.В. Геодезія: навч.посібник / В.В. Горлачук, І.М. Семенчук, О.В. Анисенко, П.В.Мацко. Одеса: ОЛДІ-ПЛЮС, 2024. 252 с.
4. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <http://land.gov.ua>.
5. Державний стандарт України Документація. Звіти у сфері науки і техніки. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0001217-96#Text> (дата звернення: 15.04.2026).
6. ДСТУ 8302:2015 Інформація і документація. Бібліографічне посилання. Загальні положення та правила складання URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=64411 (дата звернення: 15.04.2026).
7. ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях». URL: <http://kbu.org.ua/assets/app/documents/dbn2/17.1.%20ДБН%20Б.1.1-13~2012.%20Склад%20та%20зміст%20містобудівної%20до.pdf>.
8. ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад і зміст генерального плану населеного пункту». URL: <http://ndpi.com.ua/articles/22.pdf>.
9. ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій». URL: http://dipromisto.gov.ua/files/NMD/DBN_B.2.2-12_2018.pdf.
10. ДБН В.2.23:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти». URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/V223_InBul.pdf.
11. Закон України «Про основи містобудування» від 16.11.1992 № 2780-XII (із змінами і доповненнями). / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12>.

12. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI (із змінами і доповненнями). / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

13. Закон України «Про будівельні норми» від 05.11.2009 № 1704-VI (із змінами і доповненнями). / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17>.

14. Закон України «Про планування і забудову територій» від 20.04.2000 № 1699-III. України. / Верховна Рада URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>.

15. Закон України «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 № 3059-III. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14>.

16. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997 № 280/97-ВР (із змінами і доповненнями). / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80>.

17. Земельний кодекс України: Кодекс України, Закон, Кодекс від 25.10.2001, № № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 11.04.24).

18. Зелена книга «системний перегляд якості державного регулювання ринку «розроблення містобудівної документації», Офіс ефективного регулювання BRDO, квітень – 2018. URL: https://cdn.regulation.gov.ua/26/31/06/de/regulation.gov.ua_Зелена_книга_Розроблення_містобудівної_документації.pdf.

19. Каталог нормативних документів у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів (20.05.2015 р.) <http://www.yatsinxom.ua/standard/derzha\n-san-tam-pravila-planuvannya-ta-zabudovi-naselenikh-punkt-v>.

20. Martyn A., Kustovska O., Chumachenko O., Hunko L., Hetmanchyk I., Kolhanova I., Kharchuk N., Dubovyk O., Land management: textbook. Київ : ТОВ «ВПК «ЦЕНТРДРУК», 2019. 650 с.

21. 4. Мартин А.Г., Гунько Л.А., Прядка Т.М., Ковальчук І.П., Чумаченко О.М., Кустовська О.В., Гетманьчик І.П., Колганова І.Г. Землеустрій. Частина 3.: У 2 кн., Кн. 2 : навч. посіб. / за загальною редакцією А.Г. Мартина. К. : ДП «Компринт», 2017. 472 с.

22. 5. Мартин А.Г., Гунько Л.А., Прядка Т.М., Чумаченко О.М., Кустовська О.В., Гетманьчик І.П., Колганова І.Г. Землеустрій. Частина 1 : навч. посіб. / за загальною редакцією А.Г. Мартина. К. : ДП «Компринт», 2016. 529 с.

23. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.1.1-15:2012 «Склад та зміст генерального плану населеного пункту» від 13.07.2012 № 358.

24. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.1.1-13:2012 «Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях» від 12.03.2012 № 105. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0358858-12>.

25. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України «Про затвердження ДБН Б.2.212:2018 «Планування і забудова територій» від 23.04.2018 № 100. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0593-18>.

26. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України «Про затвердження ДБН В.2.23:2018 «Будинки і споруди. Заклади освіти» від 25.04.18 р. № 106. / Верховна Рада України. URL: http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page?id_doc=77313.

27. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.02.2014 №65 «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт». <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0395-14>.

28. 10. Науково-дослідний інститут геодезії і картографії URL: <http://www.gki.com.ua>.
29. 11. Національна бібліотека України ім. В.І. Вернадського <http://www.nbuv.gov.ua> (фонд).
30. Рій І.Ф., Бочко О.І., Біда О.Ю. Електронні геодезичні прилади: навчальний посібник. Львів, 2021. 336 с.
31. Постанова Кабінету Міністрів України «Про забезпечення реалізації Закону України «Про Генеральну схему планування території України» від 29.08.2002 № 1291. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1291-2002-%D0%BF>.
32. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України» від 30.04.2014 № 197. / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/197-2014-%D0%BF>.
33. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: Наказ Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.96 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення 29.02.26).
34. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 27.02.26).
35. Про Основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2030 року: Закон України від 28.02.2019 № 2697-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2697-19#Text> (дата звернення 25.09.25).
36. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення 25.09.25).
37. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991, № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12#Text> (дата звернення 25.04.26).
38. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: постанова Верховної Ради України від 13.03.1990 р. № 2200-XII. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2200-12#Text> Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1992. № 25. ст. 355.

39. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>.

40. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану»: Закон України від 12.05.2022 р. № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>.

41. Про порядок ведення державного земельного кадастру: Закон України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 27.02.26).

42. Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах № 245 від 06.10.2003 Офіційний вісник України (офіційне видання) від 21.11.2003., № 45, стор. 53, стаття 2369.

43. Електронний ресурс: URL: <https://www.lutskrada.gov.ua/pages/history-city> (дата звернення 01.05.2026 р.)

44. Wikipedia. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D1%83%D1%86%D1%8C%D0%BA> (дата звернення 01.05.2026 р.)

45. Town and Country Planning Act 1990 (нім.) BMVBS – Startseite. Bmvbs.de. Retrieved on 2013-07-19.

46. Capelle, A., Lüders, R. Die potentielle Erosionsgefährdung der Böden in Niedersachsen. Göttinger Bodenkundl. Ber., 83: 107-127.

47. Golubtsov O., Sorokina L., Splodytel A., Chumachenko S.(2023): The impact of Russia's war against Ukraine on the state of the country's soil. Analysis

results— Kyiv: NGO „Ecodiya“. 32 P. <https://en.ecoaction.org.ua/wp-content/uploads/2023/05/impact-on-soil-russian-war.pdf>

48. Uta Steinhardt, Oswald Blumenstein, Heiner Barsch: Lehrbuch der Landschaftsökologie. 2. Auflage. Springer-Verlag, 2011.

49. Schmidt C., Hage G.; Galandi R. u.a. (2010). Kulturlandschaft gestalten – Arbeitsmaterial Kulturlandschaft. Naturschutz und Biologische Vielfalt. Heft 103. Bundesamt für Naturschutz. Bonn Bad Godesberg

50. Longterm yearly average of Potential photovoltaic electricity production –Ukraine - Global Solar Atlas 2.0. ESMAP. 2020. Global Photovoltaic Power Potential by Country. Washington, DC: World Bank

51. Global Wind Atlas 3.0, a free, web-based application developed, owned and operated by the Technical University of Denmark (DTU). The Global Wind Atlas 3.0 is released in partnership with the World Bank Group, utilizing data provided by Vortex, using funding provided by the Energy Sector Management Assistance Program (ESMAP). For additional information: <https://globalwindatlas.info>

ДОДАТКИ

Додаток 1.

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки: вул, Карпенка-Карого, 3, м. Луцьк, Волинська обл.

Площа земельної ділянки: 0,1618 га.

Цільове призначення земельної ділянки відповідно до КВЦПЗ: 11.02 - для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Категорія земель: Землі промисловості, транспорту, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельна ділянка розташована (адміністративна одиниця): м. Луцьк, Волинська обл.

Наявність обмежень у використанні земельної ділянки, які вносяться до Державного земельного кадастру, згідно додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051.

(у разі відсутності зареєстрованих обмежень ставиться (-))

Код	Назва	га / -
01	Охоронна зона	-
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта 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 (вздовж) об'єкта транспорту	-
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	0,1618
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) 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 (вздовж) 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)	-

Код	Назва	га / -
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	-
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	0,1618
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	-
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території	-
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	-
06.06	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, зв'язку, 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 розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-

Код	Назва	за / -
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 Земельного кодексу України	-
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	-
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	-

<i>Код</i>	<i>Назва</i>	<i>за / -</i>
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	-
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	-

Підготовлено

Сертифікований інженер землепорядник _____



**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

Декларація про академічну доброчесність та використання ШІ

ДЕКЛАРАЦІЯ ЗДОБУВАЧА

Я, Романюк Максим Юрійович, здобувач НУБіП України, усвідомлюючи відповідальність за порушення академічної доброчесності, цією заявою підтверджую, що:

1. Моя бакалаврська кваліфікаційна робота на тему: «Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування виробничих приміщень (в умовах м. Луцьк Волинської області)» є результатом моєї особистої праці.

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

3. Щодо використання інструментів ШІ, зазначаю, що інструменти генеративного ШІ не використовувалися.

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

05.06.2026 р.

_____ **Максим РОМАНЮК**