НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ 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 будівель, призначених для надання послуг у сільському господарстві в умовах селища Любашівка Подільського району Одеської області»

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д. геогр. н., професор _____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи,

д.е.н., професор _____ **Андрій МАРТИН**

(науковий ступінь та вчене звання) (підпис)

Виконала _____**Юлія СВІТЕНКО**

(підпис)

Київ – 2026

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування

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

_____Андрій МАРТИН

«____»_____ р.

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
(ПРОЄКТУ)
ЗДОБУВАЧУ
Світенко Юлії Олександрівні

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій».

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель, призначених для надання послуг у сільському господарстві в умовах селища Любашівка Подільського району Одеської області» затверджена наказом від «27» листопада 2026 року № 2899 «С»

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

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи (проєкту): матеріали проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду за адресою: селище Любашівка, вул. Володимира Князя, 186; рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 № 5501; витяг з містобудівної документації; нормативно-правові акти у сфері землеустрою, кадастру, оренди землі, містобудування та охорони праці.

Перелік питань, що підлягають дослідженню: теоретичні засади формування земельних ділянок для об’єктів агросервісу; нормативно-правове регулювання; послідовність розроблення проєкту землеустрою; аналіз природних, соціально-економічних та містобудівних умов селища Любашівка; характеристика земельної ділянки; порядок погодження, затвердження та державної реєстрації; вимоги безпеки під час виконання землевпорядних і геодезичних робіт.

Перелік графічних документів: схема розташування Любашівської селищної територіальної громади; фрагмент координат вимірних GPS-точок; графічні матеріали проєкту землеустрою, подані у додатках.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи _____ Андрій МАРТИН

Завдання взяла до виконання _____ Юлія СВІТЕНКО

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ 6

ABSTRACT 7

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ ... 9

ВСТУП 10

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ АГРОСЕРВІСУ 13

1.1. Поняття та класифікація земель для сільськогосподарського обслуговування 13

1.2. Нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок в аграрній сфері. .. 15

1.3. Особливості розміщення об'єктів агросервісу в межах населених пунктів 18

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1 20

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ У СФЕРІ АГРОСЕРВІСУ 22

2.1. Підготовка вихідної документації та аналіз містобудівної ситуації 22

2.2. Послідовність формування земельної ділянки 27

2.3. Особливості проєктування земельних ділянок під обслуговування аграрної діяльності 29

2.4. Погодження, затвердження документації із землеустрою та державна реєстрація ділянки 31

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2 32

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОБ'ЄКТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ В СЕЛИЩІ ЛЮБАШІВКА 34

3.1. Природні та соціально-економічні умови селища Любашівка Подільського району 34

3.2. Аналіз земельних ресурсів та містобудівної документації Любашівки 36

3.3. Вибір місця розташування та характеристика земельної ділянки 37

3.4. Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки 39

3.5. Охорона праці та безпека під час виконання землевпорядних робіт 42

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3 43

ВИСНОВКИ 44

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 46

ДОДАТКИ 48

ДЕКЛАРАЦІЯ ПРО АКАДЕМІЧНУ ДОБРОЧЕСНІСТЬ ТА ВИКОРИСТАННЯ ШІ .. **Помилка! Закладку не визначено.**

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків та декларації про академічну доброчесність і використання засобів штучного інтелекту. Загальний обсяг роботи становить 56 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить 1 рисунок, 1 таблицю, 3 додатки. Список використаних джерел налічує 22 найменування.

Ключові слова: ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, АГРОСЕРВІС, СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ОРЕНДА ЗЕМЛІ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ.

Мета роботи полягає в обґрунтуванні теоретичних, нормативно-правових і практичних засад формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель, призначених для надання послуг у сільському господарстві, на прикладі земельної ділянки в селищі Любашівка Подільського району Одеської області.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка комунальної власності, що формується для надання послуг у сільському господарстві в межах селища Любашівка.

Предметом дослідження є порядок формування, відведення в оренду, кадастрової реєстрації та містобудівного обґрунтування земельної ділянки для будівництва й обслуговування нежитлових будівель і споруд сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження: аналіз і синтез нормативно-правових джерел, порівняльний, картографічний, графічний і проєктний методи, узагальнення матеріалів землеустрою та містобудівної документації.

У роботі уточнено послідовність формування земельної ділянки для об'єкта агросервісу: від аналізу вихідної документації та містобудівних умов до розроблення проєкту землеустрою, визначення меж, площі, цільового призначення, погодження, затвердження і державної реєстрації. Практична новизна полягає у систематизації вимог до формування ділянки площею 1,8137

га за адресою: селище Любашівка, вул. Володимира Князя, 186, з урахуванням її належності до комунально-складської зони КС-4.

Рекомендації щодо використання результатів стосуються підготовки й попередньої перевірки проєктів землеустрою органами місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та орендарями земельних ділянок, а також використання матеріалів у навчальному процесі зі спеціальності «Геодезія та землеустрій».

ABSTRACT

The bachelor's qualification paper consists of an introduction, three chapters, conclusions, references, appendices, and a declaration on academic integrity and the use of artificial intelligence tools. The total volume of the paper is 57 pages of computer-typed text. The paper contains 1 figure, 1 table, and 3 appendices. The list of references includes 22 sources.

Keywords: LAND MANAGEMENT, LAND PLOT, AGROSERVICE, AGRICULTURAL SERVICE, LAND MANAGEMENT PROJECT, LAND LEASE, STATE LAND CADASTRE, URBAN PLANNING DOCUMENTATION.

The purpose of the paper is to substantiate the theoretical, regulatory, legal, and practical foundations for forming a land plot intended for the construction and maintenance of buildings used for providing agricultural services, using a land plot in the settlement of Liubashivka, Podilskyi District, Odesa Region, as a practical example.

The object of the study is a communally owned land plot being formed for the provision of agricultural services within the settlement of Liubashivka.

The subject of the study is the procedure for land plot formation, lease allocation, cadastral registration, and urban-planning justification for the construction and maintenance of non-residential agricultural-service buildings and structures.

The research methods include analysis and synthesis of regulatory sources, comparative, cartographic, graphic, and project methods, as well as generalization of land management and urban planning materials.

The paper specifies the sequence for forming a land plot for an agroservice facility: from analysis of initial documentation and urban-planning conditions to land management project development, boundary and area determination, designation of land use purpose, approval, confirmation, and state registration. The practical novelty lies in systematizing the requirements for forming a 1.8137 ha plot at 186 Volodymyra Kniazia Street, Liubashivka, taking into account its location within the communal and warehouse zone KS-4.

The results may be applied by local self-government bodies, land management organizations, and land tenants during the preparation and preliminary review of land management projects, and may also be used in the educational process for students majoring in Geodesy and Land Management.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ, СКОРОЧЕНЬ І ТЕРМІНІВ

КР - бакалаврська кваліфікаційна робота (проєкт).

ДЗК - Державний земельний кадастр.

ДБН - державні будівельні норми.

GPS - глобальна система позиціонування, використана для визначення координат точок.

КС-4 - комунально-складська зона, зазначена у витягу з містобудівної документації.

ОПП - освітньо-професійна програма.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Раціональне використання земельних ресурсів у сільських громадах безпосередньо пов’язане з якістю землевпорядної підготовки ділянок, на яких розміщуються об’єкти господарської та сервісної інфраструктури. Для аграрного виробництва важливими є не лише землі, на яких вирощується продукція, а й території для складських, ремонтних, адміністративно-господарських та інших обслуговуючих об’єктів.

Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування таких об’єктів охоплює визначення площі й меж, перевірку правового режиму, встановлення цільового призначення, аналіз містобудівної документації та підготовку матеріалів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Неналежне виконання цих етапів може спричинити невідповідність майбутнього використання земельної ділянки вимогам законодавства, містобудівним умовам або інтересам територіальної громади.

Актуальність теми посилюється тим, що земельні ділянки комунальної власності є одним із ресурсів місцевого економічного розвитку. Їх передача в оренду для потреб сільськогосподарського обслуговування потребує юридично коректного рішення органу місцевого самоврядування, належно розробленого проєкту землеустрою, кадастрової реєстрації та подальшого оформлення речових прав.

У роботі розглянуто формування земельної ділянки для надання послуг у сільському господарстві в селищі Любашівка Подільського району Одеської області. Практичною основою дослідження є матеріали проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд із земель комунальної власності.

Мета дослідження полягає в обґрунтуванні теоретичних, нормативно-правових і практичних засад формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель, призначених для надання послуг у сільському господарстві, на прикладі земельної ділянки в селищі Любашівка Подільського району Одеської області.

Для досягнення поставленої мети визначено такі **завдання**:

– розкрити теоретичні основи формування земельних ділянок для об’єктів сільськогосподарського обслуговування;
– проаналізувати нормативно-правове регулювання формування та відведення земельних ділянок в Україні;
– охарактеризувати особливості розміщення об’єктів агросервісу в межах населених пунктів;
– визначити послідовність формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд;
– проаналізувати вихідні дані та містобудівну ситуацію території дослідження;
– надати характеристику земельної ділянки, що відводиться в оренду в селищі Любашівка;
– розглянути порядок розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
– дослідити процедуру погодження, затвердження документації із землеустрою та державної реєстрації земельної ділянки;
– визначити основні вимоги охорони праці та безпеки під час виконання землевпорядних робіт.

Об’єктом дослідження є земельна ділянка комунальної власності, що формується для надання послуг у сільському господарстві в селищі Любашівка Подільського району Одеської області.

Предметом дослідження є порядок формування, відведення в оренду, державної реєстрації та містобудівного обґрунтування земельної ділянки для будівництва й обслуговування нежитлових будівель і споруд сільськогосподарського призначення.

Методи дослідження. Під час виконання роботи використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів: аналітичний метод - для опрацювання нормативно-правових актів, наукових джерел і землевпорядної документації; порівняльний метод - для узагальнення підходів до формування земельних

ділянок; картографічний і графічний методи - для аналізу просторового розміщення ділянки та планово-картографічних матеріалів; метод узагальнення - для формування висновків за результатами дослідження.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання матеріалів роботи під час підготовки, перевірки та аналізу проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду для потреб сільськогосподарського обслуговування. Результати можуть бути корисними для органів місцевого самоврядування, землевпорядних організацій, орендарів земельних ділянок, а також для студентів спеціальності «Геодезія та землеустрій».

Положення, винесені на захист: 1) обґрунтована послідовність формування земельної ділянки для об’єкта агросервісу; 2) характеристика земельної ділянки площею 1,8137 га за адресою: селище Любашівка, вул. Володимира Князя, 186; 3) висновок про відповідність запланованого використання ділянки комунально-складській зоні КС-4; 4) рекомендації щодо врахування кадастрових, містобудівних і безпекових вимог при підготовці проєкту землеустрою.

Світенко Ю.О. Фіксація нечітких природних меж при кадастрових зніманнях: відтворювані критерії для лісів, водойм та природних кормових угідь Міжнародна науково-практична конференція «GeoPoint». 5-6 березня 2026 року.

Структура роботи. Бакалаврська кваліфікаційна робота складається з реферату українською та англійською мовами, змісту, переліку умовних позначень, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел, додатків і декларації про академічну доброчесність та використання засобів штучного інтелекту.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ОБ'ЄКТІВ АГРОСЕРВІСУ

1.1. Поняття та класифікація земель для сільськогосподарського обслуговування

Земля є одним із найважливіших природних ресурсів і водночас просторовою основою для розміщення об'єктів господарської діяльності. У сфері сільського господарства вона використовується не лише для вирощування сільськогосподарської продукції, а й для розміщення будівель, споруд та інших об'єктів, які забезпечують виробничі й обслуговуючі процеси.

Відповідно до земельного законодавства України, усі землі поділяються за основним цільовим призначенням на окремі категорії. Однією з таких категорій є землі сільськогосподарського призначення [1]. До цієї категорії належать землі, які надаються для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, а також для розміщення відповідної виробничої інфраструктури [1].

У межах цієї роботи особливе значення мають земельні ділянки, які використовуються для обслуговування сільськогосподарської діяльності. Такі ділянки не завжди безпосередньо використовуються для вирощування культур, однак вони є необхідними для забезпечення функціонування аграрного виробництва. До них можна віднести території для розміщення нежитлових будівель, господарських споруд, складських приміщень, майданчиків для техніки, ремонтних майстерень, адміністративних приміщень та інших об'єктів агросервісу.

Під об'єктами агросервісу доцільно розуміти будівлі, споруди та майданчики, які забезпечують надання послуг у сільському господарстві. Вони можуть використовуватися для зберігання сільськогосподарської техніки, матеріалів, обладнання, насіння, добрив, а також для ремонту, технічного обслуговування, управління виробничими процесами та організації господарської діяльності.

Земельні ділянки для сільськогосподарського обслуговування можуть класифікуватися за кількома ознаками. За функціональним призначенням їх можна поділити на ділянки для розміщення складських об’єктів, машинно-тракторних майданчиків, ремонтних зон, адміністративно-господарських будівель, під’їзних шляхів та інших елементів виробничої інфраструктури.

За формою власності такі земельні ділянки можуть перебувати у державній, комунальній або приватній власності. У практичній частині цієї роботи розглядається земельна ділянка комунальної власності, яка формується для подальшого надання в оренду з метою обслуговування сільськогосподарської діяльності. Підставою для розроблення відповідного проєкту землеустрою стало рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 №5501.

За способом використання землі для сільськогосподарського обслуговування можуть бути забудованими або незабудованими. Забудовані ділянки використовуються для розміщення вже існуючих нежитлових будівель і споруд, а незабудовані можуть формуватися для подальшого будівництва таких об’єктів. У будь-якому випадку їх використання повинно відповідати цільовому призначенню земельної ділянки, вимогам містобудівної документації та чинному законодавству.

Важливим елементом характеристики земельної ділянки є її цільове призначення. Для земель, пов’язаних із сільськогосподарським обслуговуванням, може застосовуватися вид цільового призначення 01.13 - для іншого сільськогосподарського призначення [7].

Формування земельної ділянки є важливим землевпорядним процесом, у межах якого визначаються її площа, межі, місце розташування та правовий режим. Земельний кодекс України передбачає, що формування земельної ділянки пов’язане з визначенням її площі та меж, а також внесенням відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1]. Після цього земельна ділянка може виступати самостійним об’єктом земельних правовідносин.

Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою [2]. Саме документація із землеустрою є основою

для формування земельних ділянок, встановлення їх меж, визначення правового режиму та подальшого використання відповідно до цільового призначення.

Таким чином, землі для сільськогосподарського обслуговування є важливою складовою земель сільськогосподарського призначення. Вони забезпечують розміщення інфраструктури, необхідної для функціонування аграрного виробництва. Їх правильна класифікація, визначення цільового призначення та оформлення правового статусу мають важливе значення для законного й раціонального використання земельних ресурсів.

1.2. Нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок в аграрній сфері.

Формування земельних ділянок в аграрній сфері здійснюється на основі системи нормативно-правових актів, які регулюють земельні, містобудівні, кадастрові та орендні відносини. Таке регулювання є необхідним для забезпечення законного використання земель, визначення їх цільового призначення, встановлення меж, внесення відомостей до Державного земельного кадастру та оформлення прав на земельні ділянки.

Основним нормативно-правовим актом у сфері земельних відносин є Земельний кодекс України. Він визначає правовий режим земель, категорії земель за основним цільовим призначенням, повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, а також порядок набуття і реалізації прав на землю [1].

Для теми дослідження важливе значення має положення Земельного кодексу України про формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1]. Саме після цього земельна ділянка може бути об’єктом права власності або користування.

Окреме значення мають норми Земельного кодексу України щодо земель сільськогосподарського призначення. До таких земель належать території, які

використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції, а також для розміщення відповідної виробничої інфраструктури [1]. Це є важливим для земельних ділянок, що формуються для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд, призначених для надання послуг у сільському господарстві.

Важливим законом, який безпосередньо регулює процес підготовки землевпорядної документації, є Закон України «Про землеустрій». Він визначає правові та організаційні основи землеустрою, види документації із землеустрою, порядок її розроблення, погодження та затвердження [2]. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є одним із основних видів документації, який використовується при формуванні нових земельних ділянок або передачі їх у користування.

Закон України «Про землеустрій» також встановлює вимоги до змісту документації із землеустрою. У документації мають відображатися підстава її розроблення, характеристика об’єкта землеустрою, відомості про земельну ділянку, її площу, межі, обмеження у використанні земель, а також графічні матеріали [2]. Саме такі складові містить проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який використовується як практична основа цієї бакалаврської роботи.

Не менш важливим є Закон України «Про Державний земельний кадастр». Він визначає правові, економічні та організаційні основи ведення Державного земельного кадастру [3]. Державний земельний кадастр містить відомості про землі, земельні ділянки, їх місце розташування, цільове призначення, обмеження у використанні, кількісні та якісні характеристики. Для сформованої земельної ділянки внесення відомостей до кадастру є необхідною умовою подальшого оформлення прав на неї.

Практичне значення має також Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України №1051. Він деталізує процедуру внесення відомостей до Державного земельного кадастру, присвоєння кадастрового номера, виправлення помилок, надання витягів та

інших кадастрових відомостей [6]. Цей порядок застосовується після розроблення та погодження землевпорядної документації, коли земельна ділянка реєструється як окремий об’єкт у Державному земельному кадастрі.

Оскільки у досліджуваному випадку земельна ділянка передається в оренду, важливим є Закон України «Про оренду землі». Він визначає правові засади оренди земельних ділянок, зміст договору оренди, права та обов’язки орендодавця й орендаря, строки оренди та умови використання земельної ділянки [4]. У практичній частині роботи розглядається земельна ділянка комунальної власності, що відводиться в оренду строком на 49 років, що підтверджується матеріалами проєкту землеустрою та рішенням Любашівської селищної ради (додаток А).

Окрему роль у формуванні земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель відіграє містобудівне законодавство. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові та організаційні основи планування і забудови територій, розроблення містобудівної документації та врахування її положень під час розміщення об’єктів [5]. Для земельних ділянок у межах населених пунктів відповідність містобудівній документації має особливе значення, оскільки вона визначає функціональне призначення території та можливість розміщення певних об’єктів.

У випадку, що досліджується в роботі, земельна ділянка розташована в межах селища Любашівка. Тому при її формуванні враховуються не лише вимоги земельного законодавства, а й містобудівна ситуація території. Згідно з витягом з містобудівної документації, ділянка належить до комунально-складської зони КС-4, що дає можливість розміщення об’єктів господарського та складського призначення (додаток Б).

Крім законів, важливе значення має Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. Він використовується для правильного визначення виду цільового призначення земельної ділянки [7]. Для досліджуваної земельної ділянки застосовується код 01.13 - для іншого

сільськогосподарського призначення, що відповідає її використанню для надання послуг у сільському господарстві.

Таким чином, нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок в аграрній сфері охоплює кілька взаємопов’язаних напрямів: земельне законодавство, законодавство у сфері землеустрою, державного земельного кадастру, оренди землі та містобудівної діяльності. Узгоджене застосування цих нормативно-правових актів забезпечує законність формування земельної ділянки, правильне визначення її цільового призначення, оформлення землевпорядної документації та подальшу державну реєстрацію.

1.3. Особливості розміщення об'єктів агросервісу в межах населених пунктів

Розміщення об’єктів агросервісу в межах населених пунктів має свої особливості, оскільки такі об’єкти повинні відповідати не лише потребам сільськогосподарського виробництва, а й вимогам земельного, містобудівного, санітарного та екологічного законодавства. До об’єктів агросервісу належать нежитлові будівлі, складські приміщення, майданчики для техніки, ремонтні зони, адміністративно-господарські приміщення та інші споруди, які забезпечують надання послуг у сільському господарстві.

У межах населеного пункту вибір місця розташування земельної ділянки має здійснюватися з урахуванням її цільового призначення, правового режиму, містобудівної документації та фактичного використання навколишньої території. Земельний кодекс України визначає, що використання земельної ділянки повинно відповідати її цільовому призначенню [1]. Тому для розміщення об’єктів агросервісу важливо, щоб земельна ділянка належала до відповідної категорії земель і мала вид цільового призначення, пов’язаний із сільськогосподарською діяльністю.

Важливим критерієм при виборі місця розташування є відповідність земельної ділянки містобудівній документації. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові та організаційні основи планування і

забудови територій, а також встановлює необхідність урахування містобудівної документації під час використання та забудови земельних ділянок [5]. Це особливо важливо для ділянок, які розташовані в межах населених пунктів, оскільки їх використання має відповідати функціональному призначенню території.

Функціональне зонування території є одним із основних інструментів планування населеного пункту. Воно дозволяє визначити, які види діяльності можуть здійснюватися на певній території, які об’єкти можуть бути розміщені, а також які обмеження потрібно враховувати при забудові. Для об’єктів агросервісу найбільш придатними можуть бути території виробничого, комунально-складського або господарського призначення, де допускається розміщення складських, технічних та обслуговуючих об’єктів.

Під час розміщення таких об’єктів важливо враховувати вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Ці державні будівельні норми застосовуються при плануванні та забудові територій населених пунктів і визначають основні планувальні вимоги до організації територій, транспортного обслуговування, інженерної інфраструктури та функціонального використання земель [8]. Дотримання цих вимог дає змогу забезпечити раціональне розміщення об’єктів і зменшити можливий негативний вплив на житлову забудову та навколишнє середовище.

Одним із важливих чинників є транспортна доступність земельної ділянки. Об’єкти агросервісу часто пов’язані з рухом сільськогосподарської техніки, вантажного транспорту, перевезенням матеріалів, обладнання або продукції. Тому ділянка повинна мати зручний під’їзд до вулично-дорожньої мережі та не створювати перешкод для руху транспорту в межах населеного пункту.

Також важливим є інженерне забезпечення території. Для функціонування об’єктів агросервісу можуть бути необхідні електропостачання, водопостачання, водовідведення, під’їзні шляхи, можливість організації майданчиків для зберігання техніки або матеріалів. Наявність або можливість підключення до інженерних мереж впливає на доцільність вибору конкретної земельної ділянки.

Під час розміщення об’єктів агросервісу необхідно враховувати й санітарні та екологічні обмеження. Такі об’єкти не повинні створювати небезпеку для житлової забудови, громадських територій, водних об’єктів і земель, що мають природоохоронне значення. У разі наявності обмежень у використанні земель вони мають бути враховані під час розроблення документації із землеустрою та внесені до Державного земельного кадастру [3].

Особливе значення має встановлення меж земельної ділянки. Межі повинні бути визначені таким чином, щоб забезпечити зручне використання території, доступ до об’єкта, дотримання відстаней до суміжних земельних ділянок і відповідність планувальним рішенням. Формування земельної ділянки, згідно із Земельним кодексом України, передбачає визначення її площі, меж та внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1].

У практичній частині цієї роботи розглядається земельна ділянка в селищі Любашівка Подільського району Одеської області. Вона формується для надання послуг у сільському господарстві, а саме для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд. Згідно з витягом з містобудівної документації, територія належить до комунально-складської зони КС-4, що відповідає характеру запланованого використання земельної ділянки (додаток Б).

Таким чином, розміщення об’єктів агросервісу в межах населених пунктів потребує комплексного підходу. Необхідно враховувати цільове призначення земельної ділянки, функціональне зонування території, транспортну доступність, інженерне забезпечення, санітарні та екологічні вимоги, а також положення містобудівної документації. Саме поєднання цих чинників забезпечує законне, безпечне та раціональне використання земель для потреб сільськогосподарського обслуговування.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

У першому розділі встановлено, що земельні ділянки для сільськогосподарського обслуговування виконують інфраструктурну функцію: вони забезпечують розміщення складських, ремонтних, адміністративно-господарських та інших об’єктів, необхідних для організації аграрної діяльності.

Нормативно-правове регулювання формування таких ділянок має комплексний характер і охоплює земельне, кадастрове, містобудівне та орендне законодавство. Для досліджуваного випадку принципове значення мають цільове призначення 01.13, комунальна форма власності, можливість передачі в оренду та відповідність функціональному зонуванню території.

Розміщення об’єктів агросервісу в межах населеного пункту потребує перевірки транспортної доступності, інженерного забезпечення, санітарних та екологічних обмежень, а також відповідності містобудівній документації. Саме ці умови є базовими для подальшого обґрунтування ділянки в практичній частині роботи.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ У СФЕРІ АГРОСЕРВІСУ

2.1. Підготовка вихідної документації та аналіз містобудівної ситуації

Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів у сфері агросервісу розпочинається з підготовки вихідної документації. Саме на цьому етапі збираються та аналізуються матеріали, які дають змогу встановити правові, кадастрові, містобудівні, геодезичні та просторові характеристики майбутньої земельної ділянки. Повнота вихідних даних безпосередньо впливає на правильність визначення площі, меж, цільового призначення та можливості подальшого використання ділянки.

Вихідна документація для формування земельної ділянки охоплює кілька груп матеріалів: правові документи, кадастрові відомості, топографо-геодезичні матеріали, містобудівну документацію, картографічні матеріали, відомості про обмеження у використанні земель та інформацію про суміжних землекористувачів. Такий комплексний підхід дозволяє оцінити не лише юридичну можливість формування земельної ділянки, а й її відповідність фактичному стану території та перспективам розвитку населеного пункту.

Правовою основою для початку формування земельної ділянки є рішення уповноваженого органу щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою. У випадку земель комунальної власності таким органом є відповідна сільська, селищна або міська рада, яка здійснює розпорядження землями громади в межах наданих законом повноважень [1]. У досліджуваному випадку підставою для розроблення проєкту землеустрою стало рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 №5501, яке доцільно подати в додатку А.

Земельний кодекс України визначає, що формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1]. Тому вже на початковому етапі необхідно з'ясувати, до якої категорії земель належить ділянка, яке її цільове призначення,

форма власності, можливий вид користування та чи існують обмеження щодо її подальшого використання.

Важливе значення має Закон України «Про землеустрій», який визначає правові та організаційні основи землеустрою, види документації із землеустрою та порядок її розроблення [2]. Для досліджуваної теми основним видом документації є проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Такий проєкт розробляється, зокрема, у випадках формування нових земельних ділянок або передачі їх у користування відповідно до вимог законодавства [2].

Під час підготовки вихідної документації важливу роль відіграють кадастрові відомості. Вони містять інформацію про місце розташування земельної ділянки, кадастровий квартал, суміжні ділянки, категорію земель, цільове призначення, угіддя, обмеження у використанні та інші характеристики. Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає кадастр як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, розташовані в межах території України, їх цільове призначення, обмеження у використанні та дані про земельні ділянки [3].

Наукові джерела також розглядають Державний земельний кадастр як інформаційну основу управління земельними ресурсами, що забезпечує накопичення, систематизацію та використання відомостей про земельні ділянки. Зокрема, у працях з питань ведення Державного земельного кадастру наголошується на значенні кадастрових даних для реєстрації ділянок, визначення їх характеристик, правового режиму та подальшого використання в землевпорядній практиці [12], [15].

Порядок ведення Державного земельного кадастру деталізує процедури внесення відомостей про земельні ділянки, присвоєння кадастрового номера, формування витягів і використання кадастрових даних [6]. Тому кадастрові матеріали є необхідною складовою підготовчого етапу, адже без них неможливо належним чином сформувати земельну ділянку як окремий об’єкт правовідносин.

Окреме значення мають топографо-геодезичні матеріали. Вони використовуються для визначення фактичного положення земельної ділянки на місцевості, її конфігурації, площі, меж, координат поворотних точок, а також розташування доріг, будівель, споруд, інженерних мереж і суміжних землекористувань. Правові основи топографо-геодезичної і картографічної діяльності визначені Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [9].

Топографо-геодезичні роботи є основою для підготовки графічних матеріалів проєкту землеустрою. До таких матеріалів належать план відведення земельної ділянки, кадастровий план, схема розташування ділянки, відомості про межі та координати поворотних точок. У практичному прикладі, який розглядається у роботі, була виконана кадастрова зйомка земельної ділянки площею 1,8137 га, що відображено у графічних матеріалах проєкту землеустрою.

У сучасній землевпорядній практиці значну роль відіграють геопросторові дані. Вони дозволяють аналізувати земельну ділянку не лише як правовий об’єкт, а й як просторовий елемент території. Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних» визначає правові та організаційні засади створення і використання геопросторових даних в Україні [10]. Такі дані важливі для забезпечення точності розташування земельної ділянки, сумісності картографічних матеріалів та подальшого використання інформації в кадастрових і містобудівних системах.

Не менш важливим елементом є аналіз містобудівної документації. У межах населеного пункту земельна ділянка не може розглядатися ізольовано від планувальної структури території. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає правові та організаційні основи планування і забудови територій, а також значення містобудівної документації для розвитку населених пунктів [5].

До містобудівної документації, яка може використовуватися при формуванні земельної ділянки, належать генеральний план населеного пункту, план зонування території, детальний план території або інша документація з

просторового планування. Порядок розроблення містобудівної документації визначає вимоги до її складу, змісту та процедури підготовки [11]. Саме така документація дозволяє встановити функціональне призначення території та визначити, чи можливе розміщення на ній об’єктів агросервісу.

Питання просторового планування землекористування розглядається і в науковій літературі. Зокрема, Р. М. Курильців підкреслює, що просторове планування землекористування є важливою основою інтегрованого управління сільськими територіями, оскільки дозволяє узгоджувати господарські, соціальні та екологічні інтереси розвитку території [13]. Це має безпосереднє значення для розміщення об’єктів агросервісу, які повинні враховувати як потреби аграрного виробництва, так і планувальну структуру населеного пункту.

У працях з територіально-просторового планування землекористування також зазначається, що ефективне використання земель потребує врахування функціонального призначення території, просторової організації землекористування, інженерної інфраструктури та перспектив розвитку населених пунктів [14]. Тому при формуванні земельної ділянки для об’єктів агросервісу важливо оцінити не лише наявну земельну ситуацію, а й можливість подальшого використання території без конфлікту з іншими видами забудови.

Для аналізу містобудівної ситуації також застосовуються державні будівельні норми. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» визначають основні вимоги до планування і забудови територій населених пунктів та міжселенних територій [8]. Вони враховуються при оцінці функціонального зонування, транспортної доступності, інженерного забезпечення, розміщення виробничих і комунально-складських об’єктів.

Для об’єктів агросервісу особливо важливими є транспортна доступність і зв’язок із вулично-дорожньою мережею. Такі об’єкти можуть використовуватися для зберігання техніки, матеріалів, обладнання, продукції, а також для обслуговування виробничих процесів. Тому земельна ділянка повинна мати зручний під’їзд, можливість руху вантажного транспорту та сільськогосподарської техніки.

Також на підготовчому етапі аналізується інженерне забезпечення території. До уваги береться наявність або можливість підключення до електропостачання, водопостачання, водовідведення, а також можливість облаштування господарських майданчиків, під'їздів і допоміжної інфраструктури. Ці чинники впливають на доцільність вибору конкретної земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд.

Окремо необхідно встановити наявність або відсутність обмежень у використанні земель. Такі обмеження можуть бути пов'язані з охоронними зонами інженерних мереж, санітарно-захисними зонами, водоохоронними зонами, прибережними захисними смугами або іншими спеціальними режимами використання території. Відомості про обмеження у використанні земель є складовою Державного земельного кадастру [3], а порядок їх внесення та відображення регулюється Порядком ведення Державного земельного кадастру [6].

У досліджуваному випадку земельна ділянка розташована в селищі Любашівка Подільського району Одеської області, за адресою: вул. Володимира Князя, 186. Згідно з матеріалами проєкту землеустрою, площа ділянки становить 1,8137 га, форма власності - комунальна, а заплановане використання пов'язане з наданням послуг у сільському господарстві.

Згідно з витягом з містобудівної документації, територія, на якій розташована земельна ділянка, належить до комунально-складської зони КС-4. Це підтверджує відповідність запланованого використання території для розміщення господарських, складських та обслуговуючих об'єктів. Витяг з містобудівної документації подано у додатку Б.

Таким чином, підготовка вихідної документації та аналіз містобудівної ситуації є комплексним етапом формування земельної ділянки. Він передбачає опрацювання правових, кадастрових, топографо-геодезичних, геопросторових, землевпорядних і містобудівних матеріалів. Саме на цьому етапі визначається можливість формування земельної ділянки, її відповідність цільовому

призначенню, функціональному зонуванню території та вимогам чинного законодавства.

2.2. Послідовність формування земельної ділянки

Формування земельної ділянки є послідовним землевпорядним процесом, у результаті якого ділянка набуває статусу окремого об’єкта цивільних прав. Відповідно до Земельного кодексу України, формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1].

Першим етапом є вибір місця розташування земельної ділянки. На цьому етапі враховують її майбутнє цільове призначення, форму власності, транспортну доступність, наявність інженерної інфраструктури, суміжні землекористування та відповідність містобудівній документації. Для об’єктів агросервісу важливо, щоб ділянка була зручною для під’їзду сільськогосподарської техніки та вантажного транспорту, а також відповідала функціональному зонуванню території [5], [13].

Наступним етапом є прийняття рішення уповноваженим органом про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою. Якщо земельна ділянка належить до земель комунальної власності, таке рішення приймає відповідна сільська, селищна або міська рада [1]. У досліджуваному випадку підставою для розроблення проєкту стало рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 № 5501 (додаток А).

Після цього розробляється проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Закон України «Про землеустрій» визначає проєкт землеустрою як один із видів документації, що застосовується під час формування нових земельних ділянок або передачі їх у власність чи користування [2]. У складі такого проєкту подаються текстові та графічні матеріали, зокрема пояснювальна записка, план відведення, кадастровий план, відомості про площу, межі та обмеження у використанні земель.

Важливим етапом є проведення топографо-геодезичних і кадастрових робіт. Вони необхідні для визначення фактичного місця розташування ділянки, її конфігурації, площі та координат поворотних точок меж. Правові основи виконання таких робіт визначені Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [9]. У практичному прикладі площа земельної ділянки становить 1,8137 га, а її межі відображені у графічних матеріалах проєкту землеустрою.

Після підготовки проєкту здійснюється перевірка відповідності земельної ділянки містобудівній документації. Для земель у межах населеного пункту це має особливе значення, оскільки заплановане використання повинно відповідати функціональному призначенню території [5]. У досліджуваному випадку земельна ділянка розташована в межах комунально-складської зони КС-4, що підтверджується витягом з містобудівної документації (додаток Б).

Наступним етапом є погодження та затвердження документації із землеустрою. Після затвердження проєкту відомості про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру. Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає порядок обліку відомостей про земельні ділянки, їх місце розташування, цільове призначення та обмеження у використанні [3]. Процедура внесення таких відомостей і присвоєння кадастрового номера деталізується Порядком ведення Державного земельного кадастру [6].

Завершальним етапом є оформлення речового права на земельну ділянку. Якщо ділянка передається в оренду, укладається договір оренди землі, який визначає строк користування, права та обов’язки сторін, умови використання земельної ділянки та інші істотні умови [4].

У разі потреби може здійснюватися зміна цільового призначення земельної ділянки. Вона проводиться відповідно до Земельного кодексу України та з урахуванням Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок [1], [7]. Для досліджуваної земельної ділянки встановлено код цільового призначення 01.13 - для іншого сільськогосподарського призначення, що відповідає її використанню для надання послуг у сільському господарстві [7].

Отже, послідовність формування земельної ділянки включає вибір місця розташування, отримання дозволу, розроблення проєкту землеустрою, проведення геодезичних робіт, погодження та затвердження документації, внесення відомостей до Державного земельного кадастру та оформлення права користування. Дотримання цієї послідовності забезпечує законність формування земельної ділянки та можливість її подальшого використання для об’єктів агросервісу.

2.3. Особливості проєктування земельних ділянок під обслуговування аграрної діяльності

Проєктування земельних ділянок під обслуговування аграрної діяльності має враховувати не лише правовий режим землі, а й просторові, транспортні, інженерні та екологічні умови її використання. Такі земельні ділянки призначені для розміщення нежитлових будівель, господарських споруд, складів, майданчиків для техніки та інших об’єктів, які забезпечують надання послуг у сільському господарстві.

Однією з головних вимог є відповідність земельної ділянки її цільовому призначенню. Земельний кодекс України визначає поділ земель за цільовим призначенням і встановлює необхідність використання земель відповідно до їх правового режиму [1]. Для об’єктів агросервісу важливо, щоб земельна ділянка належала до відповідної категорії земель і мала цільове призначення, яке дозволяє розміщення об’єктів сільськогосподарського обслуговування.

Важливим чинником проєктування є транспортна доступність. Об’єкти агросервісу часто пов’язані з рухом сільськогосподарської техніки, вантажного транспорту, доставкою матеріалів, обладнання та продукції. Тому при виборі та проєктуванні земельної ділянки необхідно передбачити зручний під’їзд, зв’язок із вулично-дорожньою мережею та можливість безпечного руху транспорту. ДБН Б.2.2-12:2019 застосовуються при плануванні та забудові територій населених пунктів і враховують питання функціонального використання територій, транспортного обслуговування та інженерної інфраструктури [8].

Не менш важливим є інженерне забезпечення земельної ділянки. Для нормального функціонування нежитлових будівель і споруд необхідно враховувати можливість підключення до електропостачання, водопостачання, водовідведення, а також облаштування господарських майданчиків і під'їзних шляхів. Наявність або можливість підведення інженерних мереж впливає на доцільність розміщення об'єкта саме на обраній території.

Під час проєктування потрібно також враховувати містобудівну документацію. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що планування і забудова територій здійснюються на основі відповідної містобудівної документації [5]. Тому земельна ділянка в межах населеного пункту повинна відповідати функціональному призначенню території. У досліджуваному випадку ділянка розташована в комунально-складській зоні КС-4, що підтверджується витягом з містобудівної документації (додаток Б).

Проєктування земельної ділянки також потребує врахування суміжних землекористувань. Межі ділянки мають бути визначені таким чином, щоб не порушувати права власників і користувачів сусідніх земельних ділянок, забезпечити доступ до території та уникнути накладання меж. Для цього використовуються кадастрові дані, графічні матеріали та результати топографо-геодезичних робіт [3], [9].

Окрему увагу слід приділяти екологічним і санітарним обмеженням. Розміщення об'єктів агросервісу не повинно створювати негативного впливу на житлову забудову, водні об'єкти, ґрунти та навколишнє природне середовище. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначає правові основи охорони довкілля та раціонального використання природних ресурсів [16]. У разі якщо запланована діяльність може мати значний вплив на довкілля, застосовуються вимоги Закону України «Про оцінку впливу на довкілля» [17].

У науковій літературі підкреслюється, що просторове планування землекористування має враховувати господарські, соціальні й екологічні інтереси

розвитку територій [13]. Це особливо важливо для населених пунктів, де земельні ділянки для господарської діяльності повинні розміщуватися так, щоб не створювати конфлікту з житловою забудовою та іншими функціональними зонами.

Таким чином, проєктування земельних ділянок під обслуговування аграрної діяльності потребує комплексного підходу. Необхідно враховувати цільове призначення, транспортну доступність, інженерне забезпечення, містобудівну документацію, суміжні землекористування та екологічні обмеження. Дотримання цих вимог забезпечує раціональне й законне використання земельної ділянки для розміщення об’єктів агросервісу.

2.4. Погодження, затвердження документації із землеустрою та державна реєстрація ділянки

Після розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки здійснюється його погодження, затвердження та державна реєстрація. Ці етапи є завершальними у процесі формування земельної ділянки, оскільки саме вони забезпечують законність її подальшого використання.

Погодження документації із землеустрою проводиться для перевірки її відповідності вимогам земельного законодавства, містобудівній документації, цільовому призначенню земельної ділянки та наявним обмеженням у використанні земель. Закон України «Про землеустрій» визначає правові та організаційні основи розроблення документації із землеустрою [2].

Після погодження проєкт землеустрою подається на затвердження до органу, який розпоряджається відповідною земельною ділянкою. Якщо ділянка належить до земель комунальної власності, таке рішення приймає відповідна селищна рада [1]. У досліджуваному випадку земельна ділянка формується із земель комунальної власності в межах селища Любашівка, тому ключову роль у процедурі відіграє Любашівська селищна рада.

Наступним етапом є внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру. Відповідно до Земельного кодексу України,

земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера [1]. Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає порядок обліку відомостей про земельні ділянки, їх площу, межі, місце розташування, цільове призначення та обмеження у використанні [3].

Процедура державної реєстрації земельної ділянки деталізується Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1051 [6]. Після внесення відомостей до кадастру земельній ділянці присвоюється кадастровий номер, що дає змогу ідентифікувати її як окремий об’єкт земельних правовідносин.

Після державної реєстрації земельної ділянки здійснюється оформлення права користування. У разі передачі ділянки в оренду укладається договір оренди землі відповідно до Закону України «Про оренду землі» [4]. У практичному прикладі земельна ділянка передається в оренду строком на 49 років для надання послуг у сільському господарстві, що підтверджується матеріалами проєкту землеустрою.

Отже, погодження, затвердження документації із землеустрою та державна реєстрація земельної ділянки є необхідними етапами її формування. Вони забезпечують правове оформлення ділянки, присвоєння кадастрового номера та можливість її подальшого використання відповідно до визначеного цільового призначення.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

У другому розділі визначено методичну послідовність формування земельної ділянки для об’єкта агросервісу. Вона охоплює підготовку правових, кадастрових, топографо-геодезичних і містобудівних матеріалів, вибір місця розташування, розроблення проєкту землеустрою, погодження, затвердження та державну реєстрацію ділянки.

Доведено, що якість вихідної документації є вирішальною для коректного визначення площі, меж, цільового призначення та обмежень у використанні земель. Недостатність або неузгодженість вихідних даних може ускладнити затвердження документації і подальшу реєстрацію земельної ділянки.

Проєктування земельної ділянки для сільськогосподарського обслуговування має враховувати не лише правовий режим землі, а й фактичну придатність території: доступ до вулично-дорожньої мережі, можливість інженерного забезпечення, суміжні землекористування, містобудівні обмеження та вимоги безпечної експлуатації.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНА РЕАЛІЗАЦІЯ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ОБ'ЄКТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ОБСЛУГОВУВАННЯ В СЕЛИЩІ ЛЮБАШІВКА

3.1. Природні та соціально-економічні умови селища Любашівка Подільського району

Селище Любашівка є адміністративним центром Любашівської селищної територіальної громади, яка розташована в Подільському районі Одеської області. За даними порталу «Децентралізація», Любашівська громада належить до селищного типу, включає 43 населені пункти, має площу 834,7 км², а її адміністративним центром є селище Любашівка [19].

Географічне положення селища має важливе значення для розвитку місцевої господарської діяльності. Любашівка розташована у північній частині Одеської області та виконує роль адміністративного, соціального й господарського центру громади. Наявність транспортних зв'язків, земель сільськогосподарського призначення та виробничих територій створює передумови для розміщення об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням аграрної діяльності.

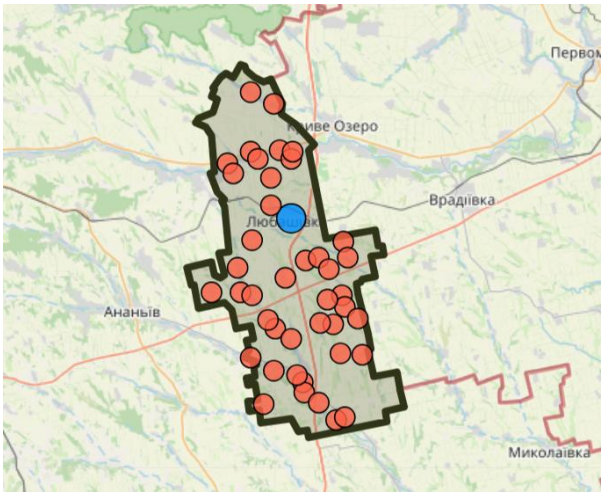


Рис. 3.1 Розташування Любашівської селищної територіальної громади в межах Одеської області [18].

Природні умови території загалом відповідають умовам Одеської області. Для регіону характерні сприятливі умови для розвитку сільського господарства,

зокрема наявність родючих ґрунтів і теплий клімат. В екологічному паспорті Одеської області зазначено, що природні умови регіону є сприятливими для вирощування озимої пшениці, кукурудзи, ячменю, проса та соняшнику, а земельні ресурси представлені переважно чорноземними ґрунтами з високою природною родючістю [20].

Соціально-економічний розвиток селища Любашівка пов’язаний із функціонуванням територіальної громади, розвитком інфраструктури та використанням земель комунальної власності. Офіційний сайт Любашівської громади містить інформацію про структуру громади, її населені пункти, органи управління та місцеві документи, що характеризують організацію життєдіяльності громади [18], [21].

Аграрний потенціал території зумовлений сільськогосподарським характером значної частини земель громади та потребою у виробничій інфраструктурі. Для розвитку аграрного сектору необхідні не лише землі для вирощування продукції, а й ділянки для розміщення складів, господарських споруд, майданчиків для техніки, ремонтних і допоміжних приміщень. Саме тому формування земельних ділянок для надання послуг у сільському господарстві має практичне значення для місцевого розвитку.

У межах цієї роботи розглядається земельна ділянка, розташована у селищі Любашівка за адресою: вул. Володимира Князя, 186. Згідно з матеріалами проєкту землеустрою, площа ділянки становить 1,8137 га, форма власності - комунальна, а її використання пов’язане з наданням послуг у сільському господарстві.

Отже, природні та соціально-економічні умови селища Любашівка створюють передумови для розміщення об’єктів сільськогосподарського обслуговування. Наявність аграрного потенціалу, транспортної доступності, комунальних земель і потреби у виробничій інфраструктурі обґрунтовує доцільність формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд.

3.2. Аналіз земельних ресурсів та містобудівної документації Любашівки

Аналіз земельних ресурсів селища Любашівка є важливим етапом практичного обґрунтування формування земельної ділянки для об’єкта сільськогосподарського обслуговування. Він дає змогу оцінити характер використання території, її функціональне призначення, наявність земель комунальної власності та можливість розміщення нежитлових будівель і споруд для потреб агросервісу.

Любашівка є адміністративним центром Любашівської селищної територіальної громади Подільського району Одеської області. За даними порталу «Децентралізація», громада належить до селищного типу, включає 43 населені пункти та має площу 834,7 км² [19]. Значна частина території громади має сільськогосподарське спрямування, що зумовлює потребу у розвитку відповідної виробничої та обслуговуючої інфраструктури.

Земельні ресурси селища та громади використовуються для різних потреб: житлової забудови, громадської інфраструктури, транспортних шляхів, виробничих і складських об’єктів, а також для ведення сільськогосподарської діяльності. Для досліджуваної теми особливе значення мають землі, які можуть використовуватися для розміщення об’єктів обслуговування аграрного сектору, зокрема складів, господарських споруд, майданчиків для техніки та нежитлових будівель.

Відповідно до Земельного кодексу України, використання земельної ділянки має відповідати її категорії та цільовому призначенню [1]. Тому при аналізі земельних ресурсів важливо встановити, до якої категорії належить ділянка, яка форма власності визначена для неї, чи відповідає запланованe використання Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок та чи немає обмежень щодо її використання [7].

Містобудівна документація є основою для визначення можливості розміщення певного об’єкта в межах населеного пункту. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що планування та забудова

територій здійснюються з урахуванням містобудівної документації [5]. До таких документів належать генеральний план населеного пункту, план зонування території та інші матеріали просторового планування.

Для селища Любашівка містобудівна документація має важливе значення, оскільки вона визначає функціональні зони, напрями розвитку території, допустимі види забудови та обмеження використання земель. На офіційному сайті Любашівської громади розміщено інформацію про містобудівну документацію та нормативні документи громади [18], [21].

У досліджуваному випадку земельна ділянка розташована у селищі Любашівка за адресою: вул. Володимира Князя, 186. Згідно з витягом з містобудівної документації, територія належить до комунально-складської зони КС-4, що передбачає можливість розміщення об’єктів господарського, складського та обслуговуючого призначення. Це відповідає запланованому використанню ділянки для надання послуг у сільському господарстві (додаток Б).

Під час аналізу також враховується транспортна доступність ділянки. Розташування біля вулиці Володимира Князя забезпечує можливість під’їзду до земельної ділянки, що є важливим для об’єктів агросервісу, пов’язаних з рухом сільськогосподарської техніки, вантажного транспорту та обслуговуванням господарської діяльності. Вимоги до планування, забудови, транспортного та інженерного забезпечення територій враховуються відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 [8].

Отже, аналіз земельних ресурсів та містобудівної документації Любашівки показує, що обрана земельна ділянка відповідає умовам для розміщення об’єкта сільськогосподарського обслуговування. Її розташування у комунально-складській зоні, комунальна форма власності, транспортна доступність і відповідність запланованому виду використання обґрунтовують можливість формування ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд.

3.3. Вибір місця розташування та характеристика земельної ділянки

Вибір місця розташування земельної ділянки для об’єкта сільськогосподарського обслуговування здійснюється з урахуванням її цільового призначення, форми власності, містобудівної документації, транспортної доступності та можливості подальшого використання для запланованої діяльності. Відповідно до Земельного кодексу України, земельна ділянка повинна використовуватися відповідно до її цільового призначення [1].

У межах цієї роботи розглядається земельна ділянка, розташована у селищі Любашівка Подільського району Одеської області за адресою: вул. Володимира Князя, 186. Згідно з матеріалами проєкту землеустрою, площа земельної ділянки становить 1,8137 га, форма власності - комунальна, а вид використання пов’язаний із наданням послуг у сільському господарстві, зокрема для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд.

Обрана земельна ділянка має зручне місце розташування, оскільки знаходиться в межах населеного пункту та має під’їзд з вулиці Володимира Князя. Наявність транспортного доступу є важливою умовою для об’єктів агросервісу, оскільки їх діяльність може бути пов’язана з рухом сільськогосподарської техніки, вантажного транспорту, перевезенням матеріалів, обладнання та продукції.

Правова характеристика земельної ділянки полягає в тому, що вона належить до земель комунальної власності та передається в оренду строком на 49 років. Підставою для розроблення проєкту землеустрою стало рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 №5501. Передача земельної ділянки в оренду здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про оренду землі», який визначає правові засади користування земельними ділянками на умовах оренди [4].

За категорією земель ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення. Її цільове призначення відповідає коду 01.13 - для іншого сільськогосподарського призначення, що передбачено Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок [7]. Такий вид використання

відповідає розміщенню об’єктів, пов’язаних із наданням послуг у сільському господарстві.

Кадастрова характеристика земельної ділянки включає визначення її площі, меж, конфігурації, суміжних землекористувачів та координат поворотних точок. У процесі розроблення проєкту землеустрою було виконано кадастрову зйомку, складено план відведення земельної ділянки та графічні матеріали. Відповідно до Земельного кодексу України, формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення відомостей до Державного земельного кадастру [1]. Порядок ведення кадастрових відомостей регулюється Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру [3], [6].

Містобудівна характеристика ділянки також підтверджує доцільність її вибору. Згідно з витягом з містобудівної документації, територія належить до комунально-складської зони КС-4, що відповідає можливості розміщення господарських, складських і обслуговуючих об’єктів (додаток Б). Це узгоджується з майбутнім використанням земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд.

Отже, вибір земельної ділянки у селищі Любашівка є обґрунтованим, оскільки вона має відповідне цільове призначення, комунальну форму власності, зручне транспортне розташування та відповідає містобудівній документації. Її площа, межі та правовий режим дають можливість використовувати ділянку для надання послуг у сільському господарстві.

3.4. Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є основним етапом її формування для подальшого використання. У досліджуваному випадку проєкт землеустрою розроблявся для відведення земельної ділянки в оренду для надання послуг у сільському господарстві, а саме для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд у селищі Любашівка Подільського району Одеської області.

Відповідно до Закону України «Про землеустрій», проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок є одним із видів документації із землеустрою та розробляються у випадках формування нових земельних ділянок або передачі їх у власність чи користування [2]. Такий проєкт є підставою для визначення меж, площі, цільового призначення земельної ділянки та подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Підставою для розроблення проєкту стало рішення Любашівської селищної ради від 10.03.2023 № 5501 про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах довгострокової оренди строком на 49 років.

На початковому етапі було зібрано вихідні матеріали, зокрема правові документи, кадастрові дані, містобудівну документацію та графічні матеріали. Важливе значення мало встановлення місця розташування земельної ділянки, її правового режиму, форми власності та відповідності запланованого використання містобудівній документації. Згідно з матеріалами проєкту, земельна ділянка розташована за адресою: селище Любашівка, вул. Володимира Князя, 186, її площа становить 1,8137 га, форма власності – комунальна.

Одним із основних етапів розробки проєкту є виконання геодезичних робіт. Геодезична зйомка дає змогу визначити фактичне місце розташування земельної ділянки, її конфігурацію, межі, площу та координати поворотних точок. Правові основи виконання топографо-геодезичних робіт визначені Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [9].

За результатами кадастрової зйомки було визначено координати вимірних GPS-точок, які використовувалися для просторової прив’язки земельної ділянки та складання графічних матеріалів проєкту землеустрою. Фрагмент координат наведено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 Фрагмент координат вимірних GPS-точок

№	Назва точки	X	Y
1	AAAA	5299213.625	320462.725
2	BBBB	5299137.305	320422.540
3	T1	5299091.018	320376.010

За результатами геодезичних робіт було складено планово-картографічні матеріали, зокрема план відведення земельної ділянки та кадастровий план. На цих матеріалах відображаються межі земельної ділянки, її площа, суміжні землекористування, під'їзні шляхи та інші елементи, необхідні для характеристики ділянки.

Важливою складовою проєкту є визначення меж земельної ділянки. Межі мають бути встановлені таким чином, щоб забезпечити можливість її раціонального використання, доступ до ділянки та дотримання прав суміжних землекористувачів. Відповідно до Земельного кодексу України, формування земельної ділянки передбачає визначення її площі та меж, а також внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру [1].

У процесі розроблення проєкту також було визначено цільове призначення земельної ділянки. Для досліджуваної ділянки встановлено код 01.13 - для іншого сільськогосподарського призначення, що відповідає її використанню для надання послуг у сільському господарстві [7]. Такий вид цільового призначення узгоджується з розміщенням нежитлових будівель і споруд, пов'язаних з обслуговуванням аграрної діяльності.

Окремо у проєкті враховуються відомості про обмеження у використанні земель. Такі відомості мають значення для подальшого законного використання земельної ділянки та внесення інформації до Державного земельного кадастру. Закон України «Про Державний земельний кадастр» визначає, що кадастр містить відомості про земельні ділянки, їх цільове призначення, обмеження у використанні та інші характеристики [3].

Таким чином, розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає збір вихідних матеріалів, проведення геодезичних робіт, визначення меж і площі, складання графічних матеріалів, встановлення цільового призначення та підготовку документації для подальшого погодження, затвердження і державної реєстрації земельної ділянки. У досліджуваному випадку проєкт землеустрою є практичною основою формування земельної

ділянки площею 1,8137 га для надання послуг у сільському господарстві в селищі Любашівка.

3.5. Охорона праці та безпека під час виконання землевпорядних робіт

Під час формування земельної ділянки для об’єкта сільськогосподарського обслуговування вимоги охорони праці мають ураховуватися на етапах польових геодезичних робіт, камерального опрацювання матеріалів, підготовки графічної документації та подальшої організації будівельних або господарських робіт на ділянці. Закон України «Про охорону праці» визначає загальні правові засади забезпечення безпечних умов праці, тому його положення необхідно враховувати при організації робіт із землеустрою [22].

Найбільш імовірними ризиками під час польових робіт є рух транспортних засобів і сільськогосподарської техніки поблизу ділянки, робота на відкритій місцевості в умовах високої або низької температури, нерівності рельєфу, наявність інженерних мереж, обмежена видимість, а також ризик помилок під час встановлення та перенесення геодезичного обладнання. З огляду на це виконавці робіт повинні застосовувати сигнальні жилети, засоби зв’язку, справне геодезичне обладнання, попереджувальні знаки та дотримуватися безпечної відстані від транспортних потоків.

Камеральна стадія робіт передбачає опрацювання координат, графічних матеріалів і текстової документації. На цьому етапі важливими є ергономічна організація робочого місця, періодичні перерви при роботі з комп’ютером, належне освітлення, перевірка коректності вихідних даних і збереження електронних матеріалів. Помилки в координатах або межах можуть мати не лише технічні, а й правові наслідки, тому контроль якості документації є складовою безпечної та відповідальної професійної діяльності.

Для досліджуваної земельної ділянки додаткове значення має її майбутнє використання для обслуговування аграрної діяльності. При розміщенні нежитлових будівель і споруд необхідно враховувати транспортну доступність, можливість безпечного руху вантажного транспорту й техніки, вимоги ДБН

Б.2.2-12:2019 щодо планування та забудови територій, а також наявні містобудівні й екологічні обмеження [8], [16], [17].

Отже, дотримання вимог охорони праці під час землевпорядних робіт і врахування безпекових умов майбутньої експлуатації ділянки підвищують якість проєктних рішень, зменшують професійні ризики для виконавців і забезпечують більш безпечне використання території після її формування.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

У третьому розділі проаналізовано практичні умови формування земельної ділянки в селищі Любашівка. Встановлено, що ділянка площею 1,8137 га має комунальну форму власності, розташована за адресою: вул. Володимира Князя, 186, та передбачається до використання для надання послуг у сільському господарстві.

Аналіз містобудівної документації засвідчив, що територія належить до комунально-складської зони КС-4, яка допускає розміщення господарських, складських та обслуговуючих об’єктів. Це є ключовим аргументом на користь відповідності обраної ділянки її запланованому використанню.

Практична реалізація формування ділянки передбачає підготовку проєкту землеустрою, виконання геодезичних робіт, визначення меж і площі, оформлення графічних матеріалів, погодження, затвердження та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Окремо слід ураховувати вимоги охорони праці під час польових і камеральних землевпорядних робіт.

ВИСНОВКИ

У бакалаврській кваліфікаційній роботі обґрунтовано теоретичні, методичні та практичні засади формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель, призначених для надання послуг у сільському господарстві, на прикладі земельної ділянки в селищі Любашівка Подільського району Одеської області.

1. Визначено, що земельні ділянки для сільськогосподарського обслуговування є елементом інфраструктури аграрного виробництва. Вони забезпечують розміщення нежитлових будівель, господарських споруд, складських приміщень, майданчиків для техніки, ремонтних зон та інших об’єктів, без яких повноцінне функціонування аграрної діяльності є ускладненим.

2. Проаналізовано нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок. Установлено, що цей процес потребує узгодженого застосування норм земельного, кадастрового, містобудівного та орендного законодавства, а також правильного визначення цільового призначення земельної ділянки відповідно до Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок.

3. Систематизовано послідовність формування земельної ділянки для об’єкта агросервісу. Основними етапами є вибір місця розташування, підготовка вихідної документації, розроблення проєкту землеустрою, виконання кадастрової та геодезичної зйомки, визначення меж і площі, погодження й затвердження документації, внесення відомостей до Державного земельного кадастру та оформлення права користування.

4. Охарактеризовано природні та соціально-економічні умови селища Любашівка. Наявність аграрного потенціалу, транспортних зв’язків, комунальних земель і потреби у виробничій інфраструктурі створює передумови для розміщення об’єктів сільськогосподарського обслуговування.

5. Встановлено, що досліджувана земельна ділянка розташована за адресою: селище Любашівка, вул. Володимира Князя, 186. Її площа становить

1,8137 га, форма власності - комунальна, строк оренди - 49 років, цільове призначення - 01.13 для іншого сільськогосподарського призначення. Такі характеристики відповідають запланованому використанню ділянки для надання послуг у сільському господарстві.

6. Аналіз містобудівної документації підтвердив, що ділянка належить до комунально-складської зони КС-4. Це узгоджується з можливістю розміщення господарських, складських та обслуговуючих об’єктів і є важливим доказом обґрунтованості вибору місця розташування ділянки.

7. Розглянуто процес розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Установлено, що ключове значення мають якість вихідних матеріалів, правильність геодезичних вимірювань, коректне визначення меж, узгодження цільового призначення та відображення обмежень у використанні земель.

8. Визначено основні ризики та вимоги охорони праці під час виконання землевпорядних робіт. Для польового етапу важливими є безпечна організація робіт поблизу транспортних шляхів і техніки, застосування засобів індивідуального захисту та справного обладнання; для камерального етапу - ергономічна організація робочого місця і контроль якості вихідних даних.

9. Практичні рекомендації полягають у необхідності своєчасного оновлення містобудівної документації, перевірки кадастрових і топографо-геодезичних матеріалів, фіксації обмежень у використанні земель, узгодження землевпорядних рішень з потребами громади та забезпечення належного документального підтвердження всіх етапів формування земельної ділянки.

Отже, формування земельної ділянки для надання послуг у сільському господарстві є комплексним землевпорядним процесом, що поєднує правові, кадастрові, містобудівні, геодезичні та безпекові аспекти. Дотримання встановленої процедури забезпечує законність використання ділянки, її кадастрову реєстрацію та подальше ефективне використання для розвитку аграрної інфраструктури селища Любашівка.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text (дата звернення: 10.05.2026).
2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15 (дата звернення: 10.05.2026).
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17 (дата звернення: 10.05.2026).
4. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/161-14 (дата звернення: 10.05.2026).
5. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17 (дата звернення: 10.05.2026).
6. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1051-2012-%D0%BF (дата звернення: 10.05.2026).
7. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. URL: https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/05/dodatok-59.pdf (дата звернення: 10.05.2026).
8. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення: 10.05.2026).
9. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/353-14 (дата звернення: 10.05.2026).
10. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/554-20 (дата звернення: 10.05.2026).
11. Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.11.2011 № 290. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/z1468-11 (дата звернення: 10.05.2026).
12. Лісова Т. В., Лейба Л. В. Окремі питання ведення державного земельного кадастру. Аналітично-порівняльне правознавство. 2023. URL: https://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/284702 (дата звернення: 10.05.2026).

13. Курильців Р. М. Просторове планування землекористування як основа інтегрованого управління сільськими територіями. Економічний вісник НГУ. 2016. № 4. С. 105–112. URL: https://ev.nmu.org.ua/docs/2016/4/EV20164_105-112ua.pdf (дата звернення: 10.05.2026).
14. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М. Територіально-просторове планування землекористування : навчальний посібник. Біла Церква, 2022.
15. Толмачова А. В. Державний земельний кадастр : конспект лекцій. Запоріжжя : ЗНУ. URL: https://files.znu.edu.ua/files/Bibliobooks/Inshi76/0056886.pdf (дата звернення: 10.05.2026).
16. Про охорону навколишнього природного середовища : Закон України від 25.06.1991 № 1264-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/1264-12 (дата звернення: 10.05.2026).
17. Про оцінку впливу на довкілля : Закон України від 23.05.2017 № 2059-VIII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2059-19 (дата звернення: 10.05.2026).
18. Картка громади. Любашівська громада. URL: https://lubashivska-gromada.gov.ua/structure/ (дата звернення: 10.05.2026).
19. Любашівська територіальна громада. Децентралізація. URL: https://decentralization.ua/newgromada/4351 (дата звернення: 10.05.2026).
20. Екологічний паспорт Одеської області. URL: https://ecology.od.gov.ua/wp-content/uploads/2022/06/ekolog-pasport-28-chervnya-2022.pdf (дата звернення: 10.05.2026).
21. Любашівська громада : офіційний вебсайт. URL: https://lubashivska-gromada.gov.ua/ (дата звернення: 10.05.2026).
22. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992 № 2694-XII. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2694-12 (дата звернення: 10.05.2026).

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А

УКРАЇНА
ОДЕСЬКА ОБЛАСТЬ
ПОДІЛЬСЬКИЙ РАЙОН
ЛЮБАШІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА

XIX сесія VIII скликання

РІШЕННЯ

10 березня 2023 року № 5501

Про надання дозволу гр. Високому Андрію Петровичу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах довгострокової оренди терміном на 49 років для будівництва та обслуговування нежитлових будівель та споруд за адресою: вул. Володимира Князя, 186, смт Любашівка Любашівської селищної ради Подільського району Одеської області

Відповідно до п. 34 ч. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», ст.ст. 12, 93, 123 Земельного кодексу України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій», на підставі заяви гр. Високого А.П. на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на умовах довгострокової оренди терміном на 49 років для будівництва та обслуговування нежитлових будівель та споруд за адресою: вул. Володимира Князя, 186, смт Любашівка Любашівської селищної ради Подільського району Одеської області, Любашівська селищна рада

ВИРІШИЛА:

1. Надати дозвіл гр. Високому Андрію Петровичу (ідентифікаційний номер 1970608179) на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 2,3500 га на умовах довгострокової оренди терміном на 49 років для будівництва та обслуговування нежитлових будівель та споруд за адресою: вул. Володимира Князя, 186, смт Любашівка Любашівської селищної ради Подільського району Одеської області.

2. Гр. Високому Андрію Петровичу замовити розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у проєктній організації, яка отримала ліцензію на проведення робіт із землеустрою, та подати його для розгляду та затвердження в установленому порядку.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, будівництва, земельних відносин та охорони природи.

Селищний голова Геннадій ПАВЛОВ

ДОДАТОК Б

АНАЛІЗ МІСТОБУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПРОЄКТУВАННЯ

Містобудівний аналіз земельної ділянки є необхідною складовою обґрунтування можливості її формування та подальшого використання для будівництва і обслуговування об’єктів сільськогосподарського обслуговування. Його метою є встановлення відповідності місця розташування ділянки положенням затвердженої містобудівної документації, функціональному зонуванню території, допустимим видам використання та планувальним обмеженням.

Містобудівною основою для визначення режиму використання території є документ державного планування «Генеральний план та план зонування території смт Любашівка Любашівського району Одеської області», розроблений ТОВ «Архізем» м. Одеса та затверджений рішенням Любашівської селищної ради від 20.12.2019 № 747-VI. Наявність затвердженої містобудівної документації має принципове значення для землевпорядного проєктування, оскільки саме вона визначає функціональне призначення території, можливість розміщення певних об’єктів, а також планувальні вимоги до забудови і використання земельної ділянки.

Територія, на якій розташована земельна ділянка проєктування, належить до функціональної зони КС-4 -комунально-складської зони. Ця зона визначена як зона розміщення об’єктів IV класу санітарної класифікації. Отже, за своїм функціональним призначенням територія орієнтована не на житлову чи рекреаційну забудову, а на розміщення об’єктів складського, комунального, транспортного, обслуговуючого та виробничо-господарського характеру.

До переважних видів використання в межах зони КС-4 належать склади та бази IV–V класу санітарної класифікації, бази для збирання утильсировини, багатоповерхові гаражі, наземні й підземні споруди для тимчасового та тривалого зберігання автотранспорту, об’єкти, пов’язані з експлуатацією, утриманням і ремонтом автомобільного транспорту, станції технічного

обслуговування, автомобільні комплекси, автозаправні станції, склади тимчасового зберігання вторинної сировини без її переробки, автотранспортні підприємства, підприємства з обслуговування вантажних автомобілів і автобусів, транспортні парки, депо, а також окремі підприємства комунально-побутового обслуговування.

Зазначені види використання свідчать про те, що функціональна зона КС-4 допускає розміщення об’єктів, пов’язаних із господарським, складським, транспортним і сервісним забезпеченням. Це відповідає сутності запланованого використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд, призначених для надання послуг у сільському господарстві. Об’єкти агросервісу за своїм функціональним змістом можуть включати складські приміщення, майданчики для техніки, ремонтні або сервісні зони, допоміжні адміністративно-господарські приміщення, під’їзні шляхи та інші елементи виробничої інфраструктури. Такі об’єкти не суперечать загальному призначенню комунально-складської зони.

Супутніми видами використання в межах зазначеної функціональної зони визначено адміністративні об’єкти, пов’язані з функціонуванням зони, підприємства для обслуговуючого персоналу, виробничі підприємства IV–V класу шкідливості, автомобільні стоянки для тимчасового зберігання транспортних засобів, пожежні депо та зелені насадження спеціального призначення. Для земельної ділянки проєктування це означає можливість передбачення допоміжних об’єктів, необхідних для належного функціонування основного об’єкта, зокрема адміністративно-побутових приміщень, місць тимчасового зберігання транспорту, техніки або обладнання, а також озеленення спеціального призначення, яке може виконувати санітарно-захисну, протипилову та планувально-обмежувальну функції.

Визначено допустимі види використання, які потребують спеціального дозволу або погодження. До них належать споруди інженерної інфраструктури, пов’язані з функціонуванням цієї зони, а також окремі об’єкти побутового обслуговування та торгівлі з обмеженням торгової площі не більше 20 м². Це

свідчить про те, що в разі передбачення у складі майбутньої забудови інженерних споруд, допоміжних торговельних або побутових приміщень необхідно враховувати додаткові погоджувальні процедури та вимоги чинного законодавства.

Основним обмеженням щодо використання території є необхідність здійснення її забудови та експлуатації відповідно до вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» та чинного законодавства України. Отже, під час подальшого проєктування необхідно враховувати планувальні, санітарні, протипожежні, екологічні та транспортні вимоги. Зокрема, має бути забезпечено раціональне розміщення будівель і споруд у межах ділянки, дотримання необхідних відступів, організацію безпечного під'їзду, можливість інженерного забезпечення, відведення поверхневих вод, пожежну безпеку, а також недопущення негативного впливу на суміжні території.

Розміщення нових та реконструкція існуючих виробничих підприємств повинні виконуватися на основі попередніх проєктних розробок, досліджень та проєктів обґрунтування інвестицій, які отримали позитивні висновки експертизи. Це положення є важливим для подальших стадій реалізації проєкту, оскільки формування земельної ділянки саме по собі не замінює розроблення будівельної або іншої проєктної документації. Після формування земельної ділянки конкретні параметри забудови, інженерного забезпечення та благоустрою мають уточнюватися на наступних стадіях проєктування.

З погляду землевпорядного проєктування, належність території до комунально-складської зони КС-4 є позитивним містобудівним чинником. Заплановане використання земельної ділянки для будівництва та обслуговування нежитлових будівель і споруд, пов'язаних із наданням послуг у сільському господарстві, узгоджується з функціональним призначенням цієї зони. Земельна ділянка може використовуватися для об'єктів агросервісу за умови дотримання вимог містобудівної документації, державних будівельних норм, санітарних обмежень, природоохоронного законодавства та правил безпечної експлуатації території.

Таким чином, аналіз містобудівної документації підтверджує принципову можливість використання земельної ділянки для розміщення об’єкта сільськогосподарського обслуговування. Функціональна зона КС-4 допускає господарсько-складські, транспортно-сервісні та допоміжні види використання, що відповідають характеру запланованої діяльності. Водночас подальша реалізація проєктних рішень має здійснюватися з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019, чинного законодавства, містобудівних обмежень, умов інженерного забезпечення та необхідності отримання додаткових погоджень у випадках, прямо передбачених містобудівною документацією.