

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядкування**

_____ А.Г.Мартин
(підпис)

«___» _____ 2025р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування
будівель торгівлі (в умовах м. Фастів Фастівського району Київської області)

Спеціальність – 193«Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

«Геодезія та землеустрій»,

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

Керівник бакалаврської

кваліфікаційної роботи,

д.е.н., доцент

(науковий ступінь та вчене звання)

Виконала

_____ Іван КОВАЛЬЧУК

(підпис)

_____ Андрій МАРТИН

(підпис)

_____ Анна КАСІЯН

(підпис)

КИЇВ – 2025

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

**ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядкування**

_____ **Андрій МАРТИН**

« ____ » _____ **2025 р.**

**ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ
КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

Касіян Анна Андріївна

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах м. Фастів Фастівського району Київської області);

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2063;

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

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: кваліфікаційна бакалаврська робота розроблена у відповідності до нормативно-правових актів, норм та правил з питань землекористування та містобудування:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III
2. Закон України "Про планування і забудову територій" від 17.02.2011 № 3038-VI
3. Державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"
4. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02.2011 № 3038-VI

5. Правила забудови м. Фастів

6. Нормативні документи з землеустрою та державного кадастру

При розробленні також використовувались відомості Державного земельного кадастру, матеріали генерального плану м. Фастів та дані щодо розвитку торгівельної інфраструктури міста.

Перелік питань, що потрібно розробити:

1. Теоретичні основи формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.
2. Методика та процедура формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.
3. Практичне формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в умовах м. Фастів Фастівського району Київської області.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи _____ **Андрій МАРТИН**

Завдання прийняла до виконання _____ **Анна КАСІЯН**

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	5
ВСТУП	6
Розділ I. Теоретичні основи формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	8
1.1 Поняття та класифікація земель для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.....	8
1.2 Нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для будівництва об'єктів торгівлі	11
1.3. Особливості планування територій під будівництво об'єктів торгівлі в міських умовах	14
Розділ II. Методика та процедура формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.	20
2.1. Загальні вимоги до документації із землеустрою для формування земельної ділянки	20
2.2. Етапи формування земельної ділянки для будівництва об'єктів торгівлі. ...	22
2.3. Процедура погодження та затвердження документації із землеустрою.....	27
Розділ III. Практичне формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в умовах м. Фастів Фастівського району Київської області.	29
3.1. Характеристика природних та соціально-економічних умов м. Фастів	29
3.2. Опис обраної земельної ділянки та обґрунтування її вибору для будівництва об'єкта торгівлі.....	30
3.3 Розроблення проекту землеустрою щодо формування земельної ділянки.	36
ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ	53
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	55

РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота має таку структуру: вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел, а також додатки. Загальний обсяг роботи становить 59 сторінок, містить 10 рисунків, 8 таблиці. Список використаних джерел містить 30 найменувань.

У першому розділі представлено теоретичні основи формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Розкрито поняття та класифікацію таких земель, наведено аналіз нормативно-правової бази, що регулює процес їх формування, а також розглянуто особливості планування територій у межах міських населених пунктів, зокрема м. Фастів.

Другий розділ присвячено методиці формування земельної ділянки. Описано загальні вимоги до документації із землеустрою, детально охарактеризовано етапи формування ділянки — від вибору території до її реєстрації у Державному земельному кадастрі. Окрема увага приділена процедурі погодження проєкту із залученням відповідних державних і місцевих органів.

У третьому розділі розглянуто практичне формування земельної ділянки на прикладі м. Фастів. Подано характеристику природних, соціально-економічних та містобудівних умов території, описано обрану ділянку, обґрунтовано її вибір. Проведено розробку проєкту землеустрою, здійснено графічне оформлення, а також охарактеризовано процедуру погодження та реєстрації сформованої ділянки згідно з чинним законодавством.

Ключові слова: формування, земельна ділянка, торгівля, місто, землеустрій, погодження.

ВСТУП

Формування земельних ділянок під торговельні об'єкти – це один із ключових факторів розвитку міст. Сьогодні, коли торгівля стимулює економіку та наповнює життя містян, дуже важливо продумано підходити до їх розміщення. Особливо це відчувається в таких містах, як Фастів, де компактна забудова та обмежені ресурси вимагають зваженого підходу. Від того, наскільки зручно розташовані магазини та торгові центри, залежить не лише прибуток бізнесу, а й комфорт повсякденного життя людей.

Вважаю, що раціональне планування земельних ділянок під ці цілі може суттєво покращити якість міського середовища, забезпечивши мешканцям легкий доступ до необхідних товарів і послуг, а підприємцям – стабільний потік клієнтів. Тому для таких міст, як Фастів, це питання має бути пріоритетним у містобудівній політиці.

Актуальність даного дослідження полягає в необхідності розробки науково обґрунтованих підходів до формування земельних ділянок комерційного призначення з урахуванням особливостей міського середовища, чинного законодавства та сучасних вимог до організації торговельної інфраструктури. Правильно сформована земельна ділянка є основою для успішної реалізації будь-якого комерційного проєкту, забезпечуючи його функціональність, доступність та економічну ефективність.

Метою даної бакалаврської роботи є дослідження процесу формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування об'єктів торгівлі в умовах м. Фастів, а також розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення цього процесу. Об'єктом дослідження є процес формування земельних ділянок комерційного призначення, а предметом - особливості цього процесу в умовах м. Фастів.

Практична значимість дослідження полягає в тому, що отримані результати можуть бути використані органами місцевого самоврядування, проєктувальниками та інвесторами при плануванні та реалізації проєктів будівництва об'єктів торгівлі в м. Фастів.

Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи. Наукова робота складається із реферату, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаної літератури .

Розділ I. Теоретичні основи формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

1.1 Поняття та класифікація земель для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Землі комерційного призначення - це ділянки, призначені для ведення підприємницької діяльності. Основний напрям використання таких угідь - будівництво та експлуатація комерційних та промислових споруд: офісів, торгових центрів, ресторанів, готелів, складів тощо [3].

Відповідно до Земельного кодексу України, такі землі належать до категорії земель населених пунктів (земель поселень) або земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого спеціального призначення (ст. 38 ЗКУ) [1]. Основне призначення цих ділянок – забезпечення функціонування торговельних підприємств, що включає розміщення магазинів, торгових центрів, ринків, організацію під'їзних шляхів, парковок, розташування інфраструктури обслуговування (склади, логістичні зони тощо) [2].

Комерційні землі поділяють на кілька категорій - залежно від їх функціонального використання. Такі ділянки зазвичай мають специфічні параметри, які враховують потреби конкретного напрямку діяльності. Наприклад, промислові угіддя зазвичай мають доступ до транспортних магістралей (залізничних, автомобільних тощо), що полегшує постачання сировини на підприємство та вивіз готової продукції [3].

Державний класифікатор будівель та споруд (ДКБС) є нормативним документом, який визначає принципи класифікації об'єктів будівництва в Україні. Він розроблений відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 27.06.1998 № 971 та застосовується для обліку, оцінки та статистичного аналізу будівельної діяльності [4].

КЛАСИФІКАЦІЯ БУДІВЕЛЬ

Код	Назва	Код СРС
1230	Будівлі торговельні	52 122.p2
	<p><i>Цей клас включає:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - торгові центри, пасажі, універмаги, спеціалізовані магазини та павільйони, зали для ярмарків, аукціонів, виставок, криті ринки, станції технічного обслуговування автомобілів та т. ін. <p><i>Цей клас включає також:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - підприємства та установи громадського харчування (їдальні, кафе, закусочні та т. ін) - приміщення складські та бази підприємств торгівлі й громадського харчування - підприємства побутового обслуговування <p><i>Цей клас не включає:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - невеликі магазини в будівлях, що призначені (використовуються), головним чином, для інших цілей - ресторани та бари, розміщені в готелях або окремо (1211) - лазні та пральні (1274) 	
1230.1	Торгові центри, універмаги, магазини	
1230.2	Криті ринки, павільйони та зали для ярмарків	
1230.3	Станції технічного обслуговування автомобілів	
1230.4	Їдальні, кафе, закусочні та т. ін.	
1230.5	Бази та склади підприємств торгівлі й громадського харчування	
1230.6	Будівлі підприємств побутового обслуговування	
1230.9	Будівлі торговельні інші	

Класифікація проводиться за ієрархічною системою, де 5-значний код відображає:

- 1 цифра - розділ (1 - будівлі)
- 2 цифри - підрозділ (12 - нежитлові будівлі)
- 3 цифри - група (123 - торговельні будівлі)
- 4 цифри - клас (1230 - узагальнений клас торговельних будівель)
- 5 цифра - підклас (деталізація за видами об'єктів) [4].

Особливістю класифікації є принцип домінуючого призначення: якщо будівля має змішане використання, її відносять до категорії, яка займає найбільшу площу. Наприклад, торгово-офісний центр класифікуватиметься як торговельна будівля, якщо площа магазинів перевищує площу офісів [4].

Аналізуючи особливості використання земель для торговельних цілей, необхідно детально розглянути сучасні форми організації торговельної діяльності, які безпосередньо визначають вимоги до планування, забудови та експлуатації відповідних земельних ділянок. У сучасних економічних умовах торговельна діяльність в Україні представлена двома основними видами - роздрібною та оптовою торгівлею, кожен з яких має свої специфічні характеристики та впливає на формування містобудівних рішень.

Роздрібна торгівля — це вид торгівлі, де товари закупаються невеликими партіями у виробників або гуртовиків для перепродажу кінцевим споживачам для особистих потреб. Вона є ключовою ланкою товароруку, забезпечуючи швидкий доступ до товарів у місцях проживання. Роздрібна торгівля пропонує асортимент товарів і послуг, займається їх сортуванням, пакуванням, маркуванням, інформуванням споживачів, зберіганням запасів, розрахунками з постачальниками, інсталяцією цін, оформленням угод та наданням додаткових послуг [25]. Сучасна роздрібна торгівля представлена різноманітними формами, включаючи магазинну торгівлю (універсальні та спеціалізовані магазини), позамагазинні форми (вітрини,

телемаркетинг), мережеві структури, дистанційні методи продажу (інтернет-торгівля) та ярмаркову діяльність [24].

Типологія торговельних підприємств враховує різні критерії класифікації, зокрема форми власності, організаційно-правові форми та способи організації торговельної діяльності. Залежно від форми власності підприємства поділяються на приватні, державні, муніципальні, унітарні, кооперативні та інші. За способом організації торговельної діяльності розрізняють мережеві (торгові мережі), автономні, фірмові та інші підприємства. Також підприємства класифікуються за видами торгівлі (оптова, роздрібна), спеціалізацією (універсальні, спеціалізовані), формами торговельного обслуговування покупців (самообслуговування, обслуговування через прилавок тощо) та іншими ознаками [12].

Окрему категорію становлять ринки - спеціалізовані території для масової торгівлі, які вимагають особливого підходу до планування земельних ділянок. Організація ринкових просторів повинна враховувати такі ключові фактори, як транспортна доступність, розвиток інженерної інфраструктури, дотримання санітарних норм та можливість тимчасового розміщення торговельних об'єктів. Ця класифікація торговельних підприємств має прямий вплив на формування вимог до земельних ділянок під торговельні об'єкти, що буде детально проаналізовано в подальших розділах дослідження [4].

1.2 Нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для будівництва об'єктів торгівлі.

Формування земельних ділянок для будівництва об'єктів торгівлі здійснюється з урахуванням комплексних вимог, встановлених чинним законодавством та нормативними документами. Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019, земельні ділянки під торговельні об'єкти повинні розміщуватись переважно у громадсько-торговельних зонах, вздовж магістральних вулиць міського значення

або в складі багатофункціональних громадських центрів, що забезпечує їх доступність для населення та інтеграцію в міське середовище [14].

Транспортна доступність є ключовим критерієм при виборі місця розташування торговельних об'єктів. Для об'єктів районного значення радіус обслуговування не повинен перевищувати 500 м, тоді як для об'єктів міського значення обов'язковою є наявність добре розвинутої транспортної інфраструктури та зручних пішохідних зв'язків з житловими районами [15].

Санітарні та екологічні вимоги передбачають дотримання обов'язкових відстаней від житлової забудови - не менше 15 м для малих об'єктів та 50-100 м для великих торгових центрів, що забезпечує комфортні умови проживання у прилеглих територіях [16].

Площа земельної ділянки визначається відповідно до типу торговельного об'єкта: для малих магазинів рекомендується 0,1-0,3 га, для супермаркетів - 0,5-1,5 га, для торгових центрів - від 2,0 га, а для ринків - від 1,0 га, що забезпечує оптимальні умови для їх функціонування [17].

Рельєф та ґрунтові умови ділянки повинні відповідати вимогам будівництва - максимальний ухил території не повинен перевищувати 8%, а ґрунти мають бути придатними для ведення будівельних робіт без додаткового зміцнення [18].

Інженерна інфраструктура має забезпечувати повноцінне функціонування торговельного об'єкта, включаючи наявність усіх необхідних інженерних мереж, можливість їх підключення та облаштування паркувальних зон відповідно до встановлених нормативів [19].

Законодавчо забороняється розміщення торговельних об'єктів на землях природно-заповідного фонду, у зонах охорони пам'яток культурної спадщини, на територіях з обмеженнями за вимогами цивільного захисту та у санітарних зонах промислових підприємств 1-2 класу небезпеки, що захищає інтереси громадськості та довкілля [20].

Специфіка міста Фастів передбачає додаткові обмеження щодо розміщення великих торгових центрів у історичному центрі, особливі вимоги до архітектурного вигляду об'єктів, обов'язкове озеленення не менше 15% площі ділянки та обмеження висотності у зоні охорони історичного ландшафту, що сприяє збереженню унікального архітектурного обличчя міста [21].

Сучасні підходи до планування передбачають інтеграцію торговельних об'єктів у громадські простори, створення змішаних функціональних зон, розвиток багаторівневих торговельних комплексів та застосування принципів "міста, орієнтованого на пішоходів", що сприяє формуванню комфортного міського середовища [22]. Концепція передбачає такі ключові аспекти як:

- пішохідна доступність - розміщення торговельних об'єктів на відстані, яку можна подолати пішки за розумний час (5-15 хвилин) від житлових районів;
- безперервні пішохідні маршрути - створення зручних, безбар'єрних та безпечних пішохідних зв'язків між об'єктами торгівлі та іншими функціональними зонами;
- якісний пішохідний досвід - облаштування комфортних тротуарів, озеленених зон, місць для відпочинку вздовж основних пішохідних маршрутів;
- збалансований транспорт - поєднання пішохідної доступності з розвиненою системою громадського транспорту та обмеженням автомобільної інфраструктури в центральних районах;
- змішане використання територій - інтеграція торговельних функцій з житлом, послугами та громадськими просторами для зменшення необхідності у тривалих пересуваннях [5].

Сучасне нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок для об'єктів торгівлі відображає комплексний підхід до організації торгових просторів, що поєднує економічну ефективність, соціальну спрямованість та екологічну безпеку. Вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 створюють збалансовану систему

критеріїв, яка дозволяє оптимально інтегрувати торговельні об'єкти в міське середовище, забезпечуючи при цьому комфортні умови для жителів та сталий розвиток територій [5].

Особливу увагу при плануванні слід приділяти специфіці місцевих умов, враховуючи історичні, соціальні та економічні особливості конкретного населеного пункту. Досвід міста Фастів демонструє важливість пошуку оптимального балансу між розвитком торговельної інфраструктури та збереженням унікального архітектурного середовища.

Майбутній розвиток нормативної бази має бути спрямований на подальшу адаптацію міжнародного досвіду, впровадження інноваційних підходів до організації торгових просторів та забезпечення гнучкості регулювання з урахуванням динаміки розвитку міст. Це дозволить створювати сучасні, зручні та ефективні торговельні простори, які відповідатимуть потребам суспільства та принципам сталого розвитку територій [5].

1.3. Особливості планування територій під будівництво об'єктів торгівлі в міських умовах .

Площа території міста Фастів за земельно-кадастровою документацією становить 4386 га. Територія поділяється на сельбищну (житлові квартали), виробничо-комунальну (промислові та складські зони) та зони зовнішнього транспорту (залізничні вузли, автошляхи) [6]. У науковій статті про урбаністичний розвиток малих міст України зазначається, що транспортна інфраструктура займає близько 15% території Фастова, що сприяє розміщенню торговельних об'єктів уздовж магістралей, таких як автошлях Київ–Фастів [28].

Обсяги існуючого житлового фонду становлять 9305 садибних будинків та 126 багатоквартирних житлових будинків із загальною кількістю квартир –7734. Кількість загальної площі складає 891136 м². Житлова забезпеченість складає 18 м²/люд [6].

Система культурно-побутового обслуговування у Фастові не є повноцінною, з концентрацією установ у центральному районі та їхньою відсутністю в Журалівці, Снігурівці, Кадлубиці. Зайнятість у сфері послуг становить 3.9 тис. осіб (8% населення), що нижче середнього по Україні (16.5%) [6]. Звіт UNDP підтверджує, що малі міста, як Фастів, мають нерівномірну інфраструктуру через історичний фокус на промисловість [28]. Близькість до Києва частково компенсує дефіцит епізодичних послуг.

У місті діє 12 дошкільних закладів: «Теремок», «Ромашка», «Унава», «Зірочка», «Сонечко», «Казка», «Журавлик», «Джерельце», «Берізка», «Малятко», «Дзвіночок», «Віночок» [6]. Сайт Фастівської міської ради підтверджує наявність 12 дитсадків із забезпеченістю 1900 місць, що перевищує норматив 1600 [10].

Таблиця 1.2 наводить показники забезпеченості населення установами обслуговування [6]. Дані Держстату України за 2023 рік підтверджують, що торговельні площі у Фастові становлять близько 14000 м² на 1000 жителів, що трохи вище вашого показника (13967 м²) [6].

Перелік та показники забезпеченості населення установами обслуговування.

Таблиця 1.2 [6]

Назва установи	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Місткість на 1 тис. жителів	
			норматив	фактично
1	2	3	4	5
Дитячі дошкільні установи	місць	в межах 85% в залежності від демограф. структури	1600	1876
Позашкільні установи	% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	15,3% від загальної кількості школярів IV-VIII класів	709	2250

Назва установи	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Місткість на 1 тис. жителів	
			норматив	фактично
Стаціонари усіх типів	ліжко	14,15 на 1 тис. жителів	684	575
Поліклініки	відвідувань за зміну	24	1164	1000
Станція швидкої допомоги				4
Аптеки	об'єкт	0,09		11
Молочні кухні	порція за добу на 1 дитину (до 1 року)	4		2000
Фізкультурно-спортивні споруди	га	0,7-0,9	33,6	17
Спортивні зали загального користування	м ² площі підлоги	98,0 на 1 тис. жителів	4074	3680
Клубні установи та центри дозвілля	місць відвідування	50 на 1 тис. жителів	2400	1200
Магазини, всього	м ² торгової площі	230 м ² торг. пл. на 1 тис. жителів	11155	13967
Магазини кулінарії				100
Ринковий комплекс	м ² торгової площі	24-40 м ² торг. пл. на 1 тис. жителів	1940	3730
Заклади громадського харчування	місць	40 місце на 1 тис. жителів	1940	1255
Підприємства побутового обслуговування	робочих місць	9 роб. місць на 1 тис. жителів	432	74

Назва установи	Одиниця виміру	Розрахункова норма	Місткість на 1 тис. жителів	
			норматив	фактично
Пральні	кг білизни за зміну	98,2 кг за зміну на 1 тис. жителів	4763	1500
Хімчистки	кг речей за зміну	9,2 кг речей за зміну на 1 тис. жителів	446	446
Лазня	місце	5 місце на 1 тис. жителів	242	200
Відділення зв'язку	об'єкт	0,39 на 1 тис. жителів	22	18
Відділення банку	операційна каса	1 операційна каса на 10-30 тис. жителів	5	6
Відділення ощадбанку (філія)	операційне місце	1 операційне місце на 1-2 тис. жителів	24	20
Організації та установи управління	об'єкт	–		19
Міські суди	робоче місце	1 суддя на 30 тис. жителів	2	4
Пожежне депо	пожежна автомашина	1 автомобіль на 5 тис. жителів	10	3
Готель	місце	4,8 місце на 1 тис. жителів	232	160
Громадські вбиральні	прилад	1 на 1 тис. жителів		
Бюро похоронного обслуговування	об'єкт	Не менше 1 на 0,05 млн. жителів		
Кладовище традиційного поховання	га	0,24 на 1 тис. жителів		14

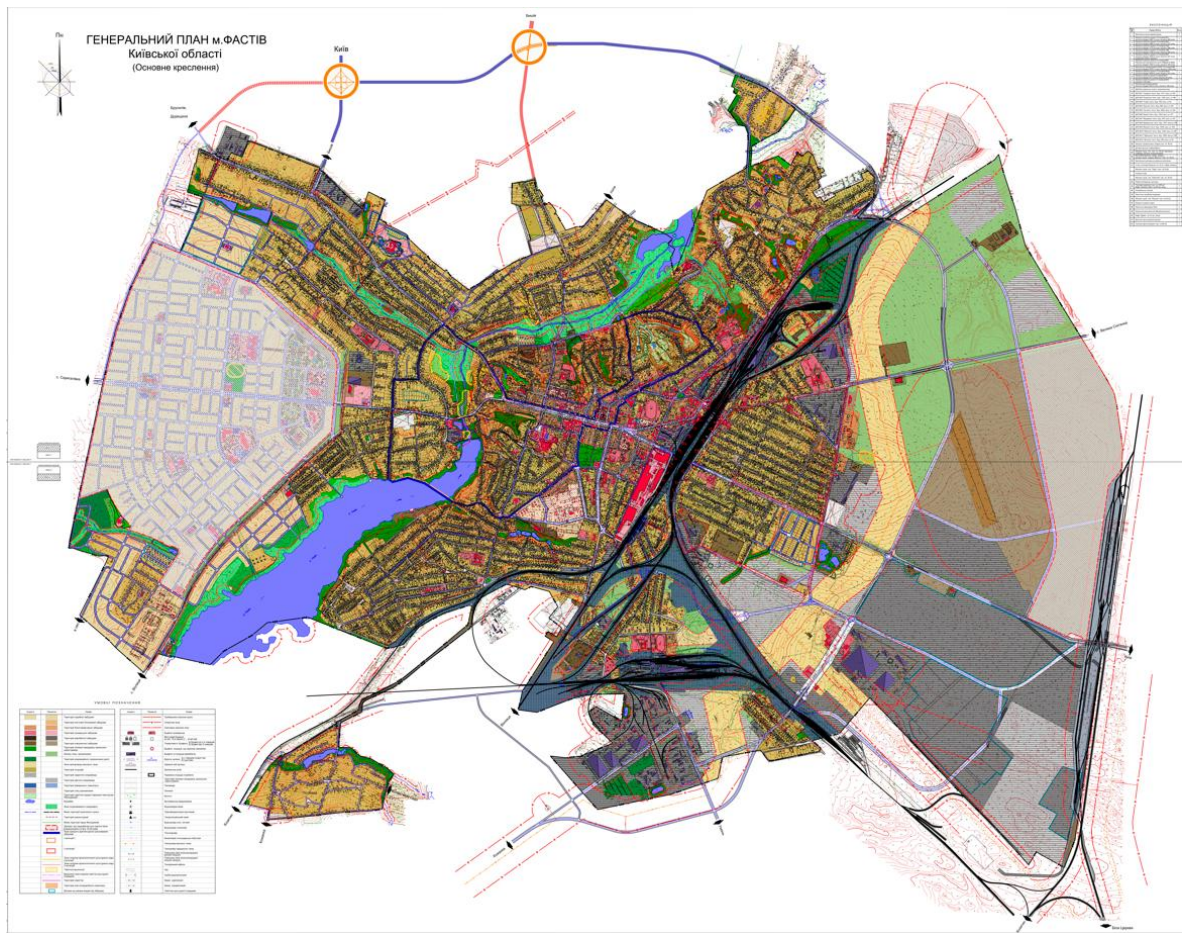


Рис. 1.1 Генеральний план м. Фастів [27].

Аналіз мережі торгівельних об'єктів Фастова показує, що центральна частина (вул. Київська, Шевченка) є перспективною для торгово-розважальних центрів через високу прохідність і транспортний хаб. Житлові масиви (Журалівка, Снігурівка) потребують супермаркетів через дефіцит торгівельних площ. Примагістральні території (автошлях Київ–Фастів) мають потенціал для транзитного потоку [6]. Стаття про інвестиційні перспективи Київської області підтверджує потенціал Фастова для гіпермаркетів завдяки автошляху [28].

Для супермаркетів та магазинів повсякденного попиту оптимальним є принцип шагової доступності з радіусом обслуговування 500-800 м. Такі об'єкти доцільно розміщувати поруч із соціальними об'єктами (школи, поліклініки), біля зупинок громадського транспорту та у мікрорайонах з багатоповерхівками

Конкретними прикладами можуть бути ділянка біля школи №5 у Журалівці або приміщення поблизу зупинок на вул. Перемоги у Снігурівці [6].

Спеціалізовані магазини (будматеріали, електроніка, фермерські продукти) потребують особливого підходу до розміщення. Магазини будматеріалів та господарських товарів доцільно розташовувати у промислових зонах (вул. Промислова) або біля транспортних розв'язок через необхідність організації складських приміщень. Фермерські крамниці оптимально розміщувати прив'язкою до існуючих ринків або створювати окремі павільйони у спальних районах. Магазини електроніки та побутової техніки вимагають розміщення на центральних вулицях або у торгових центрах з хорошою транспортною доступністю [6].

Існуюча ринкова інфраструктура міста потребує модернізації та розширення. Центральний ринок на вул. Київській потребує реконструкції павільйонів, організації зон відпочинку та поліпшення санітарних умов. Нові ринкові площі можуть бути організовані біля залізничного вокзалу (для торгівлі сезонними товарами) або на вул. Залізничній (для ярмарків виробників). Нормативна забезпеченість ринковими площами становить 24-40 м² торгової площі на 1000 мешканців [6].

Таким чином, оптимальна схема розміщення торговельних об'єктів у м. Фастові передбачає комбінований підхід. Торгово-розважальні центри та гіпермаркети доцільно розміщувати у центральній частині міста та біля магістралей, супермаркети повсякденного попиту - у пішій доступності від житлових масивів, спеціалізовані магазини - у промислових зонах та біля транспортних вузлів, а ринкові площі - з урахуванням існуючої інфраструктури та потреб населення. Таке планування дозволить забезпечити збалансований розвиток торговельної інфраструктури міста [6].

Розділ II. Методика та процедура формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

2.1. Загальні вимоги до документації із землеустрою для формування земельної ділянки .

Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації. Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником [7].

У складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;

- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
 - опис та обґрунтування проєктного рішення;
 - інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
 - інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
 - виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
 - умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проєктного рішення);
 - інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
 - інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону [7].

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній [7].

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проєктні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проєктів землеустрою) [7].

До документації із землеустрою, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, додається копія документа, на підставі якого набуто право власності, користування такою земельною ділянкою (за наявності) [8].

2.2. Етапи формування земельної ділянки для будівництва об'єктів торгівлі.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру [1].

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проєктами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проєктами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проєктами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

- за проєктами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) [1];
- за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території [7].

Для реалізації проєктів у сфері будівництва об'єктів торгівлі зазвичай найдоцільнішими є такі способи формування земельних ділянок: надання ділянок із земель державної чи комунальної власності (особливо коли йдеться про нове будівництво на вільних територіях), формування ділянки шляхом поділу або об'єднання вже існуючих приватних земель [1]. Також зміна цільового призначення наявної ділянки. Останній спосіб здебільшого передбачає необхідність розроблення відповідної землевпорядної документації, зокрема проєкту відведення при зміні цільового призначення [7]. Кожен із вищезазначених варіантів включає проходження низки етапів, пов'язаних із юридичним та технічним оформленням земельної ділянки та її державною реєстрацією.

Етапи процедури формування ділянки шляхом відведення зазвичай включають:

1. Отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки

Щоб отримати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, необхідно звернутися з відповідним клопотанням (заявою) до одного з таких органів:

- до сільської або міської ради - у разі, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту;
- до районної державної адміністрації - якщо ділянка знаходиться за межами населеного пункту;

- до обласного управління Держгеокадастру - коли ділянка також розташована поза межами населеного пункту і належить до земель сільськогосподарського призначення.

Уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування розглядає подане клопотання протягом одного місяця з моменту його надходження. За результатами розгляду приймається рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою або надається обґрунтована письмова відмова (відповідно до ст. 123 Земельного кодексу України) [1].

До заяви обов'язково додаються такі документи:

- вкопювання з чинного генерального плану населеного пункту або детального плану території (ці матеріали є публічно доступними та можуть бути надані місцевою радою за запитом);
 - копія паспорта заявника;
 - копія ідентифікаційного коду [1].

2. Розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Після отримання рішення уповноваженого органу (у формі наказу або розпорядження) про надання дозволу на розроблення проєкту відведення земельної ділянки, заявникові необхідно звернутися до спеціалізованої землевпорядної організації, яка має у штаті сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів. Саме ці фахівці здійснюють розроблення проєкту землеустрою та забезпечують його погодження у встановленому порядку.

Розроблення проєкту здійснюється на основі технічного завдання, погодженого із замовником, що є складовою частиною договору на виконання робіт. Типова форма такого договору затверджена Постановою Кабінету Міністрів України № 266 від 4 березня 2004 року [9].

Згідно з пунктом г) частини другої статті 28 Закону України «Про землеустрій», строк виконання робіт із розробки землевпорядної документації (крім

тієї, що одночасно є містобудівною) не може перевищувати шести місяців з дати укладення відповідного договору [9].

3. Погодження проєкту землеустрою.

Розроблений інженерами-землевпорядниками проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковому погодженню у відповідних органах, зокрема:

- у територіальному підрозділі Держгеокадастру;
- у місцевому органі архітектури та містобудування;
- у ряді інших організацій (лісове господарство, водне господарство, органи охорони культурної спадщини, екологічні установи тощо) — у разі, якщо цього вимагає специфіка конкретного випадку [9].

Землевпорядна організація подає на погодження до відповідного органу оригінал проєкту землеустрою або, у визначених законодавством випадках, завірену копію. Протягом десяти робочих днів з моменту отримання документації органи, що здійснюють погодження, зобов'язані безоплатно надати висновок щодо погодження або мотивовану відмову. У випадку відмови обов'язково мають бути вказані конкретні посилання на чинне законодавство або нормативно-правові акти, що регулюють відповідні правовідносини [9].

Єдиною законною підставою для відмови у погодженні проєкту землеустрою є невідповідність його положень вимогам чинного законодавства, затвердженої землевпорядної чи містобудівної документації [9].

У випадках, коли розроблений проєкт підлягає обов'язковій державній експертизі, він подається замовником або виконавцем до центрального органу виконавчої влади або його територіального підрозділу, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для проведення такої експертизи. [9].

4. Державна реєстрація земельної ділянки.

Після успішного погодження проєкту, сформована земельна ділянка підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Процедура державної реєстрації земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором, що є представником центрального органу виконавчої влади у сфері земельних відносин. Для проведення такої реєстрації заявник подає до відповідного органу такі документи:

- заяву встановленого зразка;
- землевпорядну документацію, яка є підставою для формування земельної ділянки, у вигляді електронного документа;
- спеціальний електронний обмінний файл у форматі XML;
- квитанцію про сплату послуг, пов'язаних із проведенням реєстрації [9].

Відповідно до пункту 4 статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр», державний кадастровий реєстратор зобов'язаний упродовж чотирнадцяти календарних днів з моменту реєстрації заяви:

- перевірити подані документи на відповідність вимогам чинного законодавства;
- за результатами перевірки — здійснити державну реєстрацію земельної ділянки або надати обґрунтовану письмову відмову у реєстрації із зазначенням відповідних підстав (пункт 5 статті 24 вказаного Закону). [9].

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є основним при оформленні права власності або оренди, а також при зміні цільового призначення ділянки. Його підготовка починається із заяви замовника та отримання дозволу від місцевої влади. Документ містить пояснювальну записку, геодезичні дані, кадастровий план, перелік обмежень у використанні ділянки, а також розрахунок можливих збитків чи втрат (за потреби). Для ділянок під забудову додається інформація з містобудівної документації, якщо це необхідно за законом [9].

За результатами реєстрації ділянки присвоюється унікальний кадастровий номер, а замовнику видається Витяг з ДЗК. На цьому етапі формування ділянки як об'єкта кадастрового обліку завершується [9].

2.3. Процедура погодження та затвердження документації із землеустрою

Після завершення розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, він підлягає погодженню з уповноваженими органами, до яких належать територіальні підрозділи Держгеокадастру, органи архітектури та містобудування, а в окремих випадках - інші установи, зокрема органи лісового та водного господарства, охорони культурної спадщини, екологічні служби тощо. Розробник документації подає погоджувальним органам оригінал або належним чином завірену копію проєкту. Відповідно до ст. 186-1 Земельного кодексу України, ці установи зобов'язані протягом десяти робочих днів надати письмовий висновок про погодження або обґрунтовану відмову з посиланням на чинні нормативно-правові акти [11].

Ключовим аспектом погодження є перевірка відповідності документації із землеустрою чинній містобудівній документації, зокрема генеральному плану населеного пункту, детальному плану території (ДПТ) або плану зонування території (зонінгу). Проєкт повинен відповідати функціональному призначенню території згідно з містобудівною документацією. У разі невідповідності - погодження не надається, про що орган архітектури має надати письмову мотивовану відповідь. Також перевіряється цільове призначення земельної ділянки, дотримання обмежень у її використанні, правильність визначення меж і координат, а також наявність необхідних погоджень із додатковими органами - у разі розташування ділянки в охоронній, прибережній, природоохоронній чи історико-культурній зоні [9].

Після отримання позитивних висновків усіх погоджувальних органів заявник звертається до того самого органу, який надавав дозвіл на розроблення проєкту землеустрою (місцева рада, районна державна адміністрація або обласне управління Держгеокадастру), з клопотанням про його затвердження. Згідно зі ст. 118 Земельного кодексу України, уповноважений орган зобов'язаний упродовж 14 днів прийняти рішення про затвердження проєкту. Законодавством передбачено лише дві підстави для відмови - відсутність погодження проєкту в установленому порядку або відсутність відомостей про державну реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі [11].

Будь-які інші причини для відмови є неправомірними. У випадку необґрунтованої відмови ефективним способом захисту прав заявника є звернення до суду з вимогою зобов'язати орган затвердити проєкт землеустрою. Такий підхід підтримується і в судовій практиці. Наприклад, у постанові Верховного Суду України від 16 вересня 2015 року у справі № 21-1465a15 зазначено, що спосіб захисту має бути ефективним і виключати подальші зловживання з боку органу влади [9].

Завершальним етапом є державна реєстрація права власності на земельну ділянку. Для цього заявник подає до державного реєстратора, адміністратора центру надання адміністративних послуг або уповноваженої посадової особи органу місцевого самоврядування пакет документів, до якого входять: оригінал рішення про затвердження проєкту землеустрою, витяг з Державного земельного кадастру, копії паспорта та ідентифікаційного номера, а також квитанція про сплату адміністративного збору. За результатами розгляду цих документів державний реєстратор видає витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджує набуття права власності [7].

Розділ III. Практичне формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в умовах м. Фастів Фастівського району Київської області

3.1. Характеристика природних та соціально-економічних умов м. Фастів.

Фастів — місто обласного значення в Київській області, розташоване за 70 км на південний захід від Києва. Місто знаходиться на Придніпровській височині, над річкою Унава. Його площа становить близько 45 км². Фастів має вигідне географічне положення — тут перетинаються кілька важливих залізничних ліній, що робить його потужним транспортним вузлом. [10].

Місто розташоване у північно-західному кліматичному районі України з помірно-континентальним кліматом, сприятливим для містобудування. Середньорічна температура становить +7,3°C, з абсолютними мінімумом –32,6°C і максимумом +38,3°C. Розрахункова температура найхолоднішої п'ятиденки –22°C, зимова вентиляційна –9°C. Опалювальний період триває 188 днів, безморозний – 178 днів (з 18 квітня до 14 жовтня). Річна кількість опадів – 640 мм, з яких 427 мм припадає на теплий період. Стійкий сніговий покрив (1,9–15,3 см, максимум 60 см) триває 94 дні. Панівні вітри: північно-західні (20%) влітку та південно-східні (16%) взимку, зі середньорічною швидкістю 2,2 м/с (1,7 м/с влітку, 2,6 м/с взимку) [23].

Чисельність населення Фастова — 44 743 особи (2023), із тенденцією до старіння (22% осіб 60+). Високий рівень урбанізації (90% міського населення) підтримує розвиток інфраструктури, але міграція молоді до Києва є викликом [30]. Економіка міста багатогалузева, з акцентом на транспорт, промисловість і агропереробку. Залізничний вузол і ТОВ «Фастів Авто Транс» забезпечують транспортну активність [10].

Промисловість представлена ТОВ «Меркс Інтеріо» (меблі) і ТОВ «ФАЗОР» (біоетанол). Агропереробка підтримується підприємствами, як ПСП «Агрофірма Світанок» (зернові, молочна продукція) [10].

Малий бізнес є важливою складовою економіки міста: у Фастові зареєстровано близько 500 юридичних осіб і 800 фізичних осіб-підприємців, які забезпечують значну частину місцевих робочих місць та до 10% доходів міського бюджету [10].

Соціальна інфраструктура включає 8 дитячих садків (близько 700 дітей), 10 загальноосвітніх шкіл (приблизно 3000 учнів) та медичні заклади, зокрема Фастівську центральну районну лікарню та Центр первинної медико-санітарної допомоги [10].

3.2. Опис обраної земельної ділянки та обґрунтування її вибору для будівництва об'єкта торгівлі

Обрана земельна ділянка, призначена для будівництва об'єкта торгівлі, розташована за адресою: **Київська область, м. Фастів, вул. Соборна, 33**. Її вибір ґрунтується на детальному аналізі фізичних характеристик, транспортної доступності та інфраструктурного забезпечення, що разом створюють сприятливі умови для комерційної діяльності та забезпечують відповідність проєкту чинному законодавству. Розташування ділянки представлено на вкопійованні з генерального плану міста Фастів (див. рис. 3.1), що наочно демонструє її місце в міській структурі, зв'язок із ключовими транспортними артеріями та навколишньою забудовою.

ВИКОПІЮВАННЯ З ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ

м. Фастів, вул. Соборна, 33
 Фастівська міська територіальна громада
 Київської області



Масштаб 1:5000

Площа земельної ділянки 8 - 0.0110 га

Умовні позначення





-  - межа території населеного пункту
-  - територія громадської забудови
-  - територія зелених насаджень загального користування
-  - будівля громадська

Рис 3.1 Викопіювання з генерального плану м. Фастів, вул. Соборна 33

Згідно з проєктним рішенням, після затвердження проєкту землеустрою, запроєктована земельна ділянка буде віднесена до категорії земель – землі житлової та громадської забудови (код – 200). Її цільове призначення визначено як "для будівництва та обслуговування будівель торгівлі", що відповідає шифру 03.19 згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок. Загальна площа ділянки становить 0.0110 гектара.

Межі земельної ділянки, визначені згідно з матеріалами топографо-геодезичних робіт, чітко зафіксовані. Детальні координати всіх межових знаків, що гарантує її юридичну визначеність та унеможливорює суперечки щодо просторового розташування, наведені у Таблиці 3.1. Координати межових знаків земельної ділянки.

Координати межових знаків земельної ділянки

Таблиця 3.1.

№ точки	X	Y
1	5 549 833,188	258 259,498
2	5 549 831,121	258 258,948
3	5 549 831,224	258258,561
4	5 549 833,455	258250,181
5	5 549 835,523	258250,732
6	5 549 845,142	258253,322
7	5 549 842,840	258262,069
1	5 549 833,188	258259,498

Внутрішній розподіл угідь включає ділянки 0,0091 га, відведених під вулиці, бульвари, тротуари, набережні та площі, і 0,0019 га — під землі соціально-культурного призначення (коди 008.02, 008.03). Це відображає продумане планування, що забезпечує доступ і благоустрій навколо торговельного об'єкта. Обмеження у використанні ділянки показано на рис. 3.2 — плани зон обмежень.

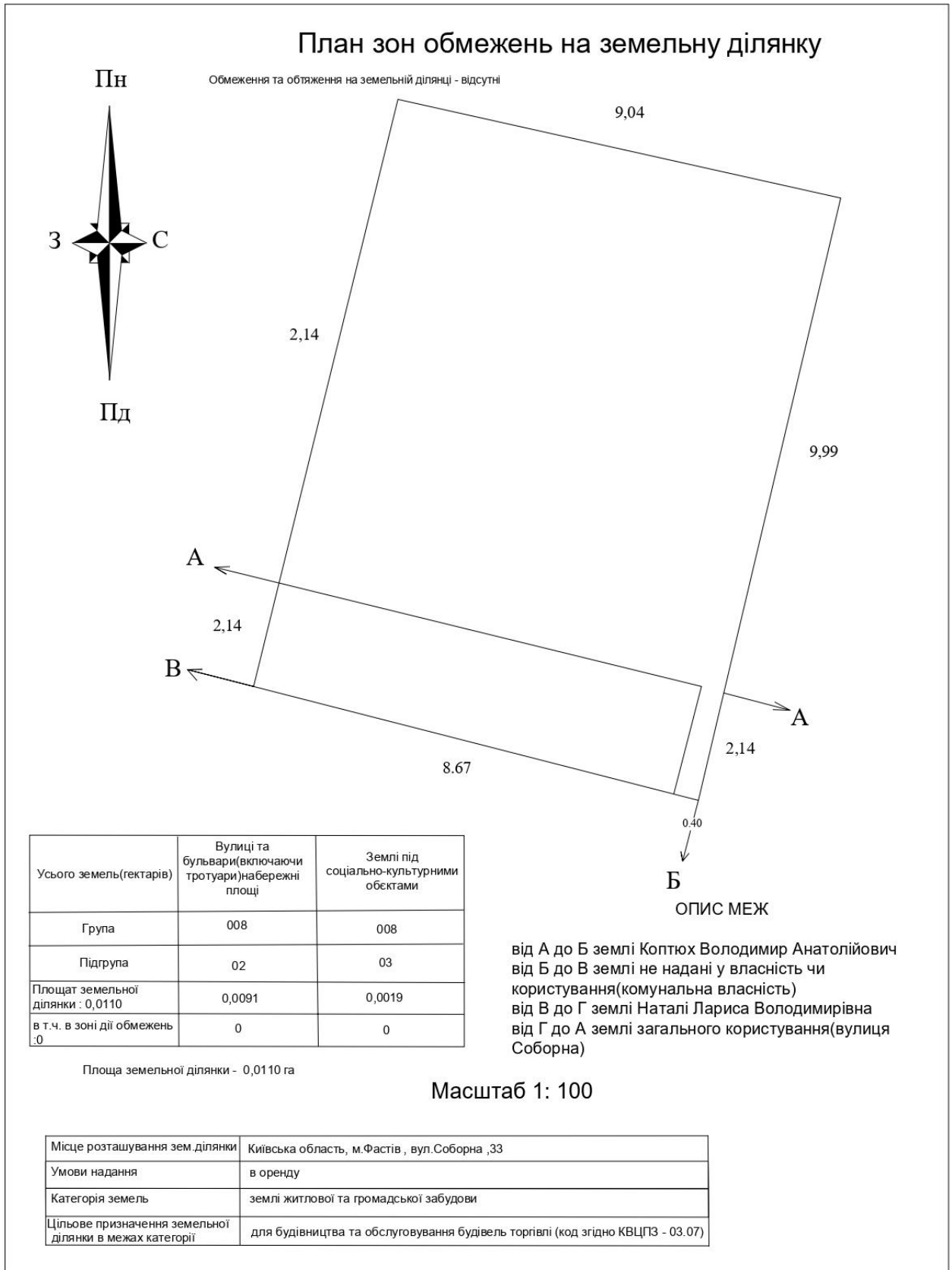


Рис. 3.2. План зон обмежень на земельну ділянку.

Земельна ділянка перебуває у комунальній власності, що дозволяє Фастівській міській раді передавати її в оренду. Правовою підставою для цього є Рішення № 130-XXXII-VII від 07.12.2022 року. Відповідно до цього документа, визначено категорію та вид цільового призначення ділянки. Такі дії повністю відповідають вимогам Земельного кодексу України (п.2 та п.3 ст.20), який регулює питання визначення цільового призначення земельних ділянок. Важливо, що це призначення має відповідати функціональному плануванню території, зазначеному у генеральному плані міста.

Розташування ділянки на вулиці Соборній у місті Фастів забезпечує високу транспортну доступність. Вулиця Соборна є однією з центральних артерій міста, що гарантує легкий доступ як для приватного транспорту, так і для громадського. Це важливо для залучення клієнтів та забезпечення логістики поставок товарів. Наявність розвиненої дорожньої мережі навколо ділянки, що візуалізується на вкопійованнях з генерального плану (рис. 3.1) та плану зонування (рис.3.3), додатково підкреслює зручність під'їзду та виїзду, мінімізуючи транспортні затори та полегшуючи доступ для відвідувачів.

ВИКОПЮВАННЯ З ПЛАНУ ЗОНУВАННЯ

м.Фастів, вул. Соборна ,33

Фастівська міська територіально громада
Київської області



Масштаб 1 : 5000

Площа земельної ділянки $S=0,0110$ га

Умовні позначення:





-  -межа земельної ділянки
-  -зона розміщення торговельних комплексів та ринків
-  -зона розміщення багатоквартирної змішаної житлової забудови 3-5-9 поверхів
-  -зона суворого регулювання

Рис.3.3Викопіювання з плану зонування

Земельна ділянка знаходиться в межах сформованої міської забудови, що свідчить про наявність усіх необхідних інженерних мереж та комунікацій. Згідно з планом зонування, територія відноситься до "зони розміщення торговельних комплексів та ринків", а також до "зони розміщення багатоквартирної змішаної житлової забудови". Це означає, що поруч вже існують або передбачені для прокладання мережі водопостачання, каналізації, електропостачання та газопостачання. Таке інфраструктурне забезпечення значно знижує витрати та терміни, пов'язані з підключенням майбутнього торговельного об'єкта до комунікацій, роблячи ділянку надзвичайно привабливою для інвестицій у комерційну нерухомість.

3.3 Розроблення проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки.

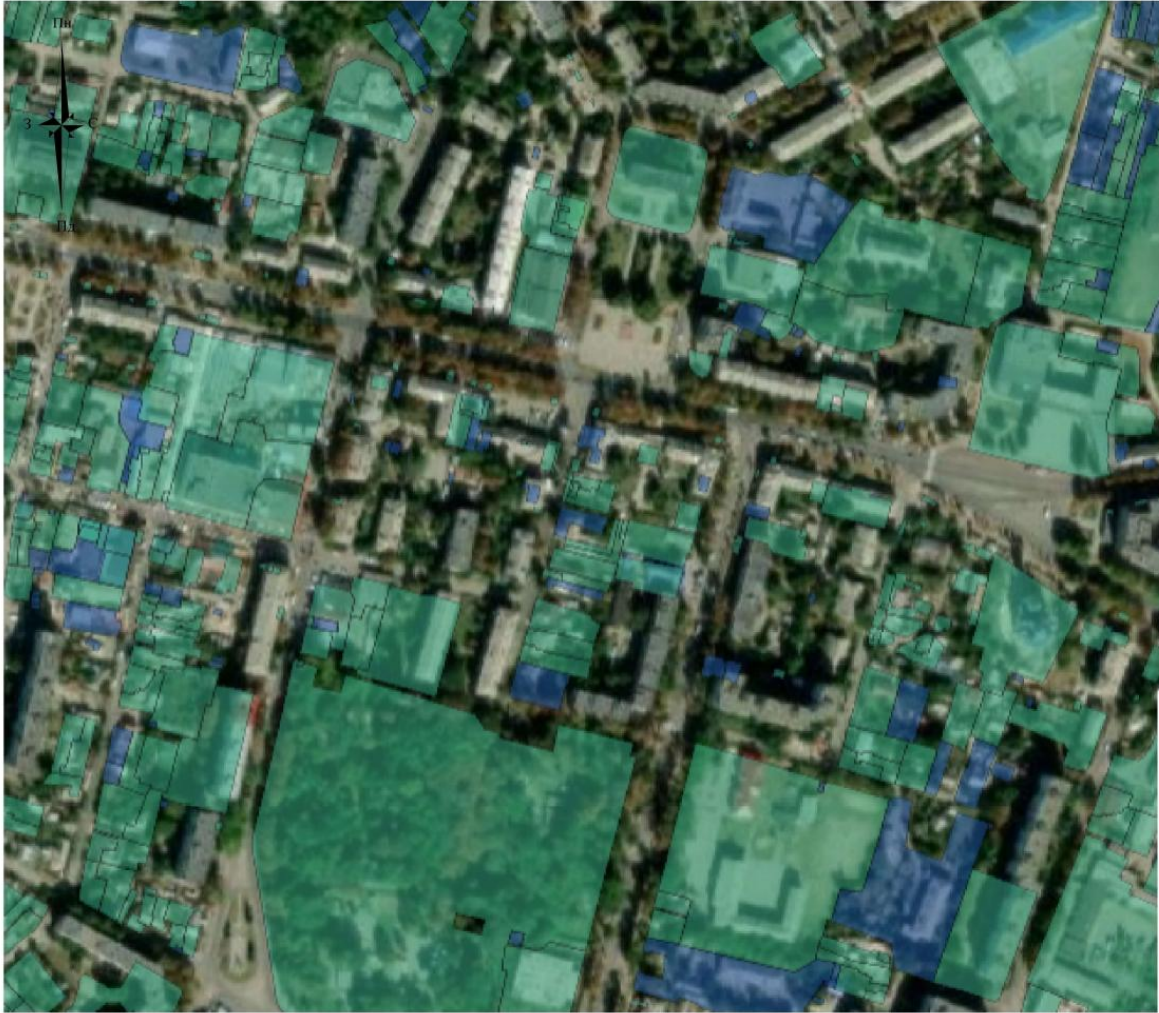
Розроблення проєкту землеустрою щодо формування земельної ділянки - це процес, який включає підготовку документації з метою встановлення меж нової земельної ділянки або поділу/об'єднання вже існуючих. Такий проєкт необхідний для державної реєстрації земельної ділянки та набуття на неї права власності чи користування. Він передбачає топографо-геодезичні роботи, погодження з відповідними органами та внесення інформації до Державного земельного кадастру [7]. Земельна ділянка, що розташована за адресою: м. Фастів, вул. Соборна, 33, цей процес було організовано та здійснено з дотриманням усіх вимог чинного законодавства України в галузі землеустрою, ведення державного земельного кадастру та містобудівного регулювання.

Процес розпочинається з правового та підготовчого етапу, який базується на офіційному Рішенні Фастівської міської ради що визначає завдання на виконання робіт – відведення земельної ділянки в оренду для будівництва та обслуговування

будівель торгівлі. Основоположним документом проєкту є Пояснювальна записка, яка детально обґрунтовує підстави розроблення, надає основні відомості про об'єкт землеустрою (його місцезнаходження, цільове призначення, площу, форму власності та кадастровий номер), а також посилається на всю необхідну законодавчу та нормативно-правову базу, що використовувалася при виконанні робіт. На цьому етапі також збирається вся необхідна вихідна документація, включаючи заяву замовника, документи, що посвідчують особу землекористувача, дозвіл на розроблення проєкту, а також правоустановчі документи на нерухоме майно. Важливим початковим графічним матеріалом, що дозволяє візуалізувати ділянку в контексті існуючої кадастрової системи, є Рис. 3.4. Випокіювання з публічної кадастрової карти.

ВИКОПЮВАННЯ З КАДАСТРОВОЇ КАРТИ

м.Фастів, вул. Соборна ,33
Фастівська міська територіально громада
Київської області



Масштаб 1 : 5000

Площа земельної ділянки $S=0,0110$ га

Умовні позначення:



-  -межа земельної ділянки
-  -межа кадастрової зони

Рис. 3.4. Викопювання з публічної кадастрової карти.

Наступним кроком є проведення топографо-геодезичних робіт. Дослідження виконуються сертифікованими інженерами-землевпорядниками з використанням сучасного геодезичного обладнання, включаючи GNSS-приймачі, тахеометри, безпілотні літальні апарати (БПЛА), а також програмне забезпечення для обробки геопросторових даних.

Важливою складовою цього етапу стала аерофотозйомка, проведена за допомогою дронів. На її основі сформовано аерофотоплан земельної ділянки (Рис. 3.5), який забезпечує актуальну просторову прив'язку об'єкта в реальних координатах. Аерофотоплан дозволяє візуалізувати фактичний стан території, існуючі об'єкти, зелені насадження, покриття, під'їзди та інші елементи, що є критично важливими при прийнятті проектних рішень. Такий план покращує точність подальших графічних матеріалів та дозволяє здійснити візуальну перевірку правильності положення ділянки у просторі.

У ході польових GNSS-спостережень отримані координати та висоти з пунктів Державної геодезичної мережі (табл. 3.2), на основі яких побудовано координатну сітку. Геодезичні дані пройшли обробку - сформовано вектори, здійснено обрахунок точності та створено схему прив'язки до опорних пунктів (рис. 3.6). Також важливим етапом геодезичних досліджень є Рис. 3.7. Схема GNSS-спостережень, яка візуалізує методику проведення вимірювань, розташування супутників, траєкторії руху приймачів та зв'язок з опорними пунктами Державної геодезичної мережі. Ця схема є додатковим підтвердженням точності та відповідності вимірювань міжнародним стандартам.

Система координат-UA_UCS_2000/LCS_32(місцева система координат Київської області-УСК-2000)

Система висот – Балтійська 1977 р

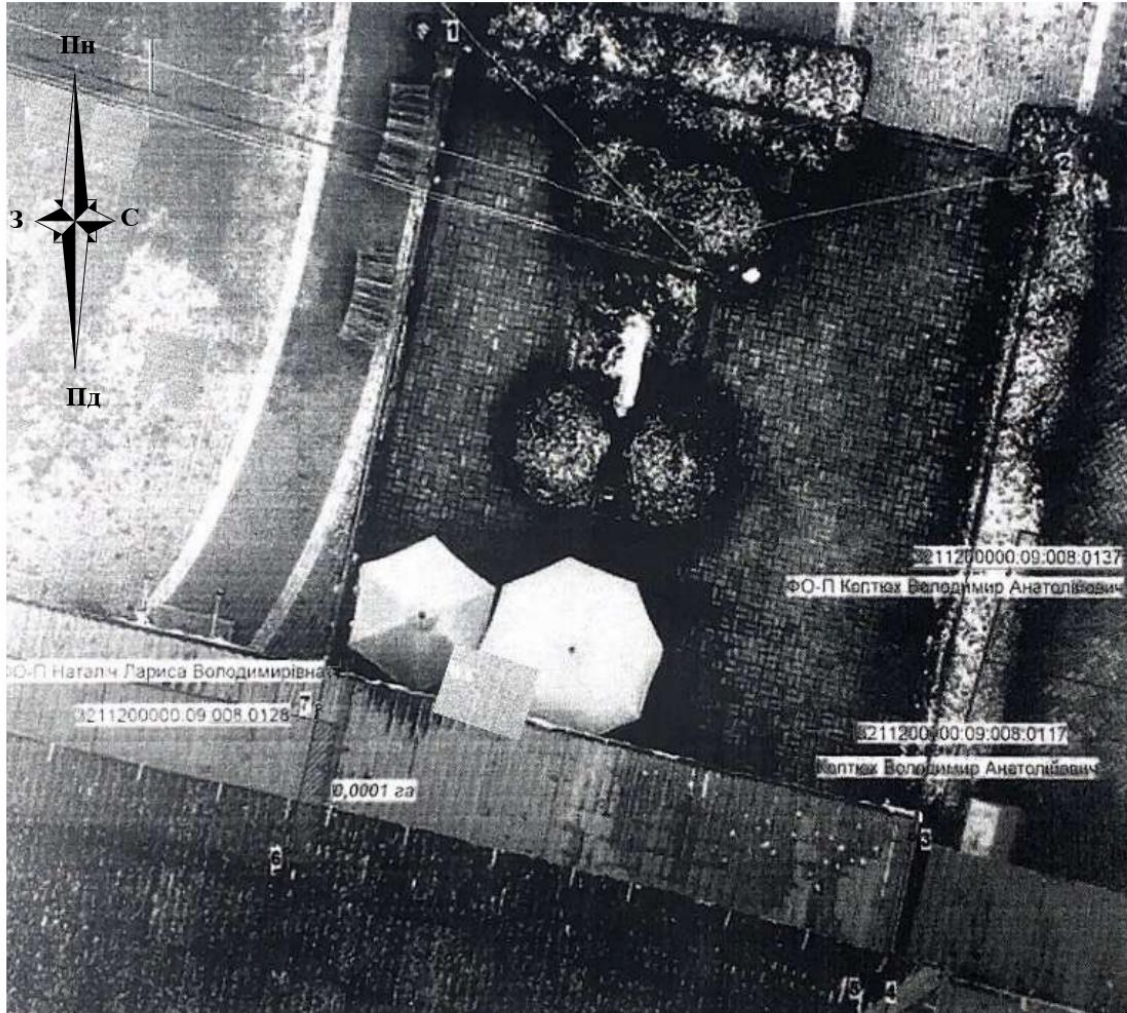
Виписка координат та висот пунктів з Державної геодезичної мережі.

Таблиця 3.2

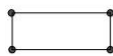
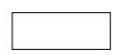

№ з/п	Індекс з БГД	Назва пункту	Клас пункту	Координати X (м)	Координати Y (м)	Висота над рівнем моря (м)	Клас нівелювання
1	M351234100	Радгосп	3	5551784,137	257645,091	193,72	GPS
2	M361335200	Мар'янівка	3	5551014,832	274432,470	200,914	IV
3	M361355500	Перепята	3	5547768,430	269684,714	207,019	IV
4	M351268600	Хаїва	2	5556789,657	243386,583	190	IV
5	M351287400	Апігіт	2	5548418,478	251334,532	193,793	IV
6	M361332200	Скакалка	3	5561270,081	267073,813	193,316	IV
7	M351831970	Б/№(Пришивальня)	3	5559050,480	254678,888	178,364	IV
8	M351841600	Півні	3	5524126,687	244888,266	195,178	IV
9	M351843100	2047	4	5548719,518	56190,182	171,2	GPS
10	M352422300	Королівка Фаст.	2	5538181,228	259643,973	209,971	IV
11	M361322300	Мотовилівка	2	5563436,914	272215,549	191,781	IV
12	M361923600	Мал. Березяпка	2	5479340,474	297342,942	250,807	IV
13	M361925000	Лукачівка	2	5784055,207	304111,284	243,477	IV
14	M361910300	Миколаїв	2	5489136,172	292628,798	258,62	GPS

АЕРОФОТОПЛАН

м.Фастів, вул. Соборна, 33
Фастівська міська територіальна громада
Київської області



Умовні позначення:

-  - межа земельної ділянки згідно кадастрової зйомки
-  - межа земельної ділянки згідно Публічної кадастрової карти
-  - площа накладання земельної ділянки

МАСШТАБ 1:100

Площа земельної ділянки - 0,0110 га

Рис.3.5 Аерофотоплан земельної ділянки

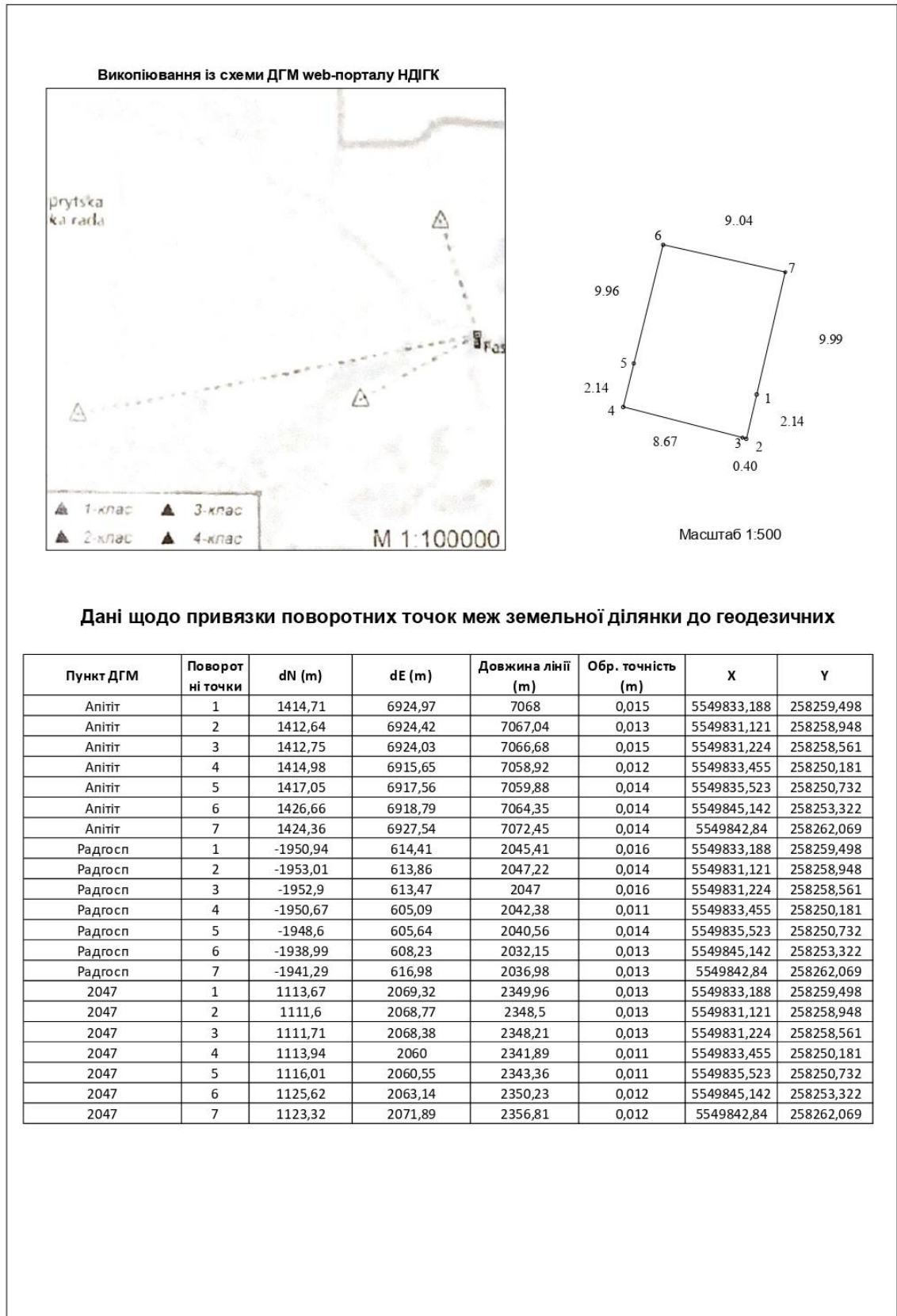


Рис. 3.6 Схема прив'язки до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі

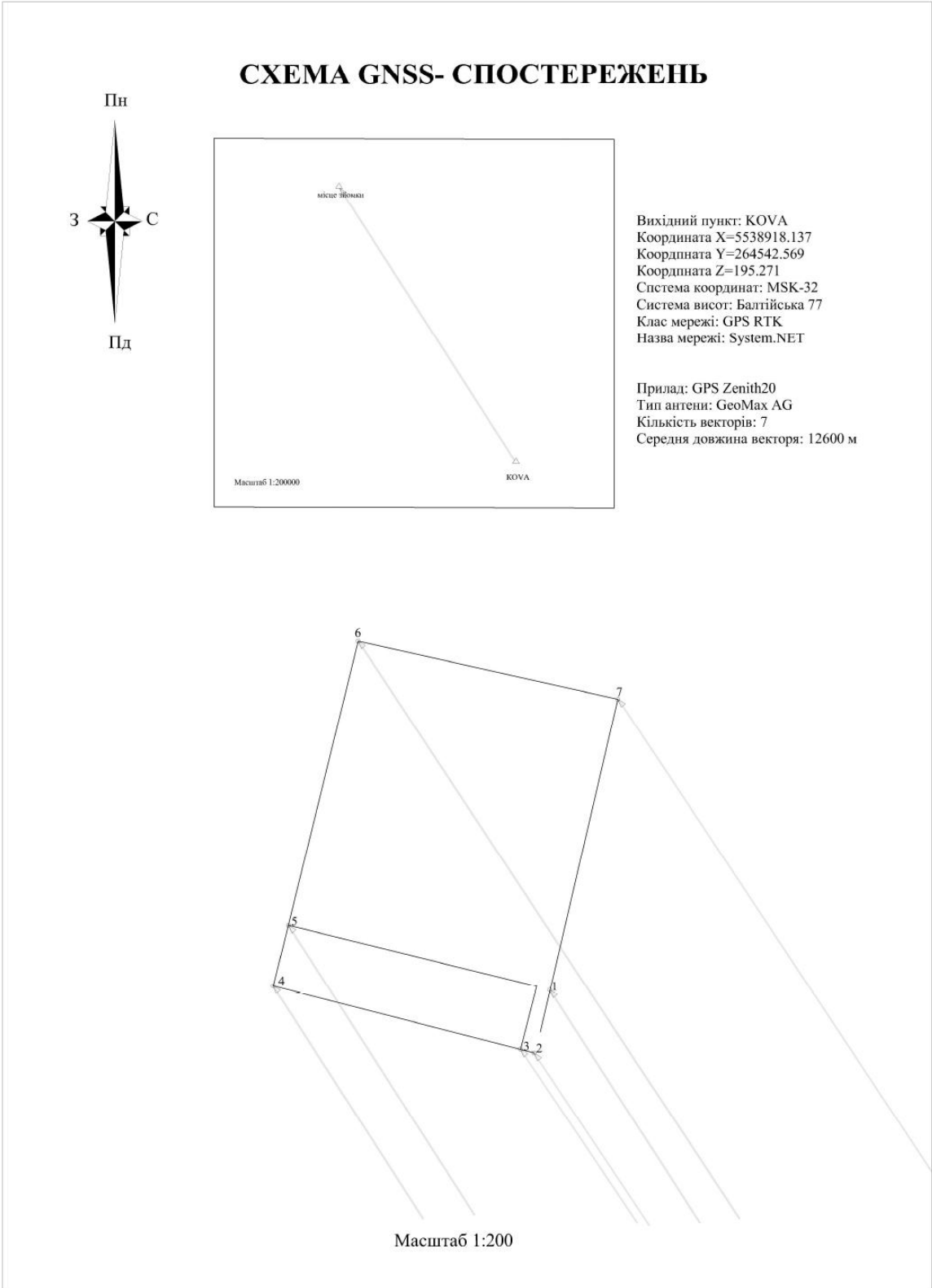


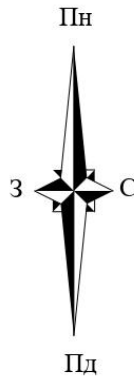
Рис. 3.7 Схема GNSS-спостережень

Після завершення польових робіт здійснюється камеральна обробка результатів, що включає обчислення координат, перевірку точності вимірювань, формування векторів та підготовку графічної частини проєкту землеустрою. Отримані дані систематизуються і переносяться в цифрові картографічні моделі, що дозволяє забезпечити високу точність просторового розташування об'єкта.

Використовуючи отримані координати, формується схема відведення земельної ділянки зображена на рисунку 3.8. Схема є основним графічним документом, що відображає конфігурацію, площу, межі та зв'язок ділянки із суміжними територіями. Також, проводиться оброблення векторів між точками, отриманими під час GNSS-спостережень. Результати обробки представлені у Відомості оброблення векторів (табл. 3.3), де наведено довжини векторів, середньоквадратичні відхилення, типи рішень, кількість супутників, координати точок та висоти приладу.

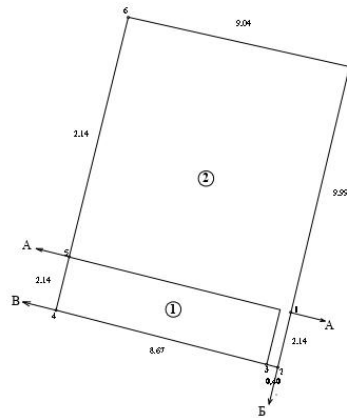
СХЕМА ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Обмеження та обтяження на земельній ділянці - відсутні



Експлікація земельних угідь

Усього земель(гектарів)	Вулиці та бульвари(включаючи тротуари)набережні площі	Землі під соціально-культурними об'єктами
Група	008	008
Підгрупа	02	03
Площат земельної ділянки : 0,0110	0,0091	0,0019
в т.ч. в зоні дії обмежень	0	0



Відомість оброблення векторів

Таблиця 3.3

№ з/п	Назва (база-точка)	Відстань (м)	СКВ (м)	Тип рішення	Висота приладу	Кільк. супутн.	X	Y
1	KOVA-1	12594.257	0.025	Фікс.	2.985	10	5549833.188	258259.498
2	KOVA-2	12592.740	0.025	Фікс.	2.985	10	5549831.121	258258.948
3	KOVA-3	12593.023	0.025	Фікс.	2.985	10	5549831.224	258258.561
4	KOVA-4	12599.139	0.025	Фікс.	2.985	10	5549833.455	258250.181
5	KOVA-5	12600.656	0.025	Фікс.	2.985	10	5549835.523	258250.732
6	KOVA-6	12607.699	0.022	Фікс.	2.985	12	5549845.812	258253.322
7	KOVA-7	12601.342	0.022	Фікс.	2.985	12	5549842.840	258262.069

Далі виконується обчислення координат вимірних точок GPS та їх точності. Отримані результати наведені у Відомості обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності (табл. 3.4), яка підтверджує якість геодезичних вимірювань.

Відомість обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності

Таблиця 3.4

Вихідн й пункт	Назва точки	dN (м)	dE (м)	Довжина вектора (м)	Обрах. точність	X	Y
KOVA	1	10915,050	-6283,060	12594,257	0,025	5549833,188	258259,498
KOVA	2	10912,980	-6283,610	12592,740	0,025	5549831,121	258258,948
KOVA	3	10913,090	-6284,000	12593,023	0,025	5549831,224	258258,561
KOVA	4	10915,320	-6292,380	12599,139	0,025	5549833,455	258250,181
KOVA	5	10917,390	-6291,830	12600,656	0,025	5549835,523	258250,732
KOVA	6	10927,010	-6289,240	12607,699	0,022	5549845,142	258253,322
KOVA	7	10924,700	-6280,490	12601,342	0,022	5549842,84	258262,069

Далі проводиться винесення меж ділянки в натуру з подальшим установленням межових знаків. Це здійснюється на місцевості з використанням точних координат GPS, що гарантує відповідність просторового розташування ділянки її графічному опису. Процес винесення меж супроводжується складанням відомості про встановлення межових знаків (рис. 3.9), де фіксується фактичне положення всіх кутових точок меж земельної ділянки.

Для забезпечення юридичної точності меж складається каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування (табл. 3.5) таблична форма, що містить координати, довжини сторін, дирекційні та внутрішні кути кожного елемента меж ділянки.

Каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування

Таблиця 3.5.

№	Назва	X	Y	Відстань (м)	Дирек.кути	Внутр.кути
1	1	549 833,188	258 259,498	2,139	194°54'01"	180°00'54"
2	2	549 831,121	258 250,948	0,400	284°54'14"	189°59'48"
3	3	549 831,224	258 258,561	8,672	284°54'29"	179°59'45"
4	4	549 833,455	258 250,181	2,140	014°55'10"	089°59'19"
5	5	549 835,523	258 250,732	9,962	015°04'12"	179°50'58"
6	6	549 845,142	258 253,322	9,045	104°44'40"	090°19'32"
7	7	549 842,840	258 262,069	9,989	194°54'56"	189°49'44"
				42,347		900°00'00"

Площа ділянки $S = 0.0110$ (га), з ймовірною похибкою $0,0000$ (га)

Площа земельної ділянки підтверджується відомістю вирахування площі (табл. 3.6), яка є аналітичним розрахунком на основі координат вершин ділянки. Така відомість виключає похибки та є офіційним документом при реєстрації площі у кадастрі.

Відомість вирахування площі земельної ділянки

Таблиця 3.6.

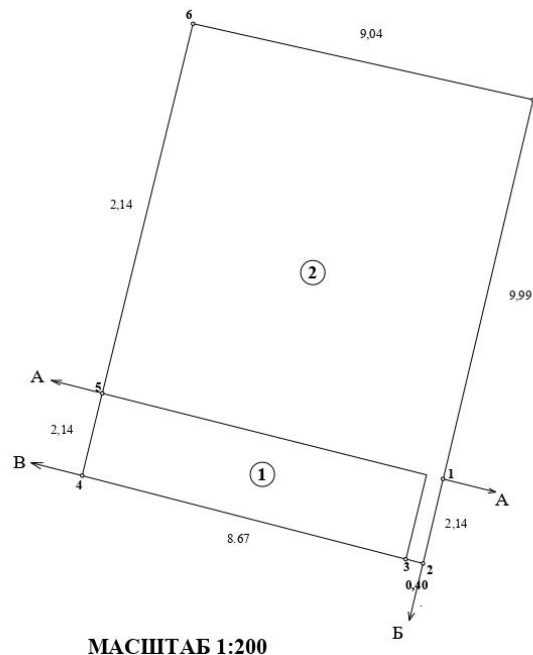
№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	$X(k-1)-X(k+1)$	$Y(k+1)-Y(k-1)$	$X * (Y(k-1)-Y(k+1))$	$Y * (X(k+1)-X(k-1))$
1	5549833,19	258259,5	2,067	-0,55	-3052408,253	533822,3824
2	5549831,12	258258,9	1,964	-0,937	-52001091,76	507220,5739
3	5549831,22	258258,6	-2,334	-8,767	-48655370,34	-602775,4814
4	5549833,43	258260,2	-4,299	-7,829	-43464946,12	-1110217,528
5	5549835,52	258250,7	-11,687	3,141	17432033,38	-3018176,551
6	5549845,14	25823,32	-7,317	11,337	62918594,37	-1889639,557
7	5549842,84	258262,1	11,954	6,176	34275829,38	3087264,771
1	5549833,19	258259,5	9,652	-2,571	14268621,13	2492720,671
			Сума:0,00 0	Сума:0,000	Сума:219,5	Сума:219,5
					Площа: 0,0110 га	Площа: 0,0110 га

Завершальним етапом камеральної обробки геоданих є формування зведеного плану земельних ділянок (Рис. 3.10), який систематизує дані топографо-геодезичних спостережень, кадастрового обліку та містобудівного планування. До проекту додають план зонування (рис. 3.2), а також викопіювання з генерального плану (рис. 3.1) і плану зонування (рис. 3.3), що підтверджує відповідність цільового призначення ділянки. Фінальним документом для внесення до Державного земельного кадастру є кадастровий план (рис. 3.11).

ВІДОМІСТЬ про встановлені межові знаки

Земельна ділянка ФАСТІВСЬКА МІСЬКА РАДА для будівництва та обслуговування
будівель ьоргівлі в м.Фастів , вул. Соборна 33 на території Фастівської міської
територіальної громади Київської області на місцевості межує з:

від А до Б землі Коптюх Володимир Анатолійович
від Б до В землі не надані у власність чи користування(комунальна власність)
від В до Г землі Наталі Лариса Володимирівна
від Г до А землі загального користування(вулиця Соборна)



При обстеженні земельної ділянки визначено, що усі межі земельної ділянки в
натурі (на місцевості) збігаються з існуючою огорожею. Встановлення нових
межових знаків згідно координат поворотних точок меж земельної ділянки даною
документацією не передбачаються.

Рис.3.9 Відомість про встановлення межових знаків

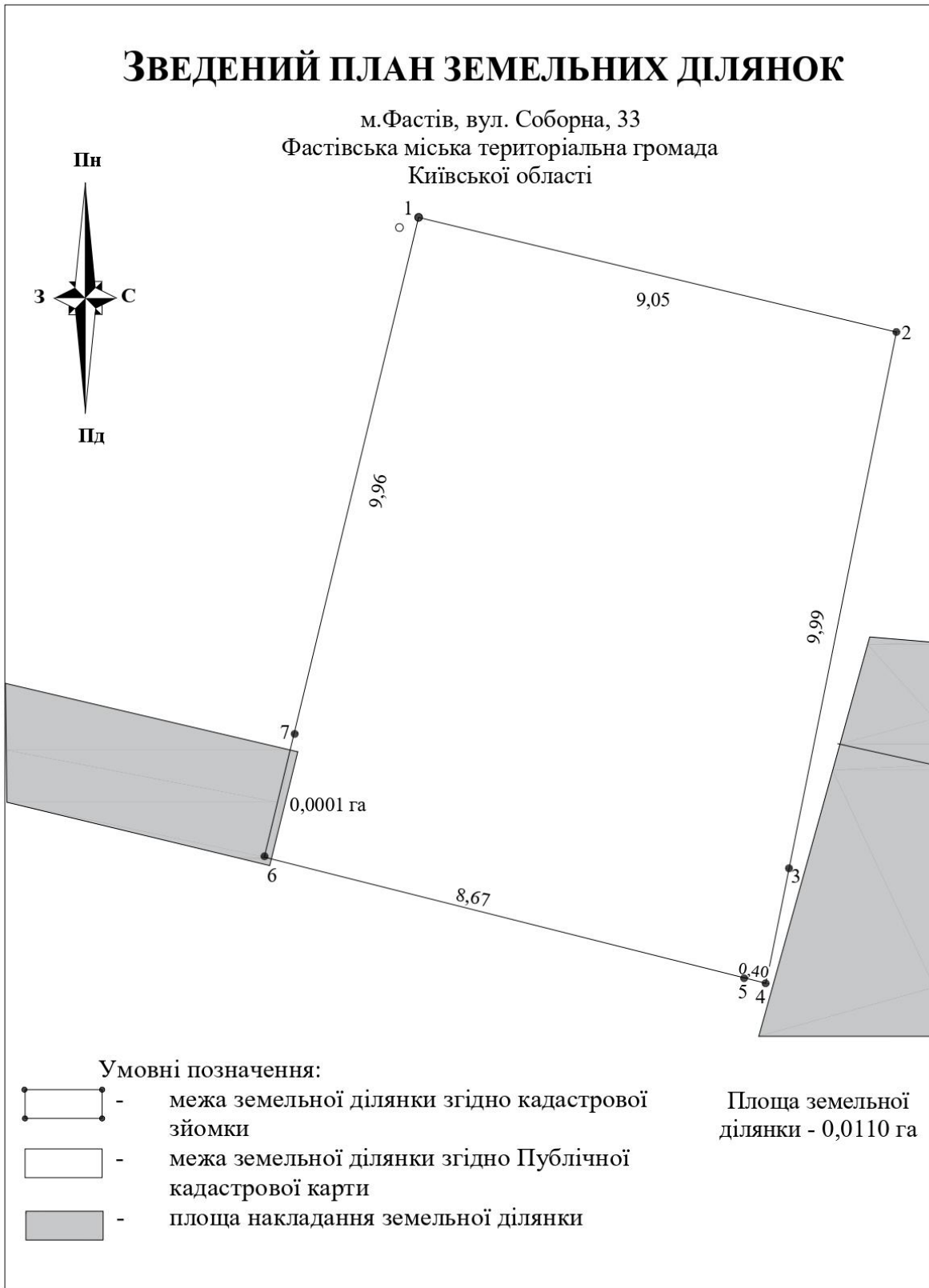
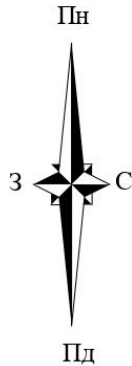


Рис 3.10 зведений план земельних ділянок

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ (НА МІСЦЕВІСТЬ) МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перенесення меж земельної ділянки не передбачається оскільки усі межі земельної ділянки в натурі(на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами.

ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Відомості про встановлені межові знаки додаються

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК (ТА ПРОЕКТНИХ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ)МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати MSK-32(м)	
			X	Y
1	1	2,14	5549833,19	258259,50
2	2	0,40	5549831,12	258258,95
3	3	8,67	5549831,22	258258,56
4	4	2,14	5549833,46	258250,18
5	5	9,96	5549835,52	258250,73
6	6	9,04	5549845,14	258253,32
7	7	9,99	5549842,84	258262,07
		42,34		

Площа = 0,0110 га
Периметр = 42,35 м

Умовні позначення

— межа земельної ділянки

• поворотні точки

① проектні межові знаки для закріплення в натурі(на місцевості) меж земельної ділянки та меж охоронних зон

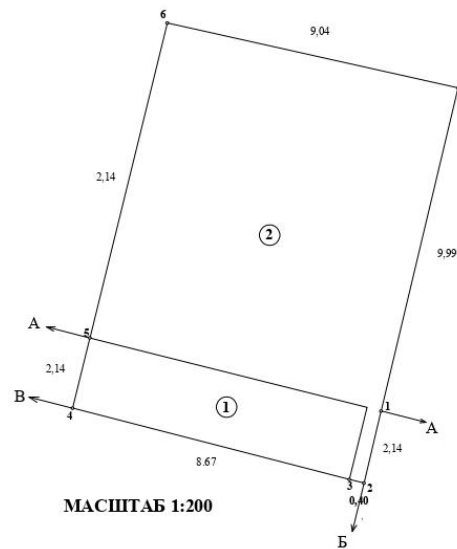
ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
008,02	вулиці та бульвари(включаючи тротуари), набережні, площі	0,0110

ПРОЕКТНА ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,0110
1	008,03	землі під соціально-культурними об'єктами	0,0119
2	008,02	вулиці та бульвари(включаючи тротуари), набережні, площі	0,0191



МАСШТАБ 1:200

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б землі Коптюх Володимир Анатолійович
від Б до В землі не надані у власність чи користування(комунальна власність)
від В до Г землі Наталі Лариса Володимирівна
від Г до А землі загального користування(вулиця Соборна)

Місце розташування земельної ділянки		Київська область, м.Фастів, вул. Соборна 33
Існуючий стан	Категорія земель	землі житлової та громадської забудови
	Вид цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель	земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)
	Код цільового призначення	3,19
Згідно проекту	Вид цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель	для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
	Код цільового призначення	3,07

Рис.3.11 Кадастровий план земельної ділянки.

Документація із землеустрою розробляється та підписується у паперовій формі підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт, а також підписом безпосереднього виконавця. В електронній формі проєкт підписується із використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника відповідно до законодавства про використання електронного цифрового підпису. Копії документів зберігаються на електронних носіях інформації у формі, що дозволяє перевірити їхню цілісність, забезпечуючи надійність та прозорість процесу. Виконавець робіт із землеустрою забезпечує відповідність усіх етапів вимогам законодавства України, державних стандартів, норм і правил, а також зобов'язується дотримуватися умов договору щодо розроблення документації [26].

ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

У процесі виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи було здійснено комплексний аналіз законодавчої бази, технічних вимог і процедурних етапів, пов'язаних із формуванням земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Практична частина дослідження базувалася на реальних умовах міста Фастів, що дало можливість розглянути типову ситуацію у сфері землеустрою в межах міських територій.

1. Визначено, що землі для розміщення об'єктів торгівлі належать до категорії земель житлової та громадської забудови з цільовим призначенням за кодом 03.19. Досліджено нормативно-правову базу, зокрема положення Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та містобудівної документації. Встановлено, що ефективне формування ділянок у міських умовах потребує врахування щільності забудови, транспортної доступності та існуючої інженерної інфраструктури.
2. Узагальнено етапи реалізації проекту землеустрою — від збору вихідної документації до державної реєстрації сформованої ділянки. Описано правові підстави, зміст пояснювальної записки, порядок погодження проєктів з уповноваженими органами та вимоги до графічної частини. Виокремлено значення сучасного геодезичного обладнання для точності вимірювань і правильності просторових рішень.
3. Досліджено земельну ділянку за адресою м. Фастів, вул. Соборна, 33, площею 0,0110 га. Вибір обґрунтовано вигідним розташуванням, транспортною доступністю та наявністю інженерних мереж. Виконано топографо-геодезичні роботи, складено аерофотоплан, схеми GNSS-спостережень і прив'язки до Державної геодезичної мережі, а також

кадастровий план, що забезпечило точне визначення меж і реєстрацію ділянки.

Для покращення процесу формування земельних ділянок рекомендовано вдосконалити цифрові сервіси які використовуються для погодження проєктної документації. Це дозволить не лише скоротити строки розгляду, а й мінімізувати кількість технічних помилок, які виникають унаслідок людського чинника.

Ще одним важливим кроком є забезпечення узгодженості містобудівної та землеустроювальної документації. Наявні розбіжності між ними часто призводять до затримок у реалізації проєктів і додаткових витрат. Тому інтеграція цих даних у межах єдиного інформаційного простору є важливою умовою для ефективної роботи в галузі.

Окрім правових і технічних аспектів, варто також враховувати соціально-економічну доцільність розміщення об'єктів торгівлі. Вибір земельної ділянки має ґрунтуватися не лише на формальних критеріях, а й на реальному попиті на ті чи інші види послуг у конкретному районі. Це підвищить ефективність використання ділянки після її освоєння та відповідатиме потребам місцевого населення.

Таким чином, результати роботи підтверджують актуальність теми й демонструють важливість комплексного підходу до формування земельних ділянок для об'єктів комерційного призначення, що поєднує юридичну точність, технічну обґрунтованість і стратегічне бачення розвитку території.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.04.2025).
2. Про планування і забудову територій : Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 15.04.2025).
3. Землі комерційного призначення на торгах «Прозорро.Продажі». URL: <https://sale.uub.com.ua/news/zemli-komercijnogo-pryznachennya-na-torgah-prozorro-sale> (дата звернення: 15.04.2025).
4. ЛІГА:ЗАКОН – Інформаційно-правовий портал. URL: <https://ips.ligazakon.net/document/FIN7058> (дата звернення: 15.04.2025).
5. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Державні будівельні норми. URL: https://econstruction.gov.ua/files/new_doc/3022049262482490756/2023-01-23/48e9d4c6-d7fd-470f-b04e-d791c5982967.pdf (дата звернення: 15.04.2025).
6. Державне підприємство „Український науково-дослідний і проєктний інститут цивільного будівництва „УКРНДПЦИВІЛЬБУД”. (2012). Генеральний план м. Фастів Київської області: Пояснювальна записка, том 1. Фастів: Фастівська міська рада. URL: <http://www.fastiv-rada.gov.ua/wp-content/uploads/Poiasniuvalna-zapyska-HP-m.Fastiv.doc> (дата звернення: 26.04.2025).
7. Верховна Рада України. (2003). Закон України "Про землеустрій" (№ 858-IV). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-14#Text> (дата звернення: 15.04.2025). (дата звернення: 26.04.2025).

8. Верховна Рада України. (2011). Закон України "Про Державний земельний кадастр" (№ 3613-VI). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 30.05.2025).

9. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки // LegalAid Wiki, URL: <https://legalaid.wiki/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%BE%D1%94%D0%BA%D1%82%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E%D1%89%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%B%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D1%97%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BA%D0%B8>

10. Фастівська міська рада. (2024). Офіційний сайт Фастівської міської ради. URL: <http://fastiv-rada.gov.ua/> (дата звернення: 29.05.2025)

11. Земельний кодекс України. - Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, №3–4, ст.27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

12. Класифікація підприємств торгівлі [Електронний ресурс]. - URL: https://stud.com.ua/1991/marketing/klasifikatsiya_pidpriyemstv_torgivli?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 02.06.2025).

13. Роздрібна торгівля: сутність, функції, форми [Електронний ресурс]. - URL: <https://vseosvita.ua/library/embed/0100hs7k-27f8.doc.html> (дата звернення: 02.06.2025).

14. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 5 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)

15. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 6.3 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)

16. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Додаток Г [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)
17. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Таблиця 6.1 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)
18. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 4.2 [Електронний ресурс]. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)
19. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 7 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)
20. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 5.4 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046. (дата звернення: 20.05.2025)
21. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». Розділ 8 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення: 20.05.2025)
22. Міністерство розвитку громад та територій України. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

Розділ 9 [Електронний ресурс]. - URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3260441209981634046 (дата звернення: 20.05.2025)

23. Фастівська міська рада. (2021). Стратегія соціально-економічного розвитку м. Фастова на 2021-2025 роки. [Електронний ресурс]. - URL: <http://fastiv-rada.gov.ua/wp-content/uploads/21026-ZAP.pdf> (дата звернення: 30.05.2025)

24. Турченко М. О. Маркетинг. Розділ 7.6. Роздрібна торгівля: її суть та функції [Електронний ресурс]. - URL: <https://ukrtextbook.com/marketing-turchenyuk-m-o/marketing-turchenyuk-m-o-7-6-rozdribna-torgivlya-%D1%97%D1%97-sut-ta-funkci%D1%97.html> (дата звернення: 02.06.2025).

25. Турченко М. О. Маркетинг. Розділ 7.6. Роздрібна торгівля: її суть та функції [Електронний ресурс]. - URL: <https://ukrtextbook.com/marketing-turchenyuk-m-o/marketing-turchenyuk-m-o-7-6-rozdribna-torgivlya-%D1%97%D1%97-sut-ta-funkci%D1%97.html> (дата звернення: 02.06.2025).

26. Закон України «Про землеустрій» : Стаття 25 [Електронний ресурс]. – URL: https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_stattya_25/ (дата звернення: 02.06.2025).

27. Фастівська міська рада. Генеральний план міста Фастів [Електронний ресурс]. – URL: <http://fastiv-rada.gov.ua/heneralnyj-plan-mista/> (дата звернення: 02.06.2025).

28. UNDP. (2022). Urban development and post-war recovery for Ukrainian cities. URL: <https://www.undp.org/ukraine/urban-resilience> (дата звернення: 04.06.2025).

29. Фастівська міська рада. (2023). Проєкт реконструкції центрального ринку. URL: <https://fastiv-rada.gov.ua/news/reconstruction-market> (дата звернення: 04.06.2025).

30. Державна служба статистики України. (2023). Демографічна та соціальна статистика Київської області. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/regions/kyiv> (дата звернення: 04.06.2025).