

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ Андрій МАРТИН

«___» _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему «Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (в умовах міста Івано-Франківськ Івано-Франківської області)»

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

д-р. екон. наук., проф. _____

Андрій МАРТИН

Виконав

_____ Руслан ФЕДЧЕНКО

КИЇВ – 2025

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проектування

_____ **Андрій МАРТИН**

« » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ
на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Федченко Руслан Володимирович

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (в умовах міста Івано-Франківськ Івано-Франківської області)»;

Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2063«С».

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

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, методичні рекомендації та інші літературні джерела з досліджуваних питань.

Перелік питань, які потрібно розробити:

1. Описати проектне рішення;
2. Опрацювати матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
3. Розробити кадастровий план земельної ділянки на території Івано-Франківської територіальної, Івано-Франківського району, Івано-Франківської області.

Перелік графічних документів:

1. Кадастровий план земельної ділянки.
2. Схема прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі.
3. Схема базових станцій ZaxPos.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи _____ Андрій МАРТИН

Завдання прийняв до виконання _____ Руслан ФЕДЧЕНКО

Зміст

РЕФЕРАТ	6
ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1 Особливості формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків	9
1.1 Структура земель житлового призначення в Україні.....	9
1.2 Нормативні вимоги до розміщення житлових земель.....	12
1.3. Нормативні вимоги до розмірів земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків	16
ВИСНОВКИ ДО 1 РОЗДІЛУ	19
РОЗДІЛ 2. Склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок для житлової забудови	21
2.1. Загальні вимоги до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки .	21
2.2. Особливості формування документації із землеустрою для будівництва та обслуговування житлових будинків	23
ВИСНОВКИ ДО 2 РОЗДІЛУ	27
Розділ 3. Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку в умовах міста Івано-Франківськ Івано-Франківської області.....	28
3.1. Природні та планувальні умови міста Івано-Франківськ	28
3.2. Опис проектного рішення.....	31
3.3. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування.....	34
3.4. Розроблення кадастрового плану земельної ділянки	36
ВИСНОВКИ ДО 3 РОЗДІЛУ	40
ВИСНОВКИ	41
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	42
ДОДАТКИ.....	44

РЕФЕРАТ

У першому розділі розглянуто процес формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських споруд. Проаналізовано категорії земель, нормативи та вимоги до їх використання й розміщення. Описано державні будівельні норми щодо кількості поверхів, висоти будівель, інфраструктури та відстаней між будівлями. Висвітлено вимоги до присадибної земельної ділянки, зокрема відступи від червоних ліній, мінімальний розмір ділянки та розміщення споруд. Відзначено, що формування земельних ділянок є складним процесом, який вимагає комплексного підходу, врахування економічних, соціальних, екологічних і містобудівних факторів, а також принципів сталого розвитку та комфортних умов проживання.

Другий розділ присвячено аналізу змісту й складу документації із землеустрою, необхідної для формування земельної ділянки під індивідуальне житлове будівництво. Розглянуто загальні вимоги до проєкту землеустрою з відведення земельної ділянки та обслуговування житлових і господарських будівель. Наголошено на важливості розробки документації сертифікованим інженером-землевпорядником і погодження з органами місцевого самоврядування. Підкреслено значення документації із землеустрою у забезпеченні відкритості процесу формування земельної ділянки, відповідності нормативам і вимогам законодавства та раціональному використанні земельних ресурсів.

У третьому розділі проаналізовано процес формування земельної ділянки для будівництва житлових і господарських споруд у Івано-Франківському районі Івано-Франківської області. Досліджено природні й планувальні умови району. Описано геодезичне встановлення меж земельної ділянки, розробку кадастрового плану, опис меж, відомості про цільове призначення та інші необхідні документи.

ВСТУП

Земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлових будинків і господарських споруд є одними з найпоширеніших типів земельних ділянок в Україні, які належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Протягом останніх років у законодавстві України щодо просторового планування сталися значні зміни, що вимагають узагальнення та систематизації підходів до проектування земельних ділянок для індивідуальної житлової забудови.

Актуальність теми земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлових будинків і господарських споруд полягає в тому, що вони є одними з найпоширеніших в Україні. Важливою складовою професійної підготовки інженера-землевпорядника є вміння проектувати такі ділянки, враховуючи вимоги нормативно-правових актів, Державних будівельних норм і місцеву містобудівну документацію. Протягом останніх років значні зміни у законодавстві щодо просторового планування вимагають узагальнення та систематизації підходів до проектування земельних ділянок для індивідуальної житлової забудови.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є систематизація знань і розширення навичок, пов'язаних з формуванням земельних ділянок для будівництва житлових будинків і господарських споруд.

Головним завданням дослідження є:

1. Описати проектне рішення;
2. Опрацювати матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування;

Об'єктом дослідження у бакалаврській кваліфікаційній роботі є земельна ділянка для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Характеристика об'єкта:

1. Місце розташування: Івано-Франківська область, місто Івано-Франківськ, Івано-Франківської міської територіальної громади, вул. Челюскінців;
2. Форма власності: комунальна;
3. Цільове призначення: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);
4. Розмір земельної ділянки: 0,0851 га.

Методи дослідження. Вибір методів дослідження у бакалаврській кваліфікаційній роботі здійснювався на основі загально-теоретичного комплексного розуміння суб'єктивних, об'єктивних та економічних землевпорядних процесів формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Інформаційною базою дослідження бакалаврської кваліфікаційної роботи є нормативно-правові акти, матеріали Державного фонду документації землеустрою та оцінки земель, Матеріали державного картографо-геодезичного фонду, відомості Державного земельного кадастру, відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Матеріали дистанційного зондування Землі, містобудівна документація на державному рівні, інші матеріали.

Структура бакалаврської кваліфікаційної роботи визначається її метою і завданням. Робота складається з реферату, вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел (16 найменувань) і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи містить 50 сторінок.

РОЗДІЛ 1 Особливості формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків

1.1 Структура земель житлового призначення в Україні

Стаття 19. Категорії земель.

1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови;

в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення;

г) землі рекреаційного призначення;

д) землі історико-культурного призначення;

е) землі лісгосподарського призначення;

є) землі водного фонду;

ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. [1]

2. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. [1]

3. Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим. [1]

Для того, щоб земельна ділянка могла бути віднесена до земель житлової і громадської забудови, закон встановлює дві умови. Першою умовою є: земельна ділянка повинна бути у межах населеного пункту, другою - ділянка повинна використовуватися для житлової забудови, громадських будівель і споруд та інших об'єктів громадської забудови. [3]

Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд є одним із найбільш поширених в Україні типів земельних ділянок, що відносяться за основним цільовим призначенням до категорії земель житлової та громадської забудови. За останніми даними обліку кількості земель

(на 01.01.2016 року, форма № 6-зем) таких ділянок в Україні нараховувалося понад 10,5 млн, а займають вони площу понад 1732,7 тис га. [2]

Відповідно до статті 38 Земельного кодексу України визначення земель житлової та громадської забудови землі для житлової і громадської забудови включають земельні ділянки, що використовуються для розміщення житлових комплексів, громадських будівель та споруд, а також інших об'єктів загального користування. [1]

Відповідно до постанови 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» додаток 59 Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок [3] до земель житлової забудови належать:

- 02.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка);
- 02.02 Для колективного житлового будівництва;
- 02.03 Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку;
- 02.04 Для будівництва та обслуговування будівель тимчасового проживання;
- 02.05 Для будівництва індивідуальних гаражів;
- 02.06 Для колективного гаражного будівництва;
- 02.07 Для іншої житлової забудови;
- 02.08 Для цілей підрозділів 02.01-02.07, 02.09-02.12 та для збереження і використання земель природно-заповідного фонду;
- 02.09 Для будівництва та обслуговування паркінгів та автостоянок на землях житлової та громадської забудови;
- 02.10 Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури.

До земель житлової та громадської забудови належать не тільки житлові райони та земельні ділянки, зайняті громадськими будівлями, спорудами та об'єктами громадського призначення і призначені для їх обслуговування, а й земельні ділянки, що підлягають забудові житловими районами, територіями загального користування, будівлями і спорудами соціально-культурного призначення та іншими об'єктами

громадської забудови відповідно до містобудівної документації. [1]

1.2 Нормативні вимоги до розміщення житлових земель

Житлові землі є ключовим ресурсом для забезпечення комфортних умов проживання населення. Їхнє правильне розміщення впливає на економічний, соціальний і екологічний розвиток населених пунктів. [4]

Державні будівельні норми (ДБН) - нормативний акт, затверджений центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері будівництва (стаття 1 Закону України "Про будівельні норми"). [4]

Будівельні норми - нормативний акт технічного характеру, що встановлює обов'язкові вимоги до об'єкта нормування у будівництві. [4]

Об'єктами нормування у будівництві є:

- планування та забудова території;
- об'єкт будівництва, містобудування та архітектури і його складові частини;
- склад і зміст документації об'єктів будівництва, містобудування та архітектури (стаття 5 Закону України "Про будівельні норми"). [4]

Дотримання будівельних норм чи їх окремих положень обов'язкове для всіх учасників містобудування. Норми й правила іноземних держав застосовуються в Україні відповідно до міжнародних договорів, ратифікованих Верховною Радою України (стаття 11 Закону України "Про будівельні норми"). [4]

Контроль за дотриманням будівельних норм здійснюють органи виконавчої влади, відповідальні за політику у сфері архітектурно-будівельного контролю. До них належать центральний орган виконавчої влади, виконавчі органи рад сільських, селищних, міських громад, а також структурні підрозділи Київської та Севастопольської міських адміністрацій. Компетенція визначається згідно з пунктом 7 частини першої статті 7 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

Будівельні норми та їх зміни мають бути опубліковані в повному обсязі на офіційному веб-сайті суб'єкта нормування. Ці норми не підпадають під авторське право, а їхнім власником є держава (стаття 12 Закону України "Про будівельні норми"). [5]

Ці норми застосовуються при проектуванні та реконструкції житлових будинків висотою до 73,5 м, включаючи одноквартирні, багатоквартирні, спеціалізовані житлові

будинки для людей літнього віку, осіб з інвалідністю та гуртожитки. Для будинків висотою понад 73,5 м потрібно враховувати положення розділів 4 і 5 норм, а також вимоги ДБН В.2.2-41. [5]

Критерії вибору місця для житлових земель:

Планувальні аспекти

➤ **Генеральний план:** Усі житлові землі повинні відповідати генеральному плану населеного пункту, що визначає функціональне призначення території та її перспективний розвиток. Зонування є важливою частиною планування, яке включає виділення територій під житлову забудову, промислові об'єкти, інфраструктуру, рекреаційні зони тощо.

➤ **Детальний план територій:** Специфічні ділянки для житлової забудови визначаються відповідно до детальних планів територій, які є складовою частиною планувальної документації. Особливу увагу приділяють інтеграції інфраструктури, зелених зон та громадських просторів.

Екологічні критерії

➤ **Якість ґрунтів:** Оцінка характеристик ґрунтів на придатність для будівництва, враховуючи їхній склад, ерозію та водопроникність. Ділянки з нестабільними ґрунтами можуть вимагати додаткових заходів стабілізації.

➤ **Рівень забруднення:** Забезпечення розміщення житлових земель подалі від промислових зон, транспортних магістралей, звалищ та інших джерел екологічного забруднення.

➤ **Підтримка природних ресурсів:** Житлові землі повинні враховувати водні ресурси, зелені зони, ліси та рекреаційні території для збереження екологічного балансу.

Інфраструктурні аспекти

➤ **Транспортна доступність:** Важливість хорошого транспортного сполучення з іншими частинами населеного пункту, включаючи доступ до доріг, громадського транспорту, вело- та пішохідних шляхів.

➤ **Наявність комунікацій:** Житлові землі повинні мати доступ до водопостачання, електропостачання, газопостачання, каналізації, а також до сучасної цифрової інфраструктури.

➤ **Соціальна інфраструктура:** Наявність шкіл, дитячих садків, лікарень, закладів культури, магазинів та інших об'єктів, що забезпечують комфорт мешканців.

Соціально-економічні аспекти

➤ **Потреби населення:** Урахування соціального складу громади, включаючи потреби літніх людей, осіб з інвалідністю, молодих сімей тощо.

➤ **Економічні можливості:** Аналіз фінансової доцільності забудови, витрат на інфраструктуру та потенційних доходів від реалізації проекту.

➤ **Благоустрій території:** Організація місць для відпочинку, створення громадських просторів та парків для забезпечення комфортних умов проживання.

Правові аспекти

➤ **Цільове призначення земель:** Житлові землі повинні відповідати їхньому цільовому призначенню, яке встановлено відповідно до Земельного кодексу України.

➤ **Нормативна відповідність:** Забезпечення відповідності ДБН та інших будівельних норм, які регламентують щільність забудови, висоту будівель, мінімальну площу ділянок тощо.

Безпека та ризики

➤ **Природні ризики:** Врахування небезпек, таких як повені, зсуви, землетруси, які можуть вплинути на житлові території.

➤ **Санітарні норми:** Дотримання санітарних норм, зокрема відстань до джерел потенційного забруднення, зон відпочинку чи територій з особливим режимом.

Регулювання розміщення житлових об'єктів у населених пунктах є складним і багатограним процесом, який охоплює різні аспекти правової, соціальної, екологічної та технічної природи. Чинне законодавство в Україні забезпечує функціонування системи нормативних документів, які визначають порядок планування територій, будівництва житлових об'єктів та їх відповідність стандартам. [6]

Основою регулювання є забезпечення раціонального використання територій, що відповідає генеральному плану розвитку населеного пункту. Житлові об'єкти повинні

відповідати цільовому призначенню земельних ділянок, визначеному на основі містобудівної документації. Генеральний план є ключовим інструментом зонування, що визначає розташування житлових зон, промислових територій, зелених зон та інфраструктури. [5]

Екологічні аспекти є важливим елементом планування розміщення житлових об'єктів. Будівництво повинно враховувати санітарні норми, рівень забруднення та можливі природні ризики. Житлові об'єкти мають бути розташовані далеко від промислових зон та магістральних доріг, щоб забезпечити комфорт і безпеку для мешканців. [5]

Інфраструктура також відіграє ключову роль у регулюванні розміщення. Транспортна доступність, наявність соціальних об'єктів, таких як школи, лікарні, магазини, та доступ до комунікацій, забезпечують комфортні умови для проживання. Окрім цього, велику увагу приділяють доступності будівель для маломобільних груп населення. [6]

Процес регулювання розміщення житлових об'єктів включає ретельний аналіз земельних ділянок, їхньої придатності для забудови, а також узгодження з відповідними органами влади. Контроль за дотриманням будівельних норм здійснюється на державному та місцевому рівнях, що забезпечує відповідність забудови затвердженим стандартам та безпеці. [6]

Таким чином, чинна нормативно-правова база спрямована на забезпечення комплексного підходу до розміщення житлових об'єктів у населених пунктах, враховуючи потреби населення, охорону навколишнього середовища та розвиток територій. Якщо потрібно більш детально розглянути конкретні аспекти або положення, повідомте мене, і я з радістю допоможу! [6]

1.3. Нормативні вимоги до розмірів земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків

Більшість територій, відведених під житлову та громадську забудову, складаються із земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування житлових будинків, господарських споруд і гаражів. Земельні ділянки, що використовуються для житлового будівництва, господарських споруд (наприклад, садів, гаражів, літніх кухонь, туалетів, підвалів), а також окремих інженерних конструкцій (колодязів, цистерн, сараїв), з юридичної точки зору класифікуються як приватна власність. Вони мають специфічний правовий статус та визначені умови розташування.

Згідно зі статтею 121 Земельного кодексу України, громадяни України мають право на безоплатне отримання у власність земельних ділянок, що належать до комунальної або державної власності. Встановлені граничні розміри таких ділянок є наступними:

Розміщення садибної забудови слід передбачати:

Щоб зберегти історичний вигляд та масштаб забудови у районах індивідуальної житлової забудови, необхідно впроваджувати заходи, спрямовані на охорону культурного середовища .

У великих містах нову садибну або блоковану забудову можна планувати лише в межах наявних житлових районів, якщо є відповідні територіальні ресурси згідно з містобудівною документацією. Винятком є історичні ареали, де будівництво висотних споруд не допускається .

У садибних житлових зонах забудова має бути організована за принципом мікрорайонування, з індивідуальними або груповими житловими будинками, що мають прилеглі ділянки. Максимальна висота житлових будівель у цих зонах обмежується трьома поверхами, без урахування мансарди. Секційні багатоквартирні будинки не можуть бути розміщені у кварталах садибної забудови .

Граничні розміри земельних ділянок, що виділяються для нового житлового будівництва:

Житлові будинки на присадибних ділянках слід розташовувати з відступом від червоних ліній:

Частина присадибної ділянки, розташована між червоними лініями та лінією забудови одно-, двоквартирних або блокованих будинків, включається до загальної площі ділянки. Під час реконструкції допускається зменшення відступів, враховуючи існуючу забудову.

Власники таких земельних ділянок мають право огороджувати свою територію з боку вулиць та сусідніх ділянок. Висота паркану визначається ДБН Б.2.2-5 та місцевими правилами благоустрою. Огородження не повинно погіршувати освітлення прилеглих житлових будівель, а його межі не можуть виходити за червоні лінії або кордони ділянки.

Законодавчі вимоги щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських споруд і гаражів визначаються низкою нормативно-правових актів, серед яких ключову роль відіграють Земельний кодекс України та Державні будівельні норми. Встановлені нормативи регулюють як мінімальні площі ділянок, так і умови їх розташування відповідно до містобудівних вимог.

Громадяни України мають право отримати земельні ділянки у власність безоплатно в межах визначених законодавством норм. Для житлового будівництва ці розміри різняться залежно від місця розташування: у селах площа не може перевищувати 0,25 га, у селищах—0,15 га, а в містах—0,10 га. Крім того, для блокованої забудови передбачена мінімальна площа в 150 м², тоді як для індивідуальної житлової забудови необхідний простір від 500 м².

Конфігурація земельних ділянок повинна відповідати містобудівній документації, а також правилам зонування територій. Важливим є дотримання нормативних відступів: житлові будинки мають розміщуватися з урахуванням мінімальних відстаней від магістральних вулиць, що становить не менше 6 метрів, а від житлових вулиць—не менше 3 метрів. При реконструкції допускається коригування цих параметрів відповідно до сформованої забудови.

У великих містах нову садибну або блоковану забудову можна розміщувати лише в існуючих районах садибної забудови за умови наявності достатніх територіальних ресурсів відповідно до містобудівної документації. Проте на територіях історичних

ареалів будівництво висотних споруд суворо заборонено. Житлові квартали у садибних зонах мають формуватися за принципом мікрорайонування, де житлові будинки, індивідуальні або групові, володіють прилеглими ділянками. Висота таких будівель обмежується трьома поверхами без урахування мансарди, а розміщення багатоквартирних секційних будинків у кварталах садибної забудови не допускається.

Власники присадибних ділянок мають право встановлювати огорожі, однак їх висота регулюється будівельними нормами та правилами благоустрою населеного пункту. Важливо враховувати, що встановлення таких конструкцій не повинно обмежувати природне освітлення сусідніх будівель, а також виходити за межі ділянки чи порушувати червоні лінії забудови.

ВИСНОВКИ ДО 1 РОЗДІЛУ

Дослідження особливостей формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків дозволяє зробити низку важливих висновків щодо правового регулювання, містобудівних вимог та просторового планування. Землі житлового призначення в Україні мають чітко визначену структуру, що базується на загальнодержавних нормативних вимогах та місцевих правилах забудови. Їх розподіл та використання залежить від адміністративно-територіального устрою, демографічних показників, містобудівної політики та екологічних обмежень.

Нормативні вимоги до розміщення житлових земель регулюються Земельним кодексом України, Державними будівельними нормами та іншими законодавчими актами. Вони передбачають обов'язкове врахування містобудівної документації, зонування територій, доступності інженерних комунікацій та екологічних обмежень. Важливим аспектом є дотримання регламентованих мінімальних розмірів ділянок для різних типів забудови, що забезпечує ефективне використання земельних ресурсів і створення комфортного житлового середовища.

Нормативні вимоги щодо розмірів та конфігурації земельних ділянок визначають не лише мінімальні площі, а й принципи їх розташування, щільності забудови та збереження історико-культурної спадщини. У великих містах та приміських зонах питання земельного регулювання потребує особливої уваги, оскільки щільна забудова та обмежені територіальні ресурси вимагають комплексного підходу до розміщення нових житлових кварталів.

Законодавство також передбачає механізми контролю за використанням земель житлового призначення, включаючи процедури реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, отримання містобудівних умов та обмежень, а також проходження дозвільних процедур для будівництва. Важливим є забезпечення відповідності забудови генеральним планам населених пунктів, детальним планам територій та комплексним планам просторового розвитку.

Окрему увагу слід приділити питанням екологічної безпеки та раціонального використання земельних ресурсів. В умовах урбанізації та зростання населення необхідно впроваджувати сучасні методи просторового планування, що враховують

принципи сталого розвитку, збереження природного середовища та оптимізацію інфраструктури.

Отже, формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлових будинків вимагає системного підходу, що поєднує правове регулювання, містобудівні стандарти та раціональне використання територіальних ресурсів. Подальше удосконалення нормативної бази та впровадження сучасних методів планування дозволить забезпечити сталий розвиток житлової забудови та збалансоване використання земель в Україні.

РОЗДІЛ 2. Склад та зміст документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок для житлової забудови

2.1. Загальні вимоги до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» проект землеустрою – це сукупність проектних, економічних та технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проектом. [7]

Процес розробки проекту землеустрою з відведення земельної ділянки є важливим етапом у розвитку території та раціональному використанні земельних ресурсів. Він базується на детальному аналізі території, її природних особливостей, а також врахуванні потреб інфраструктури та місцевого населення. Експертна група проводить дослідження ґрунтів, рельєфу, гідрологічних умов та інших факторів, що впливають на вибір оптимальних земельних ділянок. [9]

Наступним кроком є розробка плану земельної ділянки, який включає визначення меж, розташування об'єктів, встановлення правил землекористування та створення необхідної інфраструктури. Кінцевим результатом цього етапу є деталізований кадастровий план, що враховує всі умови та обмеження щодо використання земельних ресурсів. Завершальний етап передбачає підготовку пояснювальної записки та встановлення правових аспектів щодо землекористування. [9]

Згідно зі статтею 50 Закону України «Про землеустрій», проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у випадках формування нових ділянок із земель державної та комунальної власності (за винятком випадків, що регулюються іншими землеустрійними документами), а також при зміні цільового призначення відповідно до законодавчих норм. Такі проекти можуть передбачати об'єднання чи поділ земельних ділянок, що належать одному власнику. [7]

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки також може охоплювати формування або зміну призначення кількох ділянок, якщо їх розпорядником є один орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або якщо власником земель є одна особа, відповідно до статті 122 Земельного кодексу України. [7]

До складу проекту входять такі елементи:

- пояснювальна записка;
- матеріали геодезичних досліджень та проектування (за необхідності);
- розрахунок втрат лісогосподарського виробництва (у передбачених законом випадках);
 - розрахунок збитків власників землі та землекористувачів (якщо цього вимагає закон);
 - перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
 - кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування ділянки або зміни її призначення для забудови до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації, який визначає функціональну зону та встановлені обмеження щодо використання території. Проте ці вимоги можуть не застосовуватися у випадках, коли законодавство дозволяє передачу або надання земель державної чи комунальної власності юридичним або фізичним особам без необхідності узгодження містобудівної документації.

2.2. Особливості формування документації із землеустрою для будівництва та обслуговування житлових будинків

Відповідно до статті 1 закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою - затверджені в установленому порядку графічні й текстові матеріали, якими регулюється використання та охорона земель комунальної, приватної та державної власності, а також матеріали розвідування і обстеження земель тощо. Відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою розробляється у паперовій та електронній формах у вигляді проекту, робочого проекту або технічної документації, схеми. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, - комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є загальнодоступною і публічною.

Види документації із землеустрою:

- а) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- б) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- г) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- г) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- д) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- є) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів; з) робочі проекти землеустрою;

і) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

ї) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

й) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно цим Законом.

Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником, який відповідає за якість робіт із землеустрою:

- у паперовій формі - підписом і особистою печаткою;
- в електронній формі - накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України "Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги".

Відповідно до статті 29 Закону України «Про Землеустрій» загальні вимоги до змісту документації із землеустрою включає у себе графічні та текстові матеріали та містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Документи із землеустрою розробляються на підставі завдання на розробку відповідного виду документації, які затверджено замовником.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою;
- основні відомості про об'єкт 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 вкопійовання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проектного рішення;
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них;
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою 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;
- 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.

За рішенням розробника до пояснювальної записки можуть бути додані документи, що підтверджують зазначені в ній відомості та інформацію.

Графічна частина документації із землеустрою містить проектні межі об'єктів, а також, за наявності, існуючі кордони. Вся відповідна інформація має бути внесена до Державного земельного кадастру відповідно до положень Закону України "Про Державний земельний кадастр". Крім того, ця частина включає креслення технічних рішень, необхідних для реалізації робочих проектів землеустрою.

ВИСНОВКИ ДО 2 РОЗДІЛУ

У другому розділі розглянуто зміст та структуру документації із землеустрою, необхідної для формування земельної ділянки під житлову забудову. Проаналізовано загальні вимоги до проекту землеустрою, що регламентує процес відведення земельної ділянки та обслуговування житлових і господарських споруд.

Проект землеустрою є комплексним документом, який обґрунтовує заходи з використання та охорони земель. Він розробляється у разі необхідності відведення нових ділянок, зміни їхнього цільового призначення, а також у випадках поділу або об'єднання земельних територій. Його склад включає пояснювальну записку та графічну частину. Формат і зміст документації із землеустрою визначаються її видом і метою, а загальні вимоги до неї встановлені статтею 29 Закону України «Про землеустрій».

Документація із землеустрою для житлового будівництва має низку особливостей, серед яких:

- відповідність вимогам містобудівного регулювання;
- наявність інформації про проектні рішення щодо розташування житлового будинку, господарських зон, інфраструктурних об'єктів і зелених зон;
- врахування інженерно-технічних, санітарно-гігієнічних та інших нормативних вимог.

Важливою умовою є те, що розробка документації із землеустрою здійснюється сертифікованими інженерами-землевпорядниками, а її погодження проводиться відповідними органами місцевого самоврядування та державної влади.

Документація із землеустрою відіграє ключову роль у процесі формування земельної ділянки, забезпечуючи її правове регулювання, прозорість процедур та ефективне використання територіальних ресурсів.

Розділ 3. Формування земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку в умовах міста Івано-Франківськ Івано-Франківської області

3.1. Природні та планувальні умови міста Івано-Франківськ

Івано-Франківська область знаходиться в географічному центрі Європи, у південно-західній частині України, на межі двох великих природно-географічних регіонів — Східноєвропейської рівнини та Східних Карпат. Її територія межує із Закарпатською, Львівською, Тернопільською та Чернівецькою областями, а на крайньому півдні простягається державний кордон протяжністю 50 км, що розділяє Україну та Марамуреський повіт Румунії. [10]

Загальна площа області становить 13,9 тис. км², що відповідає 2,4% загальної території України та займає 22-ге місце серед інших регіонів країни. Для порівняння, найбільша область України — Одеська — має площу 33,3 тис. км², що майже у 2,4 рази перевищує територію Івано-Франківщини. Форма області нагадує ромб, з діагоналями, що простягаються приблизно на 200 км із півночі на південь і на 150 км із заходу на схід. Її крайні точки — це село Виспа в Рогатинському районі (північ), село Голошина у Верховинському районі (південь), село Сенечів у Долинському районі (захід) та село Городниця в Городенківському районі (схід). [10]

Територія області охоплює Східноєвропейську рівнину та Карпати, що визначає її рельєф та природні особливості. Завдяки цьому регіон поділяється на декілька зон, кожна з яких має унікальну геологічну структуру, висотні відмінності та власний рослинний і тваринний світ. Незважаючи на відносно компактні розміри, область вважається однією з наймальовничіших в Україні завдяки її різноманітному рельєфу. [10]

Клімат області є перехідним — від помірно теплого і вологого західноєвропейського до більш континентального східноєвропейського. Він формується під впливом вологих повітряних мас, що надходять із Атлантичного океану та Середземного моря. Взимку арктичне повітря з північного сходу може спричинити різке похолодання, тоді як влітку середземноморські потоки з південного заходу сприяють підвищенню температури та нерідко призводять до

посушливих періодів. Середня температура січня становить близько -5°C , а в липні — $+18^{\circ}\text{C}$. У гірських районах Карпат клімат значно суворіший і змінюється залежно від висоти, де середньорічні температури можуть бути на $3-5^{\circ}\text{C}$ нижчими, ніж у передгірській зоні. [10]

Івано-Франківськ має добре продуману планувальну структуру. Історичний центр міста зберігає середньовічне планування з регулярною мережею вулиць, площ та визначними архітектурними спорудами. Навколо центру поступово формувалися старі житлові квартали, які пізніше розширювались у бік нових мікрорайонів. Сучасні райони — Пасічна, БАМ, Каскад, Княгинин — активно розвиваються, забудовуються новими житловими комплексами з упорядкованими вулицями, внутрішніми дворами, освітленням та транспортним сполученням. Важливим фактором стало формування зонального поділу: історичне ядро, житлова забудова, промислові райони, зелені зони, а також території загальноміського значення. [10]

Місто має потужну транспортну інфраструктуру. Через Івано-Франківськ проходять важливі автомобільні та залізничні магістралі, що з'єднують місто з Львовом, Чернівцями, Києвом, Ужгородом та іншими обласними центрами. В місті діє міжнародний аеропорт, який є важливою складовою туристичної інфраструктури, особливо для подорожей у Карпати. Громадський транспорт представлений автобусами, маршрутками та тролейбусами. Автомобільна мережа охоплює як магістралі загального користування, так і вуличні розгалуження у мікрорайонах. В останні роки активно розвивається велосипедна інфраструктура, створюються нові велодоріжки та паркувальні зони. [10]

Соціальна інфраструктура Івано-Франківська добре розвинена. У місті функціонує велика кількість навчальних закладів різного рівня — від дитсадків до університетів, серед яких Прикарпатський національний університет та Івано-Франківський національний медичний університет. Сфера охорони здоров'я представлена міськими лікарнями, поліклініками, амбулаторіями та приватними медичними центрами. У місті діють театри, музеї, галереї, музичні школи, проводяться фестивалі, культурні події, що формує активне мистецьке життя. [10]

Зелені зони є важливою складовою просторової організації Івано-Франківська. Міський парк імені Тараса Шевченка, міське озеро, сквери та набережні річок слугують як місцями відпочинку, так і природними буферами, що покращують екологічний стан. Рекреаційні простори вдало інтегровані в міське середовище, підтримуючи баланс між урбанізованими територіями і природними ландшафтами. Велика кількість зелених насаджень, збереження природних водойм, створення нових парків і скверів сприяють екологічному комфорту та підвищенню якості життя населення. [10]

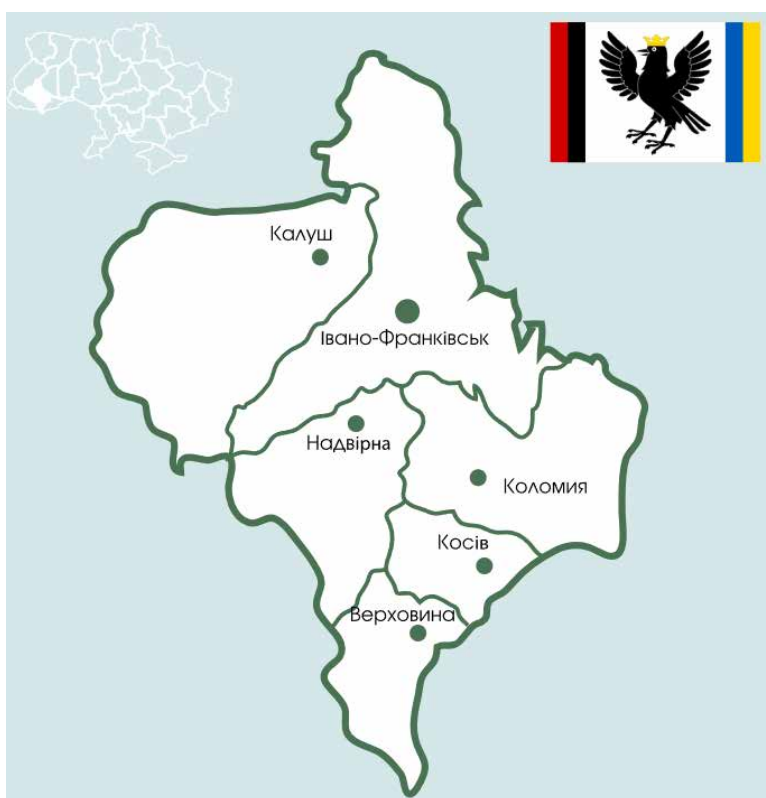


Рисунок 1 Райони Івано-Франківської області

https://kyiv.inform.city/-ua/-sp/rauon/rauon_uk/ra_34/

(Дата звернення 22.04.2025 р)

3.2. Опис проектного рішення

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Данилюк Оксани Ігорівни 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і сопруд (присадибна ділянка) за адресою: м. Івано-Франківськ, вул. Челюскінців, Івано-Франківської міської територіальної громади, площею 0,0851 га, розроблений товариством з обмеженою відповідальністю "Науково-виробниче підприємство «ГІС» (ліцензія серія АД №076164 від 04.10.2012 року, відповідальні за якість робіт із землеустрою - інженер-землевпорядник О. Спасів: свідоцтво про підвищення кваліфікації серія АА № 0722 виданий 08 жовтня 2018 року; інженер-землевпорядник Довган В.В.: кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника, № 014207 від 09.08.2019 року).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений на підставі рішення «Івано-Франківської міської ради 4 сесія 8 демократичного скликання від 28.01.2021, № 89-4, заяви гр. Данилюк О.І. завдання на виконання робіт від 11.03.2021 року №30а.

Земельна ділянка планується до відведення гр. данилюк Оксані Ігорівні, яка не скористалася своїм правом на безоплатну приватизацію про що свідчить підписана ним заява.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки використані наступні матеріали та документи:

- | | | | |
|------------------|-----------|---------|-------------|
| 1) рішення | про | надання | дозволу; |
| 2) правоустанові | | | документи; |
| 3) інші | матеріали | (за | наявності). |

2. Коротка характеристика об'єкту землеустрою

Земельна ділянки відводиться за рахунок земель комунальної власності Івано-Франківської міської ради. Межі проходять по межовим знакам згідно акта прийому-передачі межових знаків на зберігання.

3. Проектні рішення

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки вивчено та проаналізовано проектну документацію із землеустрою, містобудівного та державного земельного кадастру, а також правові підстави відведення земельної ділянки. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблено відповідно до статей 79, 116, 118, 121 Земельного кодексу України, Законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», Постанови Кабінету міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».



Рисунок 2 Викопіювання з відкритих даних земельного кадастру України (<https://kadastr.live/>) місце розташування досліджуваної ділянки (Дата звернення 16.05.2025р.)

Форма власності: Інформація відсутня;

Цільове призначення: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Категорія земель: Землі житлової та громадської забудови

Вид використання: для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Цільове призначення земельної ділянки відповідно до класифікатора цільового призначення земель 02.01 для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджено з органами державної влади відповідно до ст. 186-1 Земельного кодексу України. Рельєф, геологічні та гідрологічні умови є придатним для будівництва і обслуговування житлового будинку. Ділянка правильної форми. Підїзд до земельної ділянки здійснюється по існуючих дорогах. Земельна ділянка вільна від будівель та споруд, сервітутних обмежень та обтяжень.

Відповідно до викопіювання з карти грошової оцінки земель Івано-Франківської міської ради ґрунти земельної ділянки не відносяться до особливо цінних, код «179 д» провінція «Передкарпаття», відповідно до наказу Державного комітету України по земельних ресурсах від 6.10.2003 року,

Склад земельних угідь земельної ділянки за проектом наведено в таблиці.

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ (за проектом)

Назва землекористувача земельної ділянки	Категорія земель	Код цільового призначення земельної ділянки	Земельна площа, га	Сільськогосподарські землі				Землі житлової забудови(35)			
				у тому числі							
				сільськогосподарські угіддя				Всього	Капіталь на (35,1)	Тимчасо ва (35,2)	Прибуди нкова територі я (35,3)
				Рілля, га	Сіножаті	Пасовища	Багаторічні насадження (сади)				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
З яких земель надається земельна ділянка											
Землі міської ради		16.00	0.0851	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0851	0.0000	0.0000	0.0851
До яких земель буде відведена земельна ділянка											
Данилюк Оксана Ігорівна	200 В 02	02.01	0.0851	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0851	0.0000	0.0000	0.0851
В тому числі в зоні дії обмежень			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь(КВЗУ)	Код групи згідно з КВЗУ			001	002	002	002	007	007	007	007
	Код підгрупи згідно з КВЗУ			01	01	02	03	00	01	01	01

Проектом землеустрою земельну ділянку відведено до земель житлової та громадської забудови (категорія земель згідно ст.19 Земельного кодексу України).

Відведення земельної ділянки не впливає на використання суміжних земельних ділянок.

Використання земельної ділянки землекористувачем повинно здійснюватись з дотриманням вимог ст.91 Земельного кодексу України.

3.3. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування

Загальні відомості. Роботи по визначенню координат земельної ділянки в межах населеного пункту місто Івано-Франківськ, Івано-Франківської міської територіальної громади, вул. Челюскінців Івано-Франківської області виконувались GNSS-приймачем South S660P № S6527A123567766 з використанням мережі референцих GNSS-станцій.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референцих GNSS-станцій компанії System Solution, сертифікованої в установленому порядку. GNSS-приймачі, розміщені на базових станціях мережі, сертифіковані в установленому порядку і мають метрологічні атестати. Положення базових станцій визначені в системі координат SK63(1) і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. GNSS-приймач, яким виконувались вимірювання, сертифікований в установленому порядку. Перед початком робіт з постачальником послуг RTK-мережі, компанією System Solution, був укладений договір №25 від 10.10.2018р. В результаті спостережень максимальне значення СКП не перевищувало 0.05, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт.

Опис технології виконання спостережень. Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням референцих GNSS-станцій мережі System.NET. Перелік станцій розміщений за інтернет-адресою: <http://www.systemnet.com.ua/ua/coverage-ukr/stantsiji-merezhi>.

Доступ до серверу мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок по стандарту GSM/GPSRS. Оператор послуг мобільного зв'язку: ПрАТ «Київстар» (назва оператора). Інтернет-адреса серверу мережі: gnss.org.ua порт:20059. Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x (формат повідомлення, версія).

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох

базових станцій, одна з яких - головна (Master), а інші - допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі.

Перевірка диференційного поля координатних поправок, які задаються мережами ГНСС. Контроль диференційного поля координатних поправок використаної RTK-мережі System.NET здійснювався на двох пунктах ДГМ - хриплин та радча, координати яких отримані в Науково-дослідному інституті геодезії і картографії (Адміністратор банку геодезичних даних) від 18.01.2017р. №К184.

№	Назва	Координати пунктів ДГМ, м (із Банку геодезичних даних)		Координати пунктів ДГМ, м (виміряні)	
		X	Y	X	Y
1	хриплин	5409313.845	1391935.980	5409313.889	1391935.937
2	радча	5404512.682	1383250.077	5404512.720	1383250.042

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не перевищує 0,2 м, що відповідає п. 8 Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 «при здійсненні робіт із землеустрою», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №509 від 02.12.2016р.

3.4. Розроблення кадастрового плану земельної ділянки

Кадастровий план земельної ділянки є важливим документом, який містить графічну і текстову інформацію про земельну ділянку. Цей документ використовується при реєстрації прав на землю, продажу або купівлі земельної ділянки, розподілі спадщини і в інших випадках, пов'язаних із земельними відносинами.[11]

У кадастровому плані земельної ділянки вказуються такі дані:

- межі земельної ділянки, що відображаються на графічній частині документа у вигляді кадастрової карти;
- площа земельної ділянки;
- граничні земельні ділянки, які межують з даним земельним ділянкою;
- ідентифікаційні дані земельної ділянки, такі як кадастровий номер, адреса, цільове призначення земельної ділянки, її категорія тощо;
- інші характеристики земельної ділянки, наприклад, рельєф, наявність комунікацій, природні особливості тощо. [11]

Кадастровий план земельної ділянки складається сертифікованими інженерами-землевпорядниками на підставі результатів топографічної зйомки території з використанням сучасних технологій, таких як геодезичні прилади та аерофотозйомка. Для отримання кадастрового плану земельної ділянки необхідно звернутися до сертифікованого інженера-землевпорядника або до землевпорядної організації, яка надає послуги з кадастрового обслуговування. Кадастровий план земельної ділянки - це документ, який містить графічне та текстові описи характеристик земельної ділянки та її меж. Цей документ є основою для реєстрації прав власності на земельну ділянку та реєстрації змін в її межах. [11]

Кадастровий план складається з кадастрової карти та технічного опису земельної ділянки. Кадастрова карта - це графічний план земельної ділянки з нанесеними на нього її межами та об'єктами нерухомості, що знаходяться на цій ділянці. Технічний опис земельної ділянки містить текстовий опис характеристик земельної ділянки, зокрема її розміри, межі, розташування,

призначення та інші важливі характеристики. Кадастровий план земельної ділянки складається за рішенням органів державної влади та управління, які займаються кадастровою діяльністю. Цей документ необхідний для вирішення ряду питань, пов'язаних з земельною ділянкою, зокрема:

- реєстрація прав власності на земельну ділянку;
- отримання дозволу на будівництво на земельній ділянці;
- поділ земельної ділянки;
- зміна цільового призначення земельної ділянки.

У разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки необхідно звернутися до органів державної влади та управління земельними ресурсами для його складання. Крім того, кадастровий план може бути складений на основі технічної документації, затвердженої відповідними органами. Кадастровий план земельної ділянки є документом, який містить детальний опис території земельної ділянки, її розміри, рельєф, ландшафтні особливості, межі, наявність об'єктів нерухомості та їх розташування на ділянці. Цей документ є важливим етапом у процесі реєстрації прав на земельну ділянку, оскільки він дає повну інформацію про об'єкт нерухомості та дозволяє встановити його межі та розміри. [11]

Кадастровий план земельної ділянки складається на підставі топографічної зйомки, яка включає в себе збір даних про рельєф, водні об'єкти, ліси, поля, будівлі та інші об'єкти нерухомості, що знаходяться на ділянці. Після збору даних вони використовуються для побудови цифрової моделі рельєфу, яка визначає висотні рівні землі на ділянці. Далі за допомогою цифрової моделі створюють план земельної ділянки, на якому відображають всі об'єкти нерухомості та їх розташування. [11]

Кадастровий план земельної ділянки є важливим документом, який використовується при купівлі-продажу, оренді, даруванні, поділі земельної ділянки, розподілі спадщини та інших правочинів, що пов'язані з нерухомістю. Він також є необхідним документом для реєстрації прав на землю в органах Державної служби України земельних ресурсів. [11]

Отже, створення кадастрового плану земельної ділянки є важливою процедурою.

На кадастровому плані зображуються границі земельної ділянки та її розміри. Цей документ також містить інформацію про розташування об'єктів на ділянці, таких як будівлі, споруди, рослини та інше.

Кадастровий план може бути використаний для різних цілей, зокрема для:

➤ продажу земельної ділянки: покупець може перевірити розміри та границі ділянки на кадастровому плані, щоб переконатися, що вона відповідає оголошенню.

➤ реєстрації прав власності: кадастровий план вважається одним з обов'язкових документів для реєстрації прав власності на землю.

➤ забудови ділянки: кадастровий план може допомогти при проектуванні будівлі та розташуванні її на ділянці.

Оцінки земельної ділянки: кадастровий план є одним з ключових документів при проведенні оцінки земельної ділянки. Для отримання кадастрового плану земельної ділянки можна звернутися до кадастрової служби або до приватних геодезичних компаній, які надають послуги з виготовлення кадастрових планів. Крім того, деякі державні органи можуть надавати кадастрові плани у відкритому доступі. Кадастровий план земельної ділянки є документом, який містить детальний опис території земельної ділянки, її розміри, рельєф, ландшафтні особливості, межі, наявність об'єктів нерухомості та їх розташування на ділянці. Цей документ є важливим етапом у процесі реєстрації прав на земельну ділянку, оскільки він дає повну інформацію про об'єкт нерухомості та дозволяє встановити його межі та розміри. [11]

Кадастровий план земельної ділянки складається на підставі топографічної зйомки, яка включає в себе збір даних про рельєф, водні об'єкти, ліси, поля, будівлі та інші об'єкти нерухомості, що знаходяться на ділянці. Після збору даних вони використовуються для побудови цифрової моделі рельєфу, яка визначає висотні рівні землі на ділянці. Далі за допомогою цифрової моделі

створюють план земельної ділянки, на якому відображають всі об'єкти нерухомості та їх розташування.

Кадастровий план земельної ділянки є важливим документом, який використовується при купівлі-продажу, оренді, даруванні, поділі земельної ділянки, розподілі спадщини та інших правочинів, що пов'язані з нерухомістю.

ВИСНОВКИ ДО 3 РОЗДІЛУ

1. У третьому розділі було розглянуто процес формування земельної ділянки, відведеної для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд в умовах м. Івано-Франківськ, Івано-Франківської області. Проект землеустрою розроблено до вимог чинного законодавства України, з урахуванням природних і планувальних умов даної території.

2. Земельна ділянка розташована у м. Івано-Франківськ, на вул. Челюскінців. Площа ділянки становить 0,0851 га, цільове призначення – 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Земельна ділянка відноситься до однієї з категорії земель, а саме землі житлової та громадської забудови.

3. У процесі виконання землеустрою було проведено геодезичне визначення меж земельної ділянки, сформовано кадастровий план та підготовлено всю необхідну документацію.

4. До переліку необхідних документів для розробки проекту землеустрою входить:

- заява про розробку проекту землеустрою;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- документи, які посвідчують право власності або користування ділянкою;
- копія документа, яка посвідчує особу замовника.

ВИСНОВКИ

Формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд — складний і багатогранний процес, що потребує детального аналізу та суворого дотримання законодавчих норм України. Врахування всіх аспектів забезпечує ефективне використання землі, комфортні умови проживання населення та сприяє сталому розвитку населених пунктів.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи стало систематизація знань і вдосконалення навичок у сфері формування земельних ділянок для житлового будівництва.

У ході дослідження проведено аналіз теоретичних і практичних аспектів формування земельних ділянок для житлової забудови. Оцінено склад земель житлової забудови в Україні, нормативні вимоги до розміщення житлових будівель у населених пунктах, визначено стандартні розміри ділянок для індивідуального будівництва. Також розглянуто склад та зміст документації із землеустрою, загальні вимоги до проекту землеустрою та особливості оформлення документації для житлового будівництва.

Окремо проаналізовано природні та планувальні умови Лиманського району Одеської області, обґрунтовано проектне рішення, представлено результати геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування, а також розроблено кадастровий план земельної ділянки.

Загальні висновки дослідження підтверджують важливість комплексного підходу до формування земельних ділянок для житлової забудови. Рациональне поєднання законодавчих, екологічних та містобудівних факторів дозволяє забезпечити стійкий розвиток житлового сектору та створити сприятливі умови для комфортного та безпечного проживання населення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Структура землекористування в Україні URL:
<https://buklib.net/books/26536/>
3. <https://ukc.gov.ua/knowledge/sklad-ta-tsilove-pryznachennya-zemel-ukrayiny/>
4. Будівельні норми URL:
https://legaid.wiki/index.php/%D0%91%D1%83%D0%B4%D1%96%D0%B2%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%96_%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B8_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D1%80%D0%BE%D0%B7%D1%82%D0%B0%D1%88%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B1%D1%96%D0%BB%D1%8F_%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D1%83_%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D1%83,_%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D1%96_%D1%82%D0%B0_%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%8C%D0%BA%D0%B8%D1%85_%D1%81%D0%BF%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4
5. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text>
6. Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0228241-99#Text>
7. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%D0%BF#Text>
8. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок URL:
https://protocol.ua/ua/pro_zemleustriy_stattya_50/
9. Розроблення документації землеустрою URL:
<https://legaid.wiki/index.php/%D0%A0%D0%BE%D0%B7%D1%80%D0%BE%>

D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F %D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%97 %D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D1%8E

10. URL: <https://lib.if.ua/exhib/1534076504.html>
11. URL: https://kyiv.inform.city/-ua/-sp/rauon/rauon_uk/ra_34/
12. URL: <https://yaroslavkravets.biz.ua/cadastral-plan-of-the-land-plot>
13. Черняга П.Г. Державний земельний кадастр. Методичний посібник. Державний комітет України із земельних ресурсів, К.: 2008, 100 с.
14. Є.В. Бутенко, І.П. Купріянич. Геодезичні роботи у землеустрої: навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. – К.: МВЦ «Медінформ», 2011. – 304 с.
15. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник.— К.: ФЕНІКС, 2006. — 162 с.
16. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні.- Монографія.-Рівне: НУВГП, 2013 – 250 с.

ДОДАТКИ

Вул. _____

ПН _____

Тел. _____

Заява

Прошу дати дозвіл на складання:

- проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- технічної документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічної документації із землеустрою щодо поділу, об'єднання земельних ділянок;
- технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди;
- розташованої в м. Івано-Франківську за адресою: вул. Челюскінців для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд орієнтовною площею 0,0870 га.

До заяви додаю:

1. Графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки (ситуаційна схема, кадастровий план, тощо).
2. Документи які посвідчують право власності на нерухоме майно (в разі його наявності на земельній ділянці).
3. Довідку з містобудівного кадастру, яка є дійсною на момент подання клопотання (заяви).
4. Копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України (стор. 1, 2, 11 (стор. 3, 4 за необхідністю) паспорта громадянина України, паспорт громадянина України у формі картки, що містить безконтактний електронний носій (копії лицьової та зворотної сторін) або іншого документу, що посвідчує особу; копію картки фізичної особи - платника або довідки про присвоєння ідентифікаційного номера. Якщо через релігійні переконання фізична особа відмовилась від реєстраційного номеру облікової картки платника податків, додатково подається копія сторінки паспорту з відміткою про таку відмову - для фізичних осіб.
Із змістом п. 4 ст. 10 Закону України «Про адміністративні послуги» ознайомлений (а).

Дата: ____ . ____ . 20__ року

(ініціали та прізвище)

(підпис)

ВИТЯГ З РІШЕННЯ
Івано-Франківської міської ради
(4 сесія)

восьмого демократичного скликання

Від 28.01.2021 року №89-4

Про розгляд звернень громадян
щодо оформлення права власності
на земельні ділянки

Керуючись ст. 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" Земельним кодексом України, Законом України "Про землеустрій", рішенням 27 сесії Івано-Франківської міської ради сьомого демократичного скликання від 27.06.2019 року № 148-27 "Про затвердження Порядку передачі у власність та користування земельних ділянок у м. Івано-Франківську", міська рада вирішила:

2. Дати дозвіл на складання проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) громадянам, згідно додатку 2 (додається).

37. Громадянам, вказаним в додатках 1 - 4 до даного рішення, виготовити проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок і подати їх у встановленому порядку на затвердження.

39. Головному управлінню ДПС в Івано-Франківській області вжити заходів щодо адміністрування плати за землю, згідно вимог Податкового кодексу України.

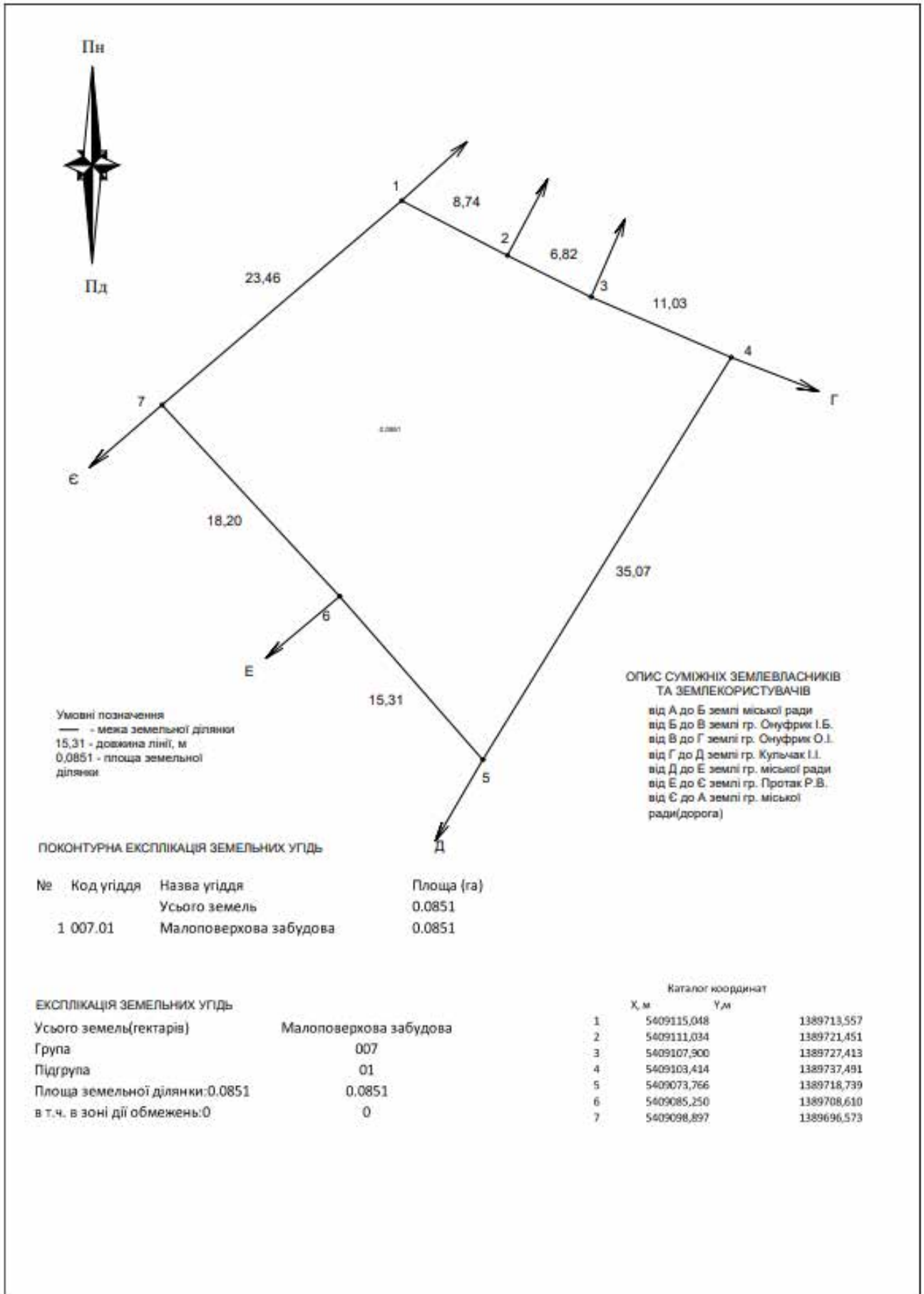
40. Направити копію даного рішення відділу Держгеокадастру у м. Івано-Франківську Івано-Франківської області.

41. Направити копію даного рішення відділу Держгеокадастру У Тисменицькому районі Головного управління Держгеокадастру Івано-Франківської області.

42. Обов'язки за виконанням даного рішення покласти на управління земельних відносин Департаменту комунальних ресурсів Івано-Франківської міської ради.

43. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови М. Вітенка та постійну депутатську комісію з питань містобудування, земельних відносин, оренди та приватизації комунального майна (Р. Терешко).

Міський голова _____



Відомість

вирахування площі земельної ділянки

Адреса земельної ділянки: Івано-Франківська область, місто Івано-Франківськ, Івано-Франківської міської територіальної громади, вул. Челюскінців

№	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	5409115,05	1389713,59	4,02	7,76	41974732,788	5586648,6318
2	5409111,03	1389721,35	7,15	13,82	74753914,4346	9936507,6525
3	5409107,9	1389727,41	7,62	16,14	87303001,506	10589722,8642
4	5409103,41	1389737,49	34,13	-8,67	-46896926,5647	47431740,5337
5	5409073,77	1389718,74	18,16	-28,88	-156214050,4776	25237292,3184
6	5409085,25	1389708,61	-25,13	-22,17	-119919419,9925	-34923377,3693
7	5409098,9	1389696,57	-29,8	4,98	26937312,522	-41412957,786
1	5409115,05	1389713,59	-16,15	17,02	92063188,151	-22443874,4785
			Сума:0,000	Сума:0,000	Сума: 1702,366800	Сума: 1702,366800
					Площа: 0,0851 га	Площа: 0,0851 га

Площа землекористування: 0,0851 га

Периметр: 118,64 117°23'10'' м

Похибка обчислення площі: 0 га

КАТАЛОГ

координат кутів зовнішніх меж землекористування

гр. Данилюк Оксана Ігорівна

Івано-Франківська область, місто Івано-Франківськ, Івано-Франківської міської територіальної громади, вул. Челюскінців

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

№ з/п	Назва точки	Координати SK63(1) (м)		Координати MSK-26 (м)		Відстань (м)	Дирекційні кути	Внутрішні кути
		X	Y	X	Y			
1	1	5 409 115	1 139 714	5 417 607	298 148	9	117°23'10''	109°06'59''
2	2	5 409 111	1 139 721	5 417 603	298 056	7	117°18'59''	180°04'11''
3	3	5 409 108	1 139 727	5 417 600	298 062	11	114°00'36''	183°04'23''
4	4	5 409 103	1 139 737	5 417 595	298 072	35	212°19'01''	081°40'34''
5	5	5 409 074	1 139 719	5 417 566	298 052	15	318°34'29''	073°44'33''
6	6	5 409 085	1 139 709	5 417 578	298 042	18	318°35'10''	179°59'25''
7	7	5 409 099	1 139 697	5 417 592	298 031	23	046°30'09''	092°05'01''
						118		900°05'06''

Площа ділянки $S=0,0851$ (га), з ймовірною похибкою 0 (га)