

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

_____ **Андрій МАРТИН**

« _____ » _____ 2026 р.

« _____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: Формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування
будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської
області)**

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

«Геодезія та землеустрій»,

д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(підпис)

**Керівник бакалаврської кваліфікаційної
роботи,**

к.е.н., доцентка

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Ірина КОЛГАНОВА**

(підпис)

Виконала

_____ **Галина ТЕМЧЕНКО**

(підпис)

КИЇВ – 2026

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

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування

_____ **Андрій МАРТИН**

«_____» _____ **2025 р.**

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Темченко Галини Сергіївни

Спеціальність «193 Гедезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: Формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської області) затверджена наказом ректора НУБіП України від 27.11.2025 року № 2899 «С».

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

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: бакалаврська кваліфікаційна робота розроблена відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI, Закону України «Про оренду землі» та інших нормативно-правових актів у сфері земельних відносин. При виконанні роботи використовувалися матеріали Державного земельного кадастру, відомості Державного картографо-геодезичного фонду, містобудівна документація. Камеральна обробка вихідної

інформації, формування графічних матеріалів та аналіз просторових даних здійснювалися за допомогою програмного забезпечення «Digitals».

Перелік питань, що потрібно розробити:

1. Дослідити теоретичні засади формування земельних ділянок для розміщення об'єктів торгівлі.
2. Розглянути вимоги містобудівної документації щодо розміщення та експлуатації об'єктів торговельного призначення.
3. Надати природно-географічну та соціально-економічну характеристику території дослідження.
4. Провести аналіз існуючого землекористування в межах села Княжичі Фастівського району Київської області.
5. Розробити проєктні рішення щодо формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської області).

Додатки.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи**

_____ **Ірина КОЛГАНОВА**

Завдання прийняла до виконання

_____ **Галина ТЕМЧЕНКО**

ЗМІСТ

РЕФЕРАТ	7
ВСТУП	12
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ’ЄКТІВ ТОРГІВЛІ	16
1.1. Поняття та класифікація земель комерційного призначення.....	16
1.2. Нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок під об’єкти торгівлі	20
1.3. Вимоги до розміщення, будівництва та обслуговування будівель торгівлі	25
Висновки до розділу 1	31
2.1. Природно-географічна та соціально-економічна характеристика села Княжичі	32
2.2. Аналіз існуючого використання земель населеного пункту	37
2.3. Державний земельний кадастр як джерело інформації для формування земельних ділянок	43
Висновки до розділу 2	49
РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ	50
3.1. Обґрунтування вибору місця розташування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської області).....	50
3.2. Розроблення проєктних рішень щодо формування земельної ділянки	53
3.3. Визначення обмежень та сервітутів на земельну ділянку	55

Висновки до розділу 3	58
ВИСНОВКИ.....	59
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	61
ДОДАТКИ.....	65
Додаток А. Генеральний план території села Княжичі	65
Додаток Б. План використання території села Княжичі	66
Додаток В. Кадастровий план земельної ділянки.....	67
Додаток Г. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки.....	68

РЕФЕРАТ

Бакалаврська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Загальний обсяг бакалаврської кваліфікаційної роботи становить 71 сторінок комп'ютерного тексту. Робота містить 4 таблиці, 4 рисунки. Список використаних джерел налічує 44 найменування, робота має 4 додатки.

Ключові слова: ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА, ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОБ'ЄКТИ ТОРГІВЛІ, МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, СЕРВІТУТИ, GNSS-ТЕХНОЛОГІЇ.

Мета дослідження полягає у комплексному вивченні теоретичних, правових та методичних засад формування земельних ділянок, аналізі сучасного стану землекористування на території села Княжичі Фастівського району Київської області, а також у розробленні обґрунтованих проєктних рішень щодо формування земельної ділянки з урахуванням вимог земельного, містобудівного та кадастрового законодавства України. Окрему увагу приділено питанням встановлення обмежень у використанні земель, визначенню сервітутів та забезпеченню раціонального і ефективного використання територіальних ресурсів у межах населеного пункту.

Об'єкт дослідження є процес формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торговельного призначення в межах населених пунктів, зокрема в умовах сільських територій, що зазнають активного розвитку та трансформації землекористування.

Предмет дослідження є методичні та практичні аспекти формування земельних ділянок для розміщення та експлуатації об'єктів торгівлі в межах населеного пункту.

Методи дослідження включають комплекс наукових підходів, серед яких: аналіз нормативно-правової бази (Земельний кодекс України, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», державні будівельні норми та інші підзаконні акти); картографічний метод для аналізу планово-картографічних матеріалів, топографічних планів і кадастрових карт; геоінформаційний аналіз (ГІС) для визначення меж земельних ділянок, аналізу накладок, обмежень та сервітутів; метод порівняльного аналізу для дослідження аналогічних рішень щодо розміщення об'єктів торгівлі в інших населених пунктах; топографо-геодезичний метод із використанням GNSS-технологій, ортофотопланів і матеріалів дистанційного зондування Землі; а також проєктний метод, що застосовувався для розроблення конкретних рішень щодо формування земельної ділянки.

У процесі виконання роботи було отримано такі основні результати:

- досліджено теоретичні засади формування земельних ділянок для розміщення об'єктів торговельної інфраструктури, зокрема визначено їх роль у структурі сучасного землекористування.
- проаналізовано вимоги містобудівної документації щодо розміщення, функціонального призначення та експлуатації об'єктів торговельного призначення в межах населених пунктів.
- надано комплексну природно-географічну, просторову та соціально-економічну характеристику території дослідження, що дозволило оцінити умови для подальшого землевпорядного проєктування.
- проведено детальний аналіз існуючого землекористування в межах села Княжичі Фастівського району Київської області, виявлено особливості просторової організації території, а також наявні проблеми використання земельних ресурсів.

- розроблено та обґрунтовано проєктні рішення щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, з урахуванням чинних нормативних вимог, містобудівних обмежень, інженерної інфраструктури та кадастрових даних.

Практичне значення роботи полягає в тому, що отримані результати можуть бути використані при підготовці та розробленні документації із землеустрою, формуванні нових земельних ділянок у межах населених пунктів, здійсненні державної реєстрації земельних ділянок, а також у процесі вдосконалення системи управління земельними ресурсами на місцевому рівні. Запропоновані підходи можуть бути застосовані органами місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та проєктними установами для підвищення ефективності планування та раціонального використання територій.

ABSTRACT

The bachelor's qualification work consists of an introduction, three chapters, conclusions, a list of used sources and appendices. The total volume of the bachelor's qualification work is 71 pages of computer text. The work contains 4 tables, 4 figures. The list of used sources has 44 names, the work has 4 appendices.

Keywords: LAND PLOT, LAND MANAGEMENT, STATE LAND CADASTRE, FORMATION OF LAND PLOT, TRADE OBJECTS, URBAN PLANNING DOCUMENTATION, LIMITATIONS ON LAND USE, EASEMENTS, GNSS TECHNOLOGIES.

The purpose of the study is to comprehensively study the theoretical, legal and methodological principles of land plot formation, analyze the current state of land use in the village of Knyazhychi, Fastiv district, Kyiv region, as well as develop substantiated design solutions for the formation of a land plot, taking into account the requirements of land, urban planning and cadastral legislation of Ukraine. Particular attention is paid to the issues of establishing restrictions on land use, determining

easements and ensuring the rational and effective use of territorial resources within the settlement.

The object of the study is the process of forming land plots for the construction and maintenance of commercial buildings within settlements, in particular in rural areas undergoing active development and transformation of land use.

The subject of the study is the theoretical, methodological, legal and practical aspects of the formation of land plots for the placement and operation of commercial facilities within the settlement, taking into account modern requirements for urban planning, the cadastral system and land management.

The research methods include a set of scientific approaches, including: analysis of the regulatory framework (Land Code of Ukraine, Law of Ukraine "On Regulation of Urban Development Activities", state building codes and other by-laws); cartographic method for analyzing planning and cartographic materials, topographic plans and cadastral maps; geoinformation analysis (GIS) for determining the boundaries of land plots, analyzing overlays, restrictions and easements; comparative analysis method for studying similar decisions on the location of trade facilities in other settlements; topographic and geodetic method using GNSS technologies, orthophoto maps and remote sensing materials of the Earth; as well as the design method used to develop specific decisions on the formation of a land plot.

In the process of carrying out the work, the following main results were obtained:

- the theoretical principles of the formation of land plots for the location of trade infrastructure facilities were investigated, in particular, their role in the structure of modern land use was determined.
- the requirements of urban planning documentation for the location, functional purpose and operation of commercial facilities within settlements were analyzed.

- a comprehensive natural-geographical, spatial and socio-economic characteristics of the study area were provided, which allowed assessing the conditions for further land management design.

- a detailed analysis of existing land use within the village of Knyazhychi, Fastiv district, Kyiv region, was conducted, identifying the features of the spatial organization of the territory, as well as existing problems with the use of land resources.

- design solutions for the formation of a land plot for the construction and maintenance of commercial buildings were developed and substantiated, taking into account current regulatory requirements, urban planning restrictions, engineering infrastructure and cadastral data.

The practical significance of the work lies in the fact that the results obtained can be used in the preparation and development of land management documentation, the formation of new land plots within settlements, the implementation of state registration of land plots, as well as in the process of improving the land resources management system at the local level. The proposed approaches can be applied by local governments, land management organizations and project institutions to increase the efficiency of planning and rational use of territories.

ВСТУП

У сучасних умовах розширення торговельної мережі, збільшення обсягів підприємницької діяльності та розвитку сфери послуг особливої уваги потребують питання формування земельних ділянок для розміщення й експлуатації будівель торгівлі. Від правильності організації землекористування залежить не лише ефективність використання земельних ресурсів, а й комфортність обслуговування населення, розвиток місцевої економіки та наповнення бюджетів територіальних громад.

Процес формування земельних ділянок під об'єкти торговельного призначення охоплює комплекс організаційних, правових, містобудівних та технічних заходів, спрямованих на визначення меж земельної ділянки, встановлення її правового статусу та забезпечення можливості подальшого використання за визначеним цільовим призначенням. Важливе місце у цьому процесі займає документація із землеустрою, яка є основою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, державної реєстрації земельної ділянки та встановлення режиму її використання. При цьому необхідним є врахування положень містобудівної документації, інженерно-планувальних обмежень, санітарних вимог та умов охорони навколишнього природного середовища.

Актуальність теми дослідження зумовлена активним розвитком торговельної інфраструктури, зростанням кількості об'єктів роздрібної та оптової торгівлі, а також необхідністю забезпечення ефективного та законного використання земельних ділянок під такі об'єкти. В умовах реформування земельних відносин в Україні, впровадження цифрових кадастрових систем та удосконалення містобудівного планування особливого значення набуває питання нормативно-правового регулювання формування земельних ділянок, дотримання вимог до їх розміщення, забудови та експлуатації.

Розвиток торговельних об'єктів потребує виваженого підходу до вибору місця їх розташування, оскільки від цього залежить ефективність використання території, транспортна доступність, забезпечення інженерними комунікаціями та зручність для населення. Недостатньо обґрунтоване розміщення об'єктів торгівлі може призводити до нераціонального використання земель, перевантаження транспортної інфраструктури та виникнення конфліктів між різними функціональними зонами населеного пункту.

Особливу роль у вирішенні зазначених питань відіграє містобудівна документація, яка визначає перспективи територіального розвитку, функціональне зонування та допустимі напрями використання земель. Саме на її основі приймаються рішення щодо можливості розміщення об'єктів громадської та комерційної забудови, встановлюються параметри забудови та враховуються наявні обмеження у використанні земель.

Нормативною основою формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі є Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності», а також державні будівельні норми та інші нормативні акти, що регулюють питання використання земель, здійснення забудови та ведення кадастрового обліку. Їх положення забезпечують правові механізми формування земельних ділянок, визначення їх цільового призначення та дотримання встановлених обмежень.

Дослідженням питань відведення та формування земельних ділянок різного функціонального призначення присвячено значну кількість наукових праць вітчизняних учених, зокрема Д. І. Бабміндра, З. Ф. Бриндзя, В. В. Горлачук, Д. С. Добряк, П. Г. Казьмір, М. В. Калінчик, О. П. Канащ, В. М. Кривов, А. Г. Мартин, Л. Я. Новаковський, О. Я. Панчук, М. Г. Ступень, А. М. Третяк, М. А. Хвесик та інших. У їхніх роботах ґрунтовно розкрито теоретичні та прикладні аспекти

землеустрою, управління земельними ресурсами, формування та раціонального використання земель різних категорій.

Мета дослідження – дослідження теоретичних, правових та методичних засад формування земельних ділянок, аналіз сучасного стану землекористування на території села Княжичі Фастівського району Київської області та розроблення проєктних рішень щодо формування земельної ділянки з урахуванням вимог земельного, містобудівного та кадастрового законодавства, встановлення обмежень у використанні земель і забезпечення раціонального використання території.

Об’єкт дослідження – процес формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в межах населених пунктів.

Методи дослідження: аналіз нормативно-правових актів (ЗКУ, Закон «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН та ін.), картографічний метод – аналіз планово-картографічних матеріалів та кадастрових планів, геоінформаційний аналіз (ГІС) – визначення меж ділянки, обмежень, сервітутів, накладок, метод порівняльного аналізу – вивчення аналогів розміщення об’єктів торгівлі, топографо-геодезичний метод – використання даних кадастрових планів, ортофотопланів, проєктний метод – розроблення проєктних рішень формування земельної ділянки.

Завдання бакалаврської кваліфікаційної роботи:

1. Дослідити теоретичні засади формування земельних ділянок для розміщення об’єктів торгівлі.
2. Розглянути вимоги містобудівної документації щодо розміщення та експлуатації об’єктів торговельного призначення.
3. Надати природно-географічну та соціально-економічну характеристику території дослідження.

4. Провести аналіз існуючого землекористування в межах села Княжичі Фастівського району Київської області.

5. Розробити проєктні рішення щодо формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської області).

Апробація результатів дослідження. Участь у роботі Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів GEOPoint 2025: «Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату» де взято участь у якості учасника-слухача з темою «Державний земельний кадастр як джерело інформації для формування земельних ділянок».

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ТОРГІВЛІ

1.1. Поняття та класифікація земель комерційного призначення

До земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами. Цільове призначення є однією з базових характеристик будь-якої земельної ділянки, яка визначає її правовий режим, порядок використання та обмеження щодо господарської діяльності. Метою встановлення категорій земель за цільовим призначенням є забезпечення їх раціонального використання, охорони та ефективного управління [11].

Відповідно до ст.19 Земельного кодексу України виділяють 9 категорій земель за цільовим призначенням:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісового фонду;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [11].

Земельні ділянки кожної категорії, які не передані у власність або користування, можуть перебувати у складі земель запасу. Віднесення земель до певної категорії та встановлення їх цільового призначення здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Водночас визначення виду цільового призначення здійснюється з урахуванням положень містобудівної документації – генеральних

планів населених пунктів та комплексних планів просторового розвитку територіальних громад [42].

Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування шляхом затвердження документації із землеустрою та прийняття відповідних управлінських рішень [11].

У межах загальної класифікації земель особливе місце займають землі комерційного призначення, які, як правило, належать до категорії земель житлової та громадської забудови. Їх поява та розвиток безпосередньо пов'язані з формуванням ринкової економіки, урбанізаційними процесами та зростанням ролі сфери послуг у структурі національної економіки.

Під землями комерційного призначення доцільно розуміти земельні ділянки, що використовуються або призначені для здійснення підприємницької діяльності, спрямованої на отримання прибутку від реалізації товарів, виконання робіт чи надання послуг. Вони є просторовою основою функціонування об'єктів торгівлі, громадського харчування, фінансово-кредитних установ, офісних центрів, готелів, розважальних комплексів та інших елементів ринкової інфраструктури [15].

З наукової точки зору землі комерційного призначення розглядаються як складова урбанізованих територій із підвищеною економічною активністю, що характеризується високою інтенсивністю використання, значною вартістю та стратегічним значенням для розвитку територій. Їх ефективне використання прямо впливає на наповнення місцевих бюджетів, розвиток підприємництва та інвестиційну привабливість населених пунктів.

Класифікація земель комерційного призначення може здійснюватися за низкою критеріїв, які наведені в таблиці 1.1

Таблиця 1.1 – Класифікація земель комерційного призначення за критеріями

№	Критерій класифікації	Види земель	Характеристика
1	За функціональним призначенням	для торгівлі для громадського харчування для офісної забудови для готелів і туризму для побутового обслуговування для розважальної інфраструктури	Визначає основне цільове використання земельної ділянки та тип об'єктів, що на ній розміщуються
2	За видом економічної діяльності	торговельні фінансово-ділові сервісні туристично-рекреаційні змішаного використання	Відображає напрям господарської діяльності, що здійснюється на земельній ділянці
3	За містобудівним розташуванням	центральні периферійні приміські та придорожні	Впливає на вартість землі, інвестиційну привабливість та інтенсивність використання
4	За інтенсивністю використання	високоінтенсивні середньої інтенсивності низькоінтенсивні	Характеризує щільність забудови, рівень навантаження та економічну ефективність використання
5	За формами власності	державні комунальні приватні	Визначає правовий режим володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою
6	За правовим режимом використання	з чітким призначенням змішаного використання з обмеженнями	Враховує наявність обмежень (санітарні, екологічні, містобудівні) та особливості правового регулювання

Джерело: узагальнено автором на підставі нормативно-правових актів Земельний кодекс України [11], Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [42], Класифікація видів цільового призначення земель [15], вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [3], а також наукових підходів у сфері управління земельними ресурсами [18-28; 27].

Наведена таблиця відображає основні підходи до класифікації земель комерційного призначення, що дозволяє систематизувати їх за ключовими характеристиками використання. Такий поділ є необхідним для забезпечення

ефективного управління земельними ресурсами та раціонального планування територій.

Зокрема, класифікація за функціональним призначенням дає змогу визначити основний напрям використання земельної ділянки та тип об'єктів, що на ній розміщуються. Поділ за видом економічної діяльності деталізує характер господарських процесів, які здійснюються на відповідній території.

Водночас класифікація за містобудівним розташуванням дозволяє врахувати просторові особливості розміщення земельних ділянок, що безпосередньо впливає на їх ринкову вартість, інвестиційну привабливість та інтенсивність використання. Не менш важливим є поділ за інтенсивністю використання, який характеризує рівень забудови та ефективність використання території.

Крім того, класифікація за формами власності визначає правові аспекти володіння та користування земельними ділянками, тоді як поділ за правовим режимом використання враховує наявність обмежень і специфіку регулювання їх використання.

Отже, комплексне застосування наведених критеріїв класифікації сприяє більш повному розумінню особливостей земель комерційного призначення та підвищує ефективність їх використання в умовах розвитку ринкової економіки.

Важливим інструментом деталізації цільового використання земель є Класифікація видів цільового призначення земель, яка встановлює конкретні коди та види використання земельних ділянок, зокрема для комерційної діяльності (наприклад, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, об'єктів ринкової інфраструктури тощо) [14].

Окремо слід зазначити, що ефективність використання земель комерційного призначення значною мірою залежить від їх розташування, транспортної доступності, рівня інженерного забезпечення та відповідності

містобудівній документації. Саме ці фактори формують їх ринкову вартість та визначають інвестиційну привабливість.

Таким чином, землі комерційного призначення є важливим елементом територіальної організації господарства, що забезпечує розвиток підприємницької діяльності, формування ринкової інфраструктури та економічне зростання територій. Їх раціональна класифікація дозволяє підвищити ефективність використання земельних ресурсів і забезпечити збалансований розвиток населених пунктів.

1.2. Нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок під об'єкти торгівлі

Нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок під об'єкти торгівлі в Україні здійснюється на основі комплексної системи законодавчих і підзаконних актів, які охоплюють земельні, містобудівні, кадастрові та екологічні відносини. Такий підхід забезпечує правову визначеність процесу формування земельних ділянок, їх цільове використання та відповідність вимогам сталого розвитку територій.

Базовим нормативним актом у цій сфері є Земельний кодекс України, який визначає правові засади використання земель та їх поділ за цільовим призначенням. Відповідно до його положень, земельні ділянки, що використовуються для розміщення об'єктів торгівлі, належать до земель житлової та громадської забудови. Кодекс встановлює порядок формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що включає визначення її меж, площі, присвоєння кадастрового номера та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Без здійснення цих процедур земельна ділянка не може бути об'єктом правовідносин у сфері забудови та комерційного використання.

Водночас Земельний кодекс регламентує порядок набуття прав на земельні ділянки, що має ключове значення для функціонування об'єктів торгівлі. Передбачено можливість передачі земель у власність або користування, зокрема на умовах оренди, яка є найбільш поширеною формою використання земель комерційного призначення. Кодекс також встановлює обмеження у використанні земель, пов'язані з містобудівними, санітарними та екологічними вимогами, а також відповідальність за їх порушення, що забезпечує належний правовий режим землекористування [11].

Організаційно-технічні аспекти формування земельних ділянок визначаються Законом України «Про землеустрій», який регламентує процес розроблення землевпорядної документації. Згідно з цим законом, формування земельної ділянки здійснюється шляхом підготовки проєкту землеустрою щодо її відведення, у якому визначаються межі, площа та інші характеристики ділянки. На цьому етапі враховуються всі обмеження у використанні земель, включаючи санітарні та екологічні вимоги, що є особливо важливим для розміщення об'єктів торгівлі.

Закон також встановлює порядок погодження документації із землеустрою та взаємодію з відповідними органами влади. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру є завершальним етапом формування земельної ділянки, що забезпечує її юридичне оформлення та можливість подальшого використання. Окремі зміни до законодавства, спрямовані на дерегуляцію землеустрою та спрощення процедур погодження документації, сприяють прискоренню процесу формування земель під комерційні об'єкти [32].

Практичне формування земельної ділянки як об'єкта Державного земельного кадастру здійснюється шляхом поєднання правових, геодезичних та кадастрових процедур. Основою цього процесу є розроблення відповідної документації із землеустрою, яка визначає просторові, кількісні та правові

характеристики земельної ділянки. Залежно від підстав формування це може бути проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж або документація щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок.

Формування земельної ділянки передбачає визначення її меж на місцевості та закріплення координат поворотних точок меж у державній геодезичній системі координат УСК-2000. Для цього виконуються топографо-геодезичні роботи із застосуванням сучасного геодезичного обладнання та GNSS-технологій, що забезпечують необхідну точність вимірювань. За результатами польових робіт визначається площа земельної ділянки, її конфігурація, розташування щодо суміжних землекористувачів, об'єктів інженерної інфраструктури та елементів існуючої забудови.

Важливою складовою формування земельної ділянки є створення кадастрового плану, який графічно відображає межі земельної ділянки, координати поворотних точок, лінійні проміри, суміжних землекористувачів, існуючі обмеження у використанні земель та земельні сервітути. На підставі цього плану формується електронний обмінний файл у форматі XML, який містить структуровані просторові та атрибутивні дані щодо земельної ділянки та подається для внесення до Державного земельного кадастру.

Під час внесення відомостей до Державного земельного кадастру земельній ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер. Одночасно до кадастрової системи вносяться дані про місце розташування земельної ділянки, її площу, категорію земель, вид цільового призначення, форму власності або користування, склад угідь, наявні обмеження у використанні земель, охоронні зони, сервітути та інші характеристики. Саме після внесення таких відомостей земельна ділянка набуває статусу окремого об'єкта цивільних прав.

У межах даної кваліфікаційної роботи формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі здійснюється з урахуванням вимог земельного законодавства, містобудівної документації та фактичного використання території в межах села Княжичі Фастівського району Київської області. При цьому особлива увага приділяється відповідності місця розташування ділянки функціональному призначенню території, забезпеченню транспортної доступності, можливості підключення до інженерних мереж та відсутності обмежень, що можуть перешкоджати її використанню за визначеним цільовим призначенням.

Суттєве значення має Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який визначає умови розміщення об'єктів торгівлі з урахуванням містобудівної документації. Генеральні плани населених пунктів, плани зонування та детальні плани територій встановлюють функціональне призначення територій і допустимі види забудови. Це забезпечує узгодженість використання земельних ділянок із загальною стратегією розвитку територій та виключає можливість хаотичного розміщення комерційних об'єктів.

Крім того, закон передбачає обов'язковість отримання містобудівних умов та обмежень, які визначають параметри забудови, зокрема щільність, висотність, відступи від меж ділянки та вимоги до інженерного забезпечення. Таким чином, містобудівне законодавство виступає ключовим інструментом регулювання просторового розвитку територій і формування земельних ділянок під об'єкти торгівлі [42].

Визначення конкретного виду використання земельної ділянки здійснюється відповідно до Класифікація видів цільового призначення земель, яка встановлює систему кодів для різних видів землекористування. Для земель комерційного призначення передбачено окремі коди, що забезпечує чіткість правового режиму та уніфікацію обліку земель. Використання цієї класифікації є

обов'язковим при веденні кадастру та здійсненні державного контролю за використанням земель [14].

Необхідною умовою формування та забудови земельних ділянок під об'єкти торгівлі є дотримання державних будівельних норм, які встановлюють вимоги до розміщення будівель, їх планувальних рішень та інженерного забезпечення. Вони визначають мінімальні відстані до житлової забудови, вимоги до транспортної доступності, облаштування паркувальних місць і зон завантаження товарів. Особлива увага приділяється питанням безпеки, зокрема протипожежним та санітарно-гігієнічним вимогам, що є критично важливими для об'єктів із значним потоком відвідувачів [26].

Екологічні аспекти формування земельних ділянок регламентуються Закон України «Про оцінку впливу на довкілля», який передбачає проведення оцінки впливу на довкілля для окремих видів будівництва. Це дозволяє ще на стадії планування визначити можливі негативні наслідки для навколишнього середовища та вжити заходів щодо їх мінімізації. Закон також встановлює процедури громадського обговорення та врахування екологічних вимог при прийнятті рішень щодо забудови територій [25].

Важливим елементом системи регулювання є Закон України «Про державний земельний кадастр», який визначає правові засади ведення кадастру. Він встановлює порядок внесення відомостей про земельні ділянки, їх межі, площу та цільове призначення, що є необхідною умовою для легального використання земель під об'єкти торгівлі. Реалізацію його положень забезпечує постанова Кабінету Міністрів України № 1051, яка деталізує процедури ведення кадастру та встановлює єдині вимоги до обліку земель [36;18].

Крім того, важливе значення має Закон України «Про оренду землі», який регулює правові відносини, пов'язані з передачею земельних ділянок у користування. Оскільки значна частина об'єктів торгівлі розміщується на

орендованих землях, цей закон визначає умови укладення договорів оренди, права та обов'язки сторін, а також гарантії ефективного використання земельних ресурсів [33].

Технічне забезпечення формування земельних ділянок базується на застосуванні нормативних документів у сфері топографо-геодезичних робіт, зокрема Інструкції з топографічного знімання. Вона визначає вимоги до точності зйомки, оформлення матеріалів та відображення меж земельних ділянок, що є необхідним для підготовки якісної землевпорядної документації [28].

Отже, нормативно-правове регулювання формування земельних ділянок під об'єкти торгівлі має комплексний характер і забезпечує узгодження земельних, містобудівних, технічних та екологічних аспектів. Така система сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, підвищенню ефективності їх обліку та створенню сприятливих умов для розвитку торговельної інфраструктури.

1.3. Вимоги до розміщення, будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Важливою складовою підготовки земельної ділянки є виконання топографо-геодезичних робіт, які формують основу для подальшого проєктування об'єктів торгівлі. Відповідно до Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000–1:500, такі роботи передбачають створення топографічних планів, на яких відображаються рельєф місцевості, існуюча забудова, інженерні мережі та інші елементи території. Отримані матеріали є базою для прийняття проєктних рішень щодо розміщення будівель [12].

Контроль якості геодезичних та картографічних робіт регламентується Інструкцією про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт. Вона встановлює вимоги до перевірки точності

вимірювань, відповідності матеріалів нормативам та правильності їх оформлення. Це забезпечує достовірність вихідних даних, які використовуються при формуванні земельних ділянок та проєктуванні об'єктів торгівлі [14].

Стандартизація відображення просторових об'єктів здійснюється на основі умовних знаків для топографічних планів, які забезпечують єдину систему графічного відображення інформації. Використання таких стандартів дозволяє уніфікувати картографічні матеріали та забезпечити їх правильну інтерпретацію при проєктуванні забудови [30].

Сучасні вимоги до точності геодезичних робіт передбачають застосування супутникових технологій. Методичні рекомендації щодо створення геодезичних мереж із використанням GPS визначають порядок виконання таких робіт та дозволяють забезпечити високу точність визначення координат об'єктів. Це особливо важливо при формуванні земельних ділянок у межах населених пунктів із щільною забудовою [16].

Єдиною координатною основою для виконання землеустрою є Державна геодезична референсна система координат УСК-2000, використання якої регламентується відповідним наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України. Застосування цієї системи забезпечує сумісність геодезичних даних, їх інтеграцію до Державного земельного кадастру та точність просторового відображення земельних ділянок [40].

Правові засади використання земель під об'єкти торгівлі визначаються Земельний кодекс України. Кодекс встановлює порядок формування земельних ділянок, визначення їх цільового призначення, набуття та реалізації прав на землю. Він також закріплює вимоги щодо раціонального використання земель і обмеження їх використання відповідно до містобудівних, санітарних та екологічних норм [38].

Містобудівні умови розміщення об'єктів торгівлі регламентуються Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Закон визначає, що будівництво можливе лише за умови відповідності містобудівній документації, яка встановлює функціональне призначення територій та допустимі параметри забудови. Обов'язковим є отримання містобудівних умов та обмежень, які визначають висотність, щільність забудови, інженерне забезпечення та інші параметри [42].

Процедури формування земельних ділянок регулюються Закон України «Про землеустрій», який визначає порядок розроблення проєктів землеустрою. Цей закон встановлює вимоги до визначення меж земельної ділянки, погодження документації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Саме ці етапи забезпечують юридичне оформлення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав [36].

Кадастровий облік земель здійснюється відповідно до Закон України «Про державний земельний кадастр», який регламентує порядок внесення інформації про земельні ділянки. Він забезпечує формування єдиної державної системи обліку земель та є основою для їх правового використання [9]. Реалізація його положень деталізується постановою Кабінету Міністрів України про ведення Державного земельного кадастру, яка встановлює процедури внесення та оновлення даних [25].

Використання земель під об'єкти торгівлі найчастіше здійснюється на умовах оренди, що регулюється Закон України «Про оренду землі». Закон визначає порядок укладення договорів оренди, права та обов'язки сторін, а також умови використання земельної ділянки. Це забезпечує гнучкість у використанні земель комерційного призначення [38].

Екологічні вимоги встановлюються Закон України «Про оцінку впливу на довкілля», який передбачає проведення оцінки впливу на довкілля для окремих

видів будівництва. Це дозволяє оцінити потенційний вплив об'єктів торгівлі на навколишнє середовище та мінімізувати негативні наслідки ще на етапі планування [39].

Планувальна організація та перспективний розвиток території села Княжичі повинні здійснюватися з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», який визначає сучасні підходи до функціонального зонування, розміщення громадської, житлової, виробничої та комерційної забудови, а також містобудівні обмеження щодо використання земель.

Відповідно до положень ДБН, розвиток населеного пункту має базуватись на принципах раціонального використання території, збалансованого функціонального зонування та формування комфортного життєвого середовища. У межах населеного пункту передбачається розміщення житлової забудови, громадських просторів, об'єктів комерційного призначення, інженерної та транспортної інфраструктури з дотриманням нормативних санітарних, протипожежних та планувальних розривів.

Розміщення об'єктів комерційного призначення (магазинів, торговельно-побутових комплексів, закладів громадського харчування, офісних та сервісних об'єктів) повинно здійснюватися переважно в межах громадської забудови або в складі багатофункціональних громадських центрів населеного пункту. При цьому відповідно до ДБН громадська і комерційна забудова має формуватися з урахуванням пішохідної доступності, транспортного забезпечення, нормативного радіуса обслуговування населення та недопущення конфлікту з житловою забудовою.

У межах житлових територій допускається розміщення об'єктів повсякденного обслуговування населення – закладів торгівлі, побутового сервісу, аптек, закладів харчування, за умови дотримання вимог щодо шумового

навантаження, транспортного обслуговування, благоустрою та санітарних обмежень.

Містобудівними обмеженнями розвитку території є також охоронні, санітарно-захисні, прибережні захисні та інженерно-технічні зони, у межах яких встановлюються спеціальні режими використання земель. До таких територій можуть належати охоронні зони інженерних мереж, прибережна захисна смуга річки Ірпінь, території з обмеженнями вздовж транспортних коридорів, а також санітарно-захисні зони виробничих та комунально-складських об'єктів.

Особливе значення при перспективному розвитку території має врахування містобудівних обмежень, пов'язаних із проходженням Великої кільцевої автомобільної дороги навколо м. Києва, що формує додаткові умови функціонального розвитку прилеглих земель та потенціал для формування комерційно-логістичних і сервісних зон.

Перспективне планування території має передбачати розвиток громадсько-комерційної забудови вздовж основних транспортних напрямків, формування локальних центрів обслуговування населення, збереження рекреаційних і природоохоронних територій, а також дотримання вимог щодо щільності забудови, благоустрою та інженерного забезпечення відповідно до чинних містобудівних норм.

Основні вимоги ДБН Б.2.2-12:2019 до розміщення комерційних об'єктів:

1. Розміщення у функціональних зонах. Об'єкти торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування та офісні приміщення розміщуються в межах громадської забудови або у складі змішаної забудови відповідно до функціонального зонування території.

2. Пішохідна доступність об'єктів обслуговування. Об'єкти повсякденного обслуговування мають розміщуватись у межах нормативного радіусу доступності для населення (обслуговування за принципом наближеності).

3. Відступи від червоних ліній. Забудова розміщується з урахуванням червоних ліній вулиць, проїздів і ліній регулювання забудови; будівлі не можуть виходити за їх межі.

4. Протипожежні розриви між будівлями. Мають дотримуватися нормативні відстані між будівлями залежно від ступеня вогнестійкості (визначаються нормами пожежної безпеки, застосовуються разом із ДБН).

5. Санітарні та охоронні зони. Комерційні об'єкти не допускається розміщувати в межах:

- санітарно-захисних зон;
- прибережних захисних смуг;
- охоронних зон інженерних мереж;
- зон особливого режиму використання земель.

6. Озеленення та благоустрій

При забудові має забезпечуватися благоустрій території, озеленення, тверде покриття, освітлення, доступність для маломобільних груп.

7. Паркування. Для торговельних та сервісних об'єктів передбачаються стоянки/паркомісця за розрахунковою потребою, визначеною потужністю об'єкта.

8. Інсоляція, шумові та екологічні обмеження. Комерційні об'єкти не повинні погіршувати умови житлової забудови через шум, транспортне навантаження чи інший негативний вплив.

9. Інженерне забезпечення. Обов'язкове підключення або можливість підключення до мереж водопостачання, водовідведення, електропостачання, а також організація поверхневого водовідведення.

10. Граничні параметри забудови ураховуються: відсоток забудови ділянки; поверховість; щільність забудови; мінімальні відступи від меж ділянки; допустима висота забудови згідно містобудівної документації.

Висновки до розділу 1

У результаті проведеного дослідження встановлено, що формування та використання земельних ділянок під об'єкти торгівлі в Україні регулюється комплексною системою нормативно-правових актів, яка охоплює норми земельного, містобудівного, будівельного та екологічного законодавства. Ключову роль у цьому процесі відіграє Земельний кодекс України, який визначає правові засади формування земельних ділянок, порядок набуття прав на них та встановлює вимоги щодо їх раціонального використання.

Важливе значення має Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», який забезпечує узгодження розміщення об'єктів торгівлі з містобудівною документацією та визначає параметри забудови територій. Водночас Закон України «Про землеустрій» регламентує безпосередній процес формування земельних ділянок, включаючи розроблення та погодження відповідної документації.

Встановлено, що розміщення та будівництво об'єктів торгівлі можливе лише за умови дотримання державних будівельних норм, санітарних і екологічних вимог, а також відповідності функціональному призначенню території. Значну роль відіграє Класифікація видів цільового призначення земель, яка забезпечує чітке визначення виду використання земельної ділянки та її правового режиму.

Крім того, встановлено, що ефективне використання земель під об'єкти торгівлі залежить не лише від правового оформлення ділянок, а й від дотримання вимог щодо їх забудови, інженерного забезпечення та експлуатації. Сукупність будівельних, санітарних і екологічних норм спрямована на створення безпечного середовища для населення та забезпечення належного функціонування об'єктів торгівлі.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРИТОРІЇ ДОСЛІДЖЕННЯ ТА АНАЛІЗ ІСНУЮЧОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В МЕЖАХ СЕЛА КНЯЖИЧІ

2.1. Природно-географічна та соціально-економічна характеристика села Княжичі

Земельна ділянка що виступила об'єктом дослідження розташована у південно-західній частині с. Княжичі Фастівського району Київської області.

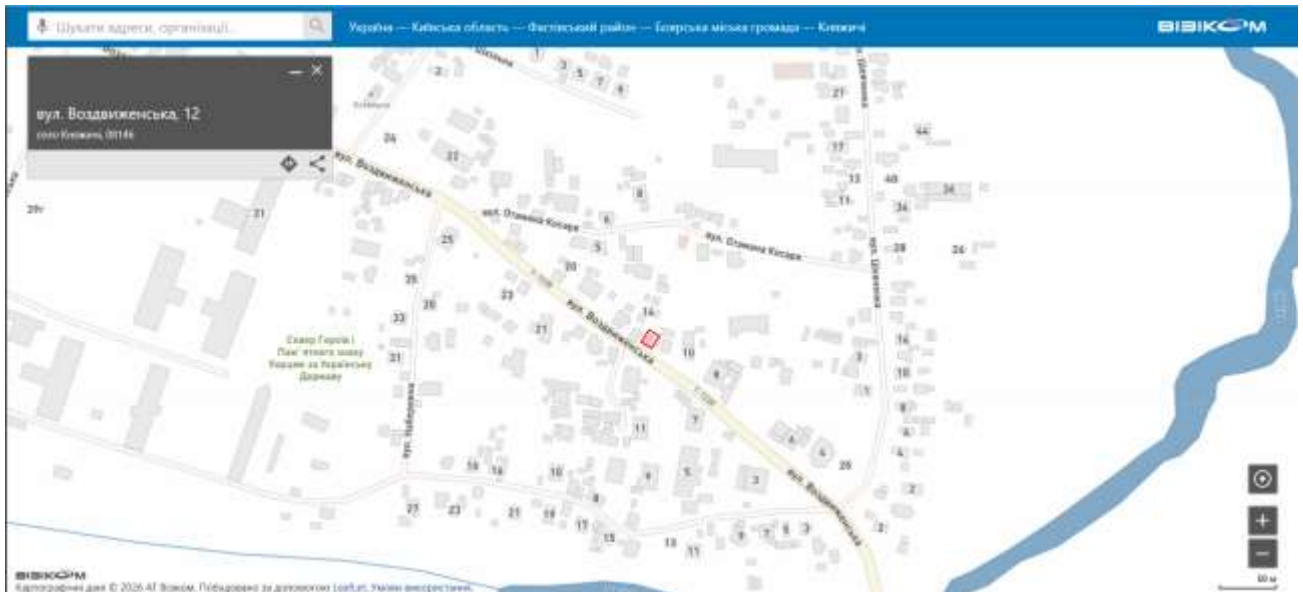


Рис. 2.1 – Місце розташування земельної ділянки в межах села Княжичі

Джерело: Visicom Maps – електронна картографічна система. URL: <https://maps.visicom.ua/c/30.13971,50.32686,17/f/ADR3K0O05PKSKXDVYT?lang=uk> (дата звернення – 20.05.2026)

Село Княжичі виконує функції адміністративного центру Княжицької сільської ради, до складу якої також входить село Жорнівка. Чисельність населення становить 953 особи, а загальна площа населеного пункту – 251,11 га [16].

Межі села визначаються таким чином: у північному напрямку воно межує з територією Музичанської сільської ради; зі сходу обмежене річкою Ірпінь; у

південній частині - господарськими дворами в межах сільської ради; з північно-західного та південно-західного боків – сільськогосподарськими угіддями тієї ж ради; із західного боку проходять автомобільні дороги IV категорії обласного значення – Музич – Грузьке та Васильків–Княжичі–Лука.

Транспортне сполучення між селами Княжичі та Жорнівка забезпечується дорогою з твердим покриттям Васильків-Княжичі-Лука, яка одночасно виконує роль головної вулиці села Княжичі. Перетин річки Ірпінь здійснюється через бетонний міст [6].

Перші письмові згадки про село Княжичі датуються 991 роком і походять із монастирських рукописів. У той період, на відстані близько 8 км від давнього Білгорода, була споруджена фортеця, у якій за наказом князя Київської Русі проживали його наближені. Саме це стало підставою для виникнення назви «Княжичі» [40].

У 1240 році населений пункт був повністю зруйнований під час навали монголо-татар. Відродження села відбулося у XIV столітті. У 1489 році Княжичі знову згадуються в історичних джерелах у зв'язку з передачею їх польським королем Казимиром до складу Київського воєводства. У 1709 році, згідно з універсалом гетьмана Івана Скоропадського, село перейшло у власність Михайлівського Золотоверхого монастиря в Києві.

На початку XVII століття поблизу села існував монастирський скит із кам'яною церквою, яка була зруйнована кримськими татарами, однак її фундамент зберігся до сьогодні. Княжичі також згадуються в історичних матеріалах періоду визвольної боротьби, коли чоловіче населення села долучилося до військових формувань під проводом Богдана Хмельницького. 27 вересня 2001 року в селі було відкрито Християнсько-Воздвиженський храм, освячення якого здійснив Патріарх Київський Філарет.

Клімат території характеризується як помірно континентальний, із м'якими зимами та достатнім рівнем зволоження. За даними спостережень метеостанцій «Батієва гора» та «Київська обсерваторія», середньорічна температура повітря становить 6–7°C. Найхолоднішим місяцем є січень із середньою температурою близько -6°C, тоді як у липні середня температура сягає +19°C.

Безморозний період триває орієнтовно 180 днів. У зимовий час спостерігаються значні температурні коливання, а середня висота снігового покриву становить приблизно 15 см (максимально – до 28 см). Глибина промерзання ґрунту досягає 45 см.

Річна кількість опадів становить близько 554 мм, причому їх розподіл є нерівномірним – найбільша частина припадає на літній період (приблизно 396 мм). У теплу пору року опади часто мають зливовий характер, що може сприяти розвитку водної ерозії ґрунтів.

Середньорічна відносна вологість повітря складає близько 77 %, у літній період вона знижується до 68%. У теплий сезон переважають вітри північного та західного напрямків, тоді як узимку – переважно західні.

Для холодного періоду року характерним є часте утворення туманів, особливо у листопаді – грудні. Найменша кількість туманних днів спостерігається в літній період, зокрема у червні [9, 6].

Згідно з матеріалами «Плану меж сільської ради народних депутатів та населеного пункту», розробленого Київським відділенням інституту землеустрою у 1992 році, ґрунтовий покрив території села Княжичі представлений різними типами ґрунтів, характеристика яких наведена у таблиці 1 [40, 24] .

Таблиця 2.1 – Типи ґрунтів с. Княжичі

Шифр агрогрупи	Назва агровиробничих груп ґрунтів
5 б	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті глинисто-піщані ґрунти на піщаних відкладах

5 в	Дерново-підзолисті та дернові неоглеєні і глеюваті супіщані ґрунти на піщаних відкладах
21 б	Дерново-підзолисті слабозмиті глинисто-піщані ґрунти
49 в	Темно-сірі опідзолені та реградовані супіщані ґрунти, а також чорноземи опідзолені слабозмиті
50 г	Темно-сірі опідзолені та реградовані легкосуглинкові ґрунти, чорноземи опідзолені середньозмиті
52 в	Чорноземи типові слабогумусовані супіщані та їх комплекси з осолоділими ґрунтами (до 30%)
55 в	Чорноземи типові та сильнореградовані слабозмиті супіщані
55 г	Чорноземи типові та сильнореградовані слабозмиті легкосуглинкові
56 в	Чорноземи типові та сильнореградовані середньозмиті супіщані
178 в	Дернові глибокі глейові ґрунти та їх опідзолені різновиди (супіщані)
178' в	Заплавні дернові глибокі глейові ґрунти та їх опідзолені різновиди (супіщані)
179 в	Дернові глейові осушені супіщані ґрунти
179 г	Дернові глейові осушені легкосуглинкові ґрунти

Джерело: узагальнено автором на підставі матеріалів ґрунтових обстежень, класифікації ґрунтів України та даних ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» [28], із використанням наукових підходів до оцінки ґрунтового покриття [9; 6; 30; 31].

Природний рослинний покрив території зазнав значних змін унаслідок тривалої господарської діяльності людини. Переважна частина луків представлена різнотравно-злаковими або злаковими угіддями з невисокою продуктивністю, де домінують такі види, як типчак і тонконіг.

Серед деревної рослинності поширені сосна, вільха, береза бородавчаста, дуб звичайний, граб звичайний, клен-явір, каштан кінський, верба, а також плодові культури – груша, вишня та горіх. Із чагарників зустрічаються акація жовта, барбарис, бузина чорна, айва японська, кизильник і садовий жасмин.

Тваринний світ сформований представниками поліського та лісостепоного фауністичних комплексів. Найбільш типовими є їжак, кріт, білка, куниця, борсук, заєць, різні види гризунів. Орнітофауна представлена дятлами, совами, жайворонками та горобцями. Також поширені земноводні, плазуни та різноманітні комахи [41].

Геологічна структура території сформована відкладами різних геологічних епох від докембрію до четвертинного періоду. Кристалічні породи докембрію (граніти та гнейси) залягають на глибині 60–170 м.

Вище розташовані відклади юрської системи, представлені глинами та алевритово-глинистими породами морського походження. Крейдяні відклади мають відносно невелику потужність (до 10 м) і перекривають юрські утворення.

Палеогенові відклади представлені кількома світами (Канівською, Бучацькою, Київською та Харківською) із загальною потужністю до 70 м. Вони включають піски, мергелі, глини та алеврити.

Неогенові утворення складаються з пісків і строкатих глин, тоді як четвертинні відклади представлені флювіогляціальними, алювіальними, еоловими та делювіальними породами. Їх загальна потужність сягає близько 50 м [5].

Гідрогеологічні умови характеризуються наявністю кількох водоносних горизонтів, приурочених до відкладів різних геологічних систем.

Основними джерелами централізованого водопостачання є бучацько-канівський та сеноманський водоносні горизонти, а також тріщинуваті зони кристалічних порід. Для індивідуального водопостачання використовуються водоносні горизонти четвертинних відкладів. Глибина колодязів зазвичай не перевищує 15 м.

Живлення підземних вод відбувається переважно за рахунок атмосферних опадів. За хімічним складом води є гідрокарбонатно-кальцієво-магнієвими [25].

Інженерно-будівельні умови. Територія села розташована в межах Поліської підзони, що характеризується загалом сприятливими умовами для будівництва. Відповідно до будівельно-кліматичного районування, вона належить до Північно-західного району.

Глибина промерзання ґрунтів становить близько 120 см, а розрахункова температура для проєктування будівель – -21°C .

Залежно від природних та інженерно-геологічних умов, територія поділяється на три категорії придатності для забудови:

I категорія (придатні території) – рівнинні ділянки зі сприятливими ґрунтовими умовами та глибиною залягання ґрунтових вод понад 3 м;

II категорія (обмежено придатні) – території з підвищеним рівнем ґрунтових вод, можливим підтопленням і складнішим рельєфом;

III категорія (непридатні) – зони інженерних обмежень (охоронні зони ЛЕП, газопроводів, прибережні смуги, об'єкти культурної спадщини).

Більшість територій, перспективних для забудови, потребують попередньої інженерної підготовки [22, 23, 25].

2.2. Аналіз існуючого використання земель населеного пункту

Аналіз існуючого використання земель села Княжичі (Фастівський район Київської області) здійснено на основі матеріалів містобудівної документації, даних державного земельного кадастру та фактичного стану території [9; 10].

Територія характеризується вигідним географічним розташуванням, оскільки знаходиться у приміській зоні міста Києва, що створює сприятливі передумови для її подальшого розвитку. Важливою перевагою території є також значний рекреаційний потенціал. Суттєві площі сільської ради вкриті лісовими насадженнями, а її територією протікає річка Ірпінь. Сукупність цих природних ресурсів у поєднанні з прилеглими територіями формує сприятливі умови для організації короткочасного відпочинку місцевих жителів, населення приміської зони та туристів.

Територія населеного пункту забезпечена потужностями електропостачання та газопостачання, а також частково охоплена централізованими системами водопостачання й каналізації.

В умовах сучасних економічних трансформацій, що супроводжуються реорганізацією промисловості, проектуванням та частковою реалізацією будівництва ВКАД навколо Києва, а також розвитком територій приміської зони столиці, Княжицька сільська рада отримує нові перспективи економічного зростання та розширення функціонального потенціалу.

Територіальні ресурси для містобудівного освоєння в існуючих межах села Княжичі є обмеженими. Актуальною проблемою залишається виділення земельних ділянок для нової житлової та громадської забудови, а також для виробничих і комунальних потреб через відсутність вільних територій у сформованих межах населеного пункту.

Серед основних функціональних зон, що частково сформувалися на території села, виділяються сільбищна та виробничо-складська зони.

Сільбищна зона охоплює території житлової забудови та об'єкти культурно-побутового призначення. Громадський центр сформувався вздовж вулиці Воздвиженської. Заклади культурно-побутового обслуговування розташовані на окремих ділянках, переважно у центральній частині населеного пункту.

Діти шкільного віку навчаються у загальноосвітніх школах I–III ступенів, що знаходяться у селах Музичі та Забір'я, до яких здійснюється підвезення автобусом у межах програми «Шкільний автобус».

Найближчі пожежні депо розташовані у містах Боярка та Вишневе.

Стаціонарне медичне обслуговування населення забезпечує Жорнівська амбулаторія загальної практики – сімейної медицини, розрахована на 10

ліжкомісць денного стаціонару, де функціонують кабінети стоматолога, терапевта та педіатра, а також центральна районна лікарня у місті Боярка.

На вулиці Воздвиженській у селі Княжичі розташована Хрестовоздвиженська церква.

Житловий фонд села представлений садибною та багатоквартирною забудовою. Територія багатоквартирної забудови зосереджена вздовж вулиці Воздвиженської і включає один 21-квартирний будинок, один 16-квартирний, два 12-квартирних, п'ять 8-квартирних, один 3-квартирний та один 2-квартирний житлові будинки, а також ще один 2-квартирний житловий будинок по вулиці Отамана Косаря.

Виробнича зона представлена не лише об'єктами виробничого призначення, а й комунально-складськими об'єктами. Існуючі виробничі та складські території зосереджені переважно у центральній частині села Княжичі. Територія ферми великої рогатої худоби на півдні межує з існуючою межею населеного пункту.

Комунальна зона сформована окремими територіями, на яких розміщені свердловини, водонапірні вежі, трансформаторні підстанції, котельня та кладовище.

Відповідно до проєктних рішень Схеми планування території Києво-Святошинського району та Генерального плану міста Києва і його приміської зони визначено місце села в економічному комплексі Київської області як перспективного населеного пункту, що має сприятливі умови для розміщення підприємств і установ різного функціонального спрямування. Генеральний план Києво-Святошинського району представлені в додатку А.

Житловий фонд села Княжичі представлений садибною та багатоквартирною житловою забудовою.

У межах існуючої садибної забудови розміщено 294 садибні житлові будинки. Площі присадибних земельних ділянок варіюють у межах від 0,10 га до 0,25 га.

У багатоквартирному житловому фонді наявні 108 квартир.

На північний схід від села Княжичі знаходиться територія індивідуального садівництва, де передбачено розміщення 83 садових ділянок. Площа цих ділянок становить від 0,06 га до 0,12 га.

Згідно з раніше розробленою містобудівною документацією на території села Княжичі заплановано розміщення 317 садибних житлових будинків.

Житлова площа існуючої багатоквартирної забудови становить 5328 м².

Житлова площа в межах існуючої садибної забудови складає 29400 м².

У межах існуючої садової забудови площа, що може використовуватися для житлових потреб, становить 7470 м².

У раніше запроєктованій садибній забудові передбачається формування 33285 м² житлової площі.

У селі Княжичі функціонує адміністративна будівля, у складі якої розміщуються приміщення сільської ради, розраховані на 8 працюючих, будинок культури із залом на 100 місць, бібліотека, відділення зв'язку, АТС, загальноосвітня школа I–II ступенів на 120 учнів, дитячий навчальний заклад «Княжичанка» на 55 місць, молитовний будинок, універсам торговельною площею 100 м², а також будівля, у складі якої функціонують гастроном, кафе-бар на 40 місць, магазини товарів універсального асортименту «Крамниця», кафе на 100 місць і магазин будівельних товарів.

Таблиця 2.2 – Існуючий стан і перспектива розвитку установ і підприємств села Княжичі

№ п/п	Найменування підприємства	Вид діяльності підприємства	Кількість працюючих, існуючий стан
-------	---------------------------	-----------------------------	------------------------------------

Виробничо-складські підприємства			
1	ТОВ «Агрофірма Княжичі»	Виробництво сільськогосподарської продукції	84
2	СПД «Якименко»	Деревообробний цех	10
3	СПД «Жилка»	Деревообробний цех	10
4	ТОВ «Сезон 365»	Переробка фруктів	150
5	СТО на 1 пост	Обслуговування автомобілів	2
Підприємства культурно-побутового обслуговування			
6	ТОВ «АДЦІ»	Роздрібна торгівля	12
7	МПП Фірма «Ерідон»	Оптова торгівля с/г продукцією, насінням та агрохімічними товарами	5
8	Станкевич А.О.	Роздрібна торгівля	—

Джерело: сформовано автором на основі матеріалів містобудівної документації, статистичних даних та відомостей органів місцевого самоврядування, з урахуванням положень Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [2] та ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [3].

У селі Княжичі наявні заклади культурно-побутового призначення передбачається й надалі використовувати відповідно до їх функціонального призначення.

Обсяги перспективного будівництва та потужність підприємств обслуговування визначені у таблиці № 4 на основі вимог ДБН Б.2.2-12:2019.

Усі зазначені об'єкти розміщені в межах пішохідної доступності та відповідають рекомендованим величинам максимально допустимих радіусів обслуговування.

Для виконання розрахунків перспективної чисельності дітей прийнято норматив – 10 осіб кожної вікової групи на 1 тисячу жителів.

Таблиця 2.3 – Потреба в закладах культурно-побутового обслуговування в
с. Княжичі

Назва закладу	Розрахункова норма	Одиниця виміру	Загальна місткість за нормою	Прийнято документально	В існуючих будівлях	У нових будівлях	Примітка
Дитячі ясла-садок	не менше 65 (75)%	дітей	189	195	55	90	-
Початкова школа	100% охоплення дітей	учнів	252	250	56	194	-
Основна школа	100% охоплення дітей	учнів	315	315	64	251	-
Старша школа	не менше 50%	учнів	113	115	115	-	-
Поліклініка, амбулаторія	24 відвідування/зміну на 1 тис. жителів	відвідувань	151	150	150	-	Районна лікарня м. Боярка
Аптека (VI категорія)	1 об'єкт	об'єкт	1	1	1	-	-
Стадіон	1 об'єкт	об'єкт	1	1	-	1	-
Спортивний зал	100-200 м ² на 1 тис. жителів (не менше 300 м ²)	м ²	630	600	-	600	-
Адмінбудинки	5-8 роб. місць на 1 тис. жителів	роб. місць	36	36	15	36	-
Відділення зв'язку	1-6 роб. місць на 1 тис. жителів	роб. місць	7	7	2	6	-
Центр дозвілля	понад 5001 жителів - 120 місць	місць	756	750	100	650	-
Філія районної бібліотеки	5-7 тис. од. зберігання на 1 тис. жителів	тис. од. збер.	36	36	16	20	-
Музей історії села	не менше 100 м ² експозиц. площі	м ²	100	100	-	100	-

Магазин продтоварів	85 м ² на 1 тис. жителів	м ²	536	540	100	440	-
Магазин промтоварів	165 м ² на 1 тис. жителів	м ²	1040	1075	75	1000	-
Ринковий комплекс	24-40 м ² на 1 тис. жителів	торг. м ²	158	160	-	160	-
Заклади громадського харчування	40 пос. місць на 1 тис. жителів	пос. місць	252	450	100	350	-
Комплексний приймальний пункт	2 роб. місця на 1 тис. жителів	роб. місць	13	13	-	13	-
Лазня	7 місць на 1 тис. жителів	місць	44	-	-	-	-
Пральня	40 кг за зміну на 1 тис. жителів	кг/зміну	252	250	-	250	-
Пожежне депо	1 автомашин на 4 тис. жителів	автомашин	2	2	-	2	-
Готель	4-8 місць на 1 тис. жителів	місць	30	50	-	50	-
Кладовище	0,1 га на 1 тис. жителів	га	0,63	0,63	-	-	-

Джерело: сформовано автором на підставі матеріалів Генерального плану, поєднаного з детальним планом села Княжичі Києво-Святошинського району Київської області: URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення – 15.03.2026) [3].

2.3. Державний земельний кадастр як джерело інформації для формування земельних ділянок

Державний земельний кадастр є однією з ключових інформаційних основ управління земельними ресурсами та невід’ємним елементом сучасної системи земельних відносин. Його значення особливо посилилося в умовах земельної реформи, розвитку ринку землі, запровадження платності землекористування та зростання ролі просторового планування у сфері використання земель. У

сучасних умовах кадастр виступає не лише системою обліку земель, а й інструментом інформаційного забезпечення процесів землеустрою, формування земельних ділянок, державного контролю, моніторингу земель і прийняття управлінських рішень [11; 8; 9].

Правові, організаційні та економічні засади функціонування кадастрової системи в Україні визначаються Земельним кодексом України та Законом України «Про Державний земельний кадастр» [11; 9]. Відповідно до чинного законодавства, Державний земельний кадастр являє собою єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі в межах території України, їх цільове призначення, обмеження у використанні, кількісні та якісні характеристики, оцінку, а також дані про розподіл земель між власниками і користувачами.

Сутність державного земельного кадастру полягає у систематизованому накопиченні, обробці, оновленні та використанні достовірної інформації про земельні ресурси. На відміну від звичайного реєстру, кадастр є комплексною багаторівневою системою, яка поєднує правові, просторові, технічні й економічні відомості щодо земельних ділянок. Саме ця комплексність забезпечує його використання як основного інформаційного джерела при формуванні земельних ділянок та розробленні документації із землеустрою [9; 5].

До складу відомостей Державного земельного кадастру входять дані про кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площу, межі, конфігурацію, цільове призначення, склад угідь, форму власності, обмеження та обтяження, нормативну грошову оцінку, а також відомості про якісний стан земель, ґрунтові характеристики, бонітування ґрунтів та інші показники [33; 10] (рис. 2.2). Сукупність цих даних формує інформаційну основу для здійснення землеустрою та просторового планування.

Правові відомості	Просторові дані	Якісні характеристики	Економічні показники
форма власності цільове призначення обмеження	координати меж площа кадастровий план	бонітування склад угідь природний стан	нормативна грошова оцінка економічна оцінка

Рис. 2.2 Склад відомостей Державного земельного кадастру

(сформовано здобувачев)

Важливою складовою кадастру є просторові дані, які ґрунтуються на державній геодезичній та картографічній основі. Використання єдиної системи координат, кадастрових планів, картографічних матеріалів та цифрових геопросторових баз даних дозволяє забезпечити точність визначення меж земельних ділянок та уникнути накладок чи помилок у землекористуванні [13].

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом проведення кадастрових зйомок, топографо-геодезичних та картографічних робіт, ґрунтових обстежень, реєстрації земельних ділянок, внесення та оновлення відомостей про них, а також систематизації даних в єдиній інформаційній системі [9; 10]. Важливим напрямом розвитку кадастру стало впровадження цифрових технологій, електронного документообігу та автоматизованих кадастрових систем, що суттєво підвищило оперативність доступу до інформації.

Особливого значення кадастрова інформація набуває у процесі формування земельних ділянок. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж, місця розташування та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, що фактично забезпечує юридичне виникнення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав [33; 36] (рис. 2.3).

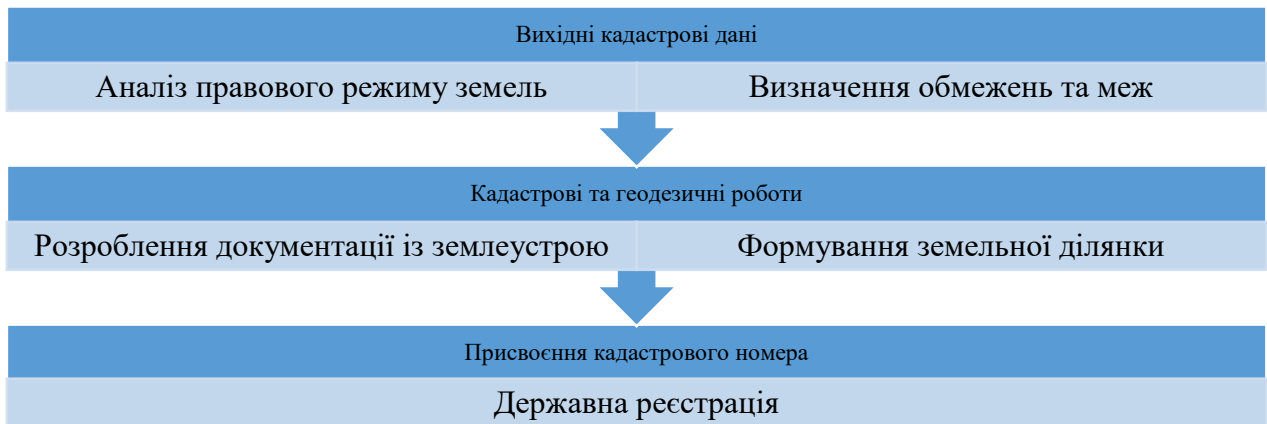


Рис. 2.3 Процес використання даних при формуванні земельної ділянки (сформовано здобувачев)

На етапі формування земельної ділянки кадастрові дані використовуються для аналізу правового режиму території, перевірки наявних обмежень, уточнення меж суміжних землекористувань, визначення складу угідь, встановлення відповідності цільового призначення містобудівній документації, а також для запобігання земельним спорам. Саме тому достовірність і повнота кадастрових відомостей прямо впливає на якість документації із землеустрою [28; 18].

При розробленні документації із землеустрою кадастрова інформація використовується на всіх стадіях робіт – від підготовчого аналізу вихідних даних до погодження документації та державної реєстрації сформованої земельної ділянки. Вихідними матеріалами виступають кадастрові плани, координати поворотних точок меж, відомості про суміжні земельні ділянки, дані про обмеження використання земель та матеріали топографо-геодезичних робіт [12].

Важливою функцією кадастру є забезпечення інформаційної основи для складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічної документації із встановлення (відновлення) меж, інвентаризації земель та інших видів землевпорядної документації. При цьому кадастрові дані виступають не

лише джерелом вихідної інформації, а й засобом перевірки правильності прийнятих проєктних рішень [36].

Суттєве значення кадастрова система має і для оцінки земель. Відомості про якісний стан ґрунтів, бонітування, економічну та нормативну грошову оцінку земель є базою для обґрунтування рішень щодо ефективного використання земельних ресурсів, визначення плати за землю та оцінки інвестиційної привабливості земельних ділянок [8; 18].

У сучасних умовах кадастр дедалі більше інтегрується з геоінформаційними системами, матеріалами дистанційного зондування Землі, цифровими топографічними планами та містобудівними кадастрами. Таке поєднання значно розширює можливості використання кадастрової інформації для просторового аналізу, моніторингу земель та формування земельних ділянок [19; 18].

Разом з тим практика використання кадастрових даних виявляє низку проблем. Серед основних – наявність розбіжностей між кадастровими відомостями та фактичним використанням земель, неточності координат окремих раніше сформованих ділянок, дублювання інформації в різних реєстрах, неповнота відомостей про обмеження використання земель та недостатня актуалізація окремих кадастрових даних [7].

Проблемним залишається також питання узгодженості кадастрової інформації з містобудівною документацією та іншими державними реєстрами, що інколи ускладнює процедури формування земельних ділянок і державної реєстрації прав на них [42; 29].

Напрями вдосконалення використання кадастрових даних пов'язані насамперед із подальшою цифровізацією кадастрової системи, інтеграцією кадастру з іншими геоінформаційними ресурсами, підвищенням точності

геопросторових даних, удосконаленням процедур оновлення інформації та розширенням відкритості кадастрових даних [30].

Перспективним напрямом є використання сучасних ГІС-технологій, супутникових спостережень, цифрових моделей рельєфу та автоматизованих систем моніторингу земель, що дає змогу підвищити точність формування земельних ділянок, зменшити кількість помилок у землевпорядній документації та забезпечити більш ефективне управління земельними ресурсами [23].

Таким чином, Державний земельний кадастр є базовим інформаційним ресурсом у процесі формування земельних ділянок, оскільки забезпечує одержання достовірних правових, просторових та якісних характеристик земель, необхідних для розроблення документації із землеустрою, прийняття управлінських рішень та раціонального використання земельних ресурсів. Ефективне використання кадастрової інформації є важливою передумовою підвищення якості землевпорядних робіт та вдосконалення системи управління земельними ресурсами.

Висновки до розділу 2

У процесі формування земельних ділянок кадастрова інформація використовується як на етапі підготовки вихідних даних, так і під час розроблення та погодження землевпорядної документації, а також державної реєстрації земельних ділянок. Це забезпечує юридичну визначеність меж, їх просторову точність та відповідність чинному законодавству.

Водночас ефективність використання кадастрових даних залежить від їх повноти, актуальності та узгодженості з іншими державними інформаційними системами. Виявлені проблеми функціонування кадастру свідчать про необхідність подальшої цифровізації, підвищення точності геопросторових даних та інтеграції з ГІС-технологіями.

Отже, вдосконалення системи Державного земельного кадастру є важливою передумовою підвищення якості землевпорядної документації та ефективного використання земельних ресурсів у сучасних умовах.

РОЗДІЛ 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ

3.1. Обґрунтування вибору місця розташування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (в умовах села Княжичі Фастівського району Київської області)

Вибір місця розташування земельних ділянок для об'єктів торгівлі є одним із ключових етапів формування земельних ділянок, оскільки безпосередньо впливає на ефективність їх подальшого використання, рівень доступності для населення, а також відповідність вимогам містобудівної та землевпорядної документації.

Територія села Княжичі Фастівського району Київської області характеризується вигідним економіко-географічним положенням у приміській зоні міста Києва, що зумовлює підвищений попит на розвиток об'єктів обслуговуючої інфраструктури, зокрема торговельного призначення. Наявність транспортних зв'язків із Києвом та Бояркою, а також проходження автомобільних доріг обласного значення створюють сприятливі умови для розміщення об'єктів торгівлі та забезпечують високий рівень транспортної доступності території.

Обґрунтування вибору конкретного місця розташування земельної ділянки здійснюється з урахуванням комплексу природних, містобудівних, економічних та інженерних факторів. До основних критеріїв віднесено:

- розташування в межах сформованої або перспективної громадської забудови;
- наявність транспортної та пішохідної доступності;
- відповідність функціональному зонуванню території згідно з містобудівною документацією;
- забезпеченість інженерною інфраструктурою;

- відсутність обмежень у використанні земель (санітарно-захисних зон, прибережних захисних смуг, охоронних зон інженерних мереж тощо);
- можливість підключення до існуючих мереж комунікацій.

Вибір місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі здійснювався на основі комплексного аналізу природних, планувальних, інженерних та правових передумов використання території, з урахуванням вимог земельного та містобудівного законодавства, даних Державного земельного кадастру, матеріалів топографо-геодезичних вишукувань та проектної документації із землеустрою (рис. 3.1).



Рис. 3.1 Місце розташування земельної ділянки на Генеральному плані с. Княжичі

Джерело: Генерального план села Княжичі Києво-Святошинського району Київської області: URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення – 25.03.2026)

Дослідженням передбачено формування земельної ділянки площею 0,1176 га для передачі в користування на умовах оренди для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: с. Княжичі, вул. Воздвиженська, 12-А. Підставою для вибору місця розташування земельної ділянки є рішення

Боярської міської ради про надання дозволу на розроблення проєктних рішень щодо її відведення.

Обрана земельна ділянка характеризується вигідним розташуванням у межах сформованої забудови населеного пункту та має зручну транспортну доступність, оскільки під'їзд до неї забезпечується з земель загального користування через вул. Воздвиженську. Наявність транспортного сполучення та розміщення в межах населеного пункту створюють сприятливі умови для функціонування об'єкта торговельного призначення та його доступності для населення.

Важливим фактором вибору є природні та інженерно-будівельні характеристики території. Земельна ділянка розташована в межах рівнинного рельєфу, що є сприятливим для будівництва та не потребує значних підготовчих інженерних заходів. За природними умовами територія не належить до зон зі складними геологічними чи гідрогеологічними обмеженнями, що також підтверджує доцільність її використання для розміщення об'єктів торгівлі.

При обґрунтуванні проєктного рішення враховано дані Державного земельного кадастру, суміжне землекористування, правовий режим території, а також наявні обмеження у використанні земель. Проведений аналіз засвідчив відсутність критичних обмежень, які б унеможливлювали використання земельної ділянки за запроєктованим цільовим призначенням.

Суттєвим аргументом на користь вибору цієї ділянки є відповідність проєктного рішення містобудівній ситуації та функціональному використанню території. Розміщення об'єкта торгівлі в межах сформованої забудови відповідає потребам населеного пункту в розвитку обслуговуючої інфраструктури та не суперечить принципам раціонального використання земель.

Обґрунтування місця розташування земельної ділянки також базується на результатах топографо-геодезичних робіт, виконаних із застосуванням GNSS-

спостережень у системі координат УСК-2000. Отримані координатні дані забезпечили необхідну точність визначення меж земельної ділянки, що дозволило сформувати цифрову модель території та підготувати електронний обмінний файл для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Під час прийняття проєктного рішення враховано, що реалізація не потребує зняття чи перенесення ґрунтового покриття, не пов'язана з порушенням екологічно чутливих територій та не створює негативного впливу на існуючу організацію землекористування.

3.2. Розроблення проєктних рішень щодо формування земельної ділянки

Розроблення кадастрового плану земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі здійснювалося відповідно до вимог земельного законодавства, нормативно-правових актів у сфері землеустрою, матеріалів Державного земельного кадастру, містобудівної документації та результатів топографо-геодезичних вишукувань.

Метою розроблення проєктного рішення є формування земельної ділянки як окремого об'єкта цивільних прав із визначенням її площі, меж, місця розташування, правового режиму та внесенням відповідних відомостей до Державного земельного кадастру з подальшим присвоєнням кадастрового номера.

Дослідженням передбачено формування земельної ділянки площею 0,1176 га з передачею її в користування на умовах оренди для розміщення та обслуговування будівель торгівлі. Проєктне рішення базується на дотриманні принципів раціонального використання земель, забезпеченні відповідності функціонального використання ділянки її цільовому призначенню та врахуванні існуючої планувальної структури населеного пункту.

На підготовчому етапі виконано збір та аналіз вихідних даних, зокрема відомостей Державного земельного кадастру, інформації про суміжні земельні ділянки, містобудівних матеріалів, а також правовстановлюючих та дозвільних документів. На основі отриманих даних визначено можливість формування земельної ділянки, уточнено її межі та відсутність критичних обмежень щодо використання.

Одним із ключових етапів розроблення кадастрового плану стало проведення топографо-геодезичних робіт. Координатною основою при виконанні робіт слугували дані мережі перманентних GNSS-станцій із застосуванням технології RTK-спостережень. Використання супутникових методів забезпечило необхідну точність визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки та формування цифрової моделі території.

За результатами польових вимірювань та камеральної обробки матеріалів розроблено планово-картографічні матеріали земельної ділянки, а також кадастровий план, який наведено у додатку В. Крім того, сформовано електронний обмінний файл формату XML для внесення відомостей до Державного земельного кадастру. Це забезпечило можливість державної реєстрації сформованої земельної ділянки відповідно до встановлених процедур.

Проектними рішеннями передбачено встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), погодження її меж із суміжними землекористувачами та формування конфігурації земельної ділянки, що відповідає фактичному використанню території та вимогам раціональної організації землекористування.

При розробленні проектних рішень враховано природні умови території, рівнинний характер рельєфу, існуючу транспортну доступність, а також можливість використання земель загального користування для під'їзду до ділянки. Такі умови сприяють реалізації проектного рішення без необхідності значних інженерних перетворень території.

Важливим складником проєктних рішень є врахування існуючих обмежень та режимів використання земель. У межах проєктованої ділянки не передбачається зняття чи перенесення ґрунтового покриву, не встановлено обмежень, які б унеможливили використання земельної ділянки за визначеним цільовим призначенням, а реалізація не потребує порушення існуючої екологічної рівноваги території.

Розроблені проєктні рішення передбачають не лише юридичне формування земельної ділянки, а й створення просторової та кадастрової основи для подальшого використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Таким чином забезпечується узгодження вимог землеустрою, кадастру та містобудування в межах єдиного проєктного рішення.

3.3. Визначення обмежень та сервітутів на земельну ділянку

Важливим етапом формування земельної ділянки є встановлення обмежень у її використанні та визначення наявності або відсутності земельних сервітутів. Такі обмеження встановлюються відповідно до вимог земельного, екологічного та містобудівного законодавства і підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру.

Для земельної ділянки площею 0,1176 га, розташованої за адресою: с. Княжичі, вул. Воздвиженська, 12-А, Фастівського району Київської області, складено перелік обмежень у використанні земель відповідно до вимог Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1051 (Додаток Г).

Аналіз наведеного переліку свідчить, що переважна більшість можливих обмежень для даної земельної ділянки відсутня (площа обмежень дорівнює 0). Зокрема, не встановлено:

- охоронних зон навколо об'єктів природно-заповідного фонду;

- зон охорони пам'яток культурної спадщини;
- санітарно-захисних зон навколо об'єктів транспорту, енергетики, зв'язку чи промисловості;
- водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- зон санітарної охорони джерел водопостачання;
- зон особливого режиму використання земель (військових, прикордонних тощо);
- територій природно-заповідного фонду;
- зон радіоактивного забруднення чи надзвичайної екологічної ситуації.

Також встановлено, що на земельній ділянці відсутні земельні сервітути, зокрема:

- право проходу або проїзду через суміжні земельні ділянки;
- право прокладання інженерних мереж;
- право користування чужими природними ресурсами;
- інші види обмеженого користування земельними ділянками.

Відсутність обмежень і сервітутів пояснюється вигідним розташуванням земельної ділянки в межах населеного пункту, на території, що не підпадає під дію спеціальних режимів використання земель, а також наявністю безпосереднього доступу до земель загального користування (вул. Воздвиженська).

Разом з тим, слід зазначити, що під час подальшого використання земельної ділянки необхідно дотримуватися загальних вимог законодавства, зокрема щодо:

- дотримання цільового призначення земельної ділянки;
- забезпечення санітарних та протипожежних норм;
- дотримання вимог містобудівної документації;
- недопущення негативного впливу на навколишнє природне середовище.

Таким чином, відсутність встановлених обмежень і сервітутів створює сприятливі умови для використання земельної ділянки за її цільовим призначенням, спрощує процедуру її освоєння та зменшує ризики виникнення правових або технічних ускладнень у процесі забудови.

Висновки до розділу 3

Встановлено, що територія села Княжичі Фастівського району Київської області характеризується сприятливим економіко-географічним положенням, розвиненою транспортною доступністю та наближеністю до великого міського центру – міста Києва, що створює передумови для ефективного розміщення об'єктів торговельного призначення. Вибір конкретного місця розташування земельної ділянки обґрунтовано комплексом природних, містобудівних, інженерних та правових факторів, а також відповідністю чинній містобудівній документації.

У процесі розроблення кадастрового плану сформовано земельну ділянку площею 0,1176 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Визначено її межі, конфігурацію та правовий режим використання. Виконано необхідні топографо-геодезичні роботи із застосуванням GNSS-технологій, що забезпечило точність просторового визначення ділянки та формування цифрової основи для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Підготовлено планово-картографічні матеріали, кадастровий план та електронний обмінний XML-файл для державної реєстрації земельної ділянки. Кадастровий план наведено у додатку В. Це забезпечує повноцінне документальне оформлення сформованого об'єкта земельних відносин.

За результатами аналізу встановлено, що на земельній ділянці відсутні істотні обмеження у використанні земель та земельні сервітути, які могли б ускладнити її подальше цільове використання. Не виявлено зон із особливим режимом використання земель, санітарно-захисних, охоронних або інших обмежувальних територій.

ВИСНОВКИ

У процесі виконання кваліфікаційної роботи досягнуто поставленої мети – обґрунтовано та розроблено кадастровий план земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі в межах села Княжичі Фастівського району Київської області.

У ході дослідження проаналізовано природно-географічні та соціально-економічні умови території, які свідчать про її загальну придатність для розвитку об'єктів обслуговуючої інфраструктури. Встановлено, що територія характеризується сприятливим кліматом, відносно рівнинним рельєфом, наявністю транспортних зв'язків та вигідним розташуванням у приміській зоні міста Києва, що формує передумови для активізації господарської діяльності.

Проведений аналіз існуючого землекористування показав, що територія населеного пункту має сформовану функціональну структуру, однак характеризується обмеженими резервами для подальшого розвитку в межах існуючих границь. Виявлено потребу в удосконаленні структури землекористування, зокрема шляхом розвитку об'єктів торговельного призначення та покращення рівня забезпеченості населення об'єктами обслуговування.

У роботі розкрито роль Державного земельного кадастру як основного джерела інформації при формуванні земельних ділянок. Встановлено, що використання кадастрових даних забезпечує точність визначення меж земельних ділянок, їх правового статусу, наявності обмежень та відповідності містобудівній документації. Разом з тим, визначено необхідність подальшого вдосконалення кадастрової системи, зокрема в частині актуалізації даних та їх інтеграції з іншими інформаційними ресурсами.

На основі проведеного аналізу обґрунтовано вибір місця розташування земельної ділянки для будівництва та обслуговування будівель торгівлі з

урахуванням містобудівних, природних, інженерних і правових факторів. Встановлено, що обрана ділянка відповідає вимогам раціонального використання земель, має вигідне розташування, забезпечена транспортною доступністю та не має критичних обмежень у використанні.

У результаті виконання роботи сформовано земельну ділянку площею 0,1176 га, визначено її межі, конфігурацію та правовий режим використання. Виконано топографо-геодезичні роботи із застосуванням сучасних GNSS-технологій, що забезпечило високу точність координатного визначення меж. Розроблено кадастровий план земельно ділянки для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Встановлено відсутність обмежень та сервітутів, які могли б ускладнити використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Це створює сприятливі умови для реалізації проєктних рішень та подальшого функціонування об'єкта торгівлі.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бабміндра Д. І. Основи землеустрою та кадастру. Львів: Новий Світ, 2019. – 272 с.
2. Генеральний план розвитку м. Києва та приміської зони. URL: <https://kyivcity.gov.ua> (дата звернення: 14.04.2026).
3. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».
4. ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва».
5. ДБН В.2.1-10:2009 «Основи та фундаменти будівель і споруд».
6. ДБН В.2.3-4:2015 «Автомобільні дороги».
7. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. Офіційний портал. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 08.03.2026).
8. Добряк Д. С. Економіка землекористування. К.: ННЦ ІАЕ, 2017. – 286 с.
9. Дорош Й. М. Землеустрій в Україні: теоретико-методологічні основи. К.: Урожай, 2018. – 312 с.
10. ДСТУ 8775:2018 «Геодезія. Терміни та визначення понять».
11. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 25.05.2026).
12. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України від 09.04.1998 № 56 (зі змінами).
13. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Держкомзему України від 18.05.2010 № 376, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 16.06.2010 № 391/17686.

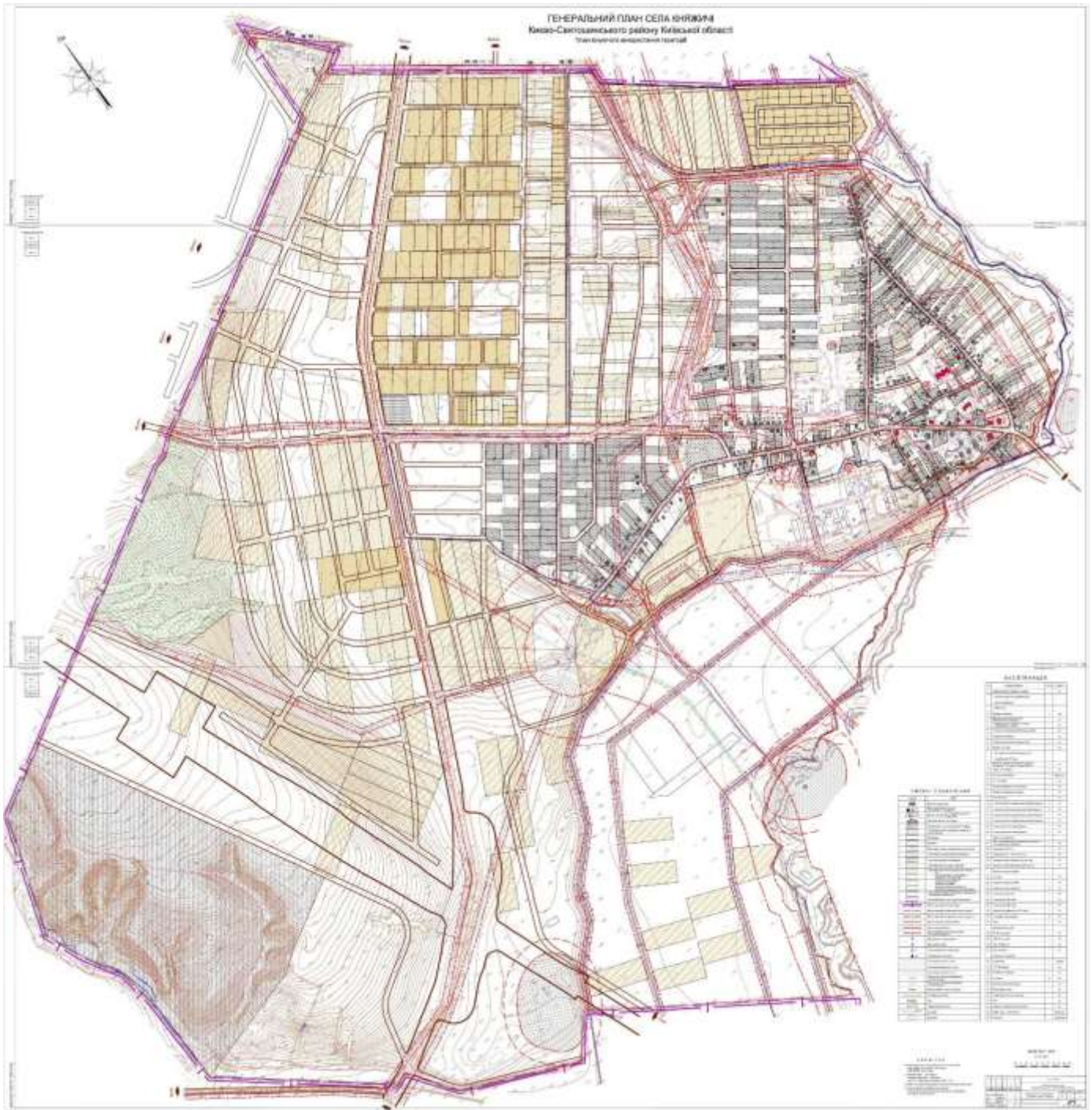
14. Інструкція про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру України від 17.02.2000 № 19.
15. Класифікація видів цільового призначення земель. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 17.05.2026).
16. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 11.04.2026).
17. Коваленко Т. О. Земельне право України: навчальний посібник. К.: Юрінком Інтер, 2021. – 352 с.
18. Мартин А. Г. Земельні відносини в Україні: сучасний стан і перспективи розвитку. К., 2020. – 298 с.
19. Методичні рекомендації щодо створення геодезичних мереж із використанням GPS, 1999. – 48 с.
20. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2018 № 509 «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою».
21. ННЦ «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О. Н. Соколовського». Ґрунти України: монографія. Харків, 2020. – 412 с.
22. Палеха Ю. М. Геоінформаційні системи у землеустрої та кадастрі. Київ: Ліра-К, 2021. – 284 с.
23. Перович Л. М. Державний земельний кадастр: навчальний посібник. Львів: Львівська політехніка, 2020. – 224 с.
24. Пилипенко І. О. Геоінформаційні технології в управлінні земельними ресурсами. Київ, 2022. – 248 с.

25. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 22.02.2026).
26. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення документації із землеустрою». URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 05.05.2026).
27. Саблук П. Т. Економіка аграрного землекористування. К.: ННЦ ІАЕ, 2020. – 318 с.
28. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами. К.: Аграрна наука, 2019. – 340 с.
29. Третяк А. М., Гунько Л. А. Просторове планування використання земель. К., 2021. – 236 с.
30. Умовні знаки для топографічних планів масштабів 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (УДК 528.97). Київ: Міністерство екології та природних ресурсів України, 2001.
31. Шипулін В. Д. Земельний кадастр: теорія і практика. Харків: ХНАУ, 2019. – 356 с.
32. Закон України «Про благоустрій населених пунктів». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15> (дата звернення: 28.04.2026).
33. Закон України «Про державний земельний кадастр». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 20.03.2026).
34. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 24.04.2026).
35. Закон України «Про генеральну схему планування території України». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14> (дата звернення: 18.02.2026).

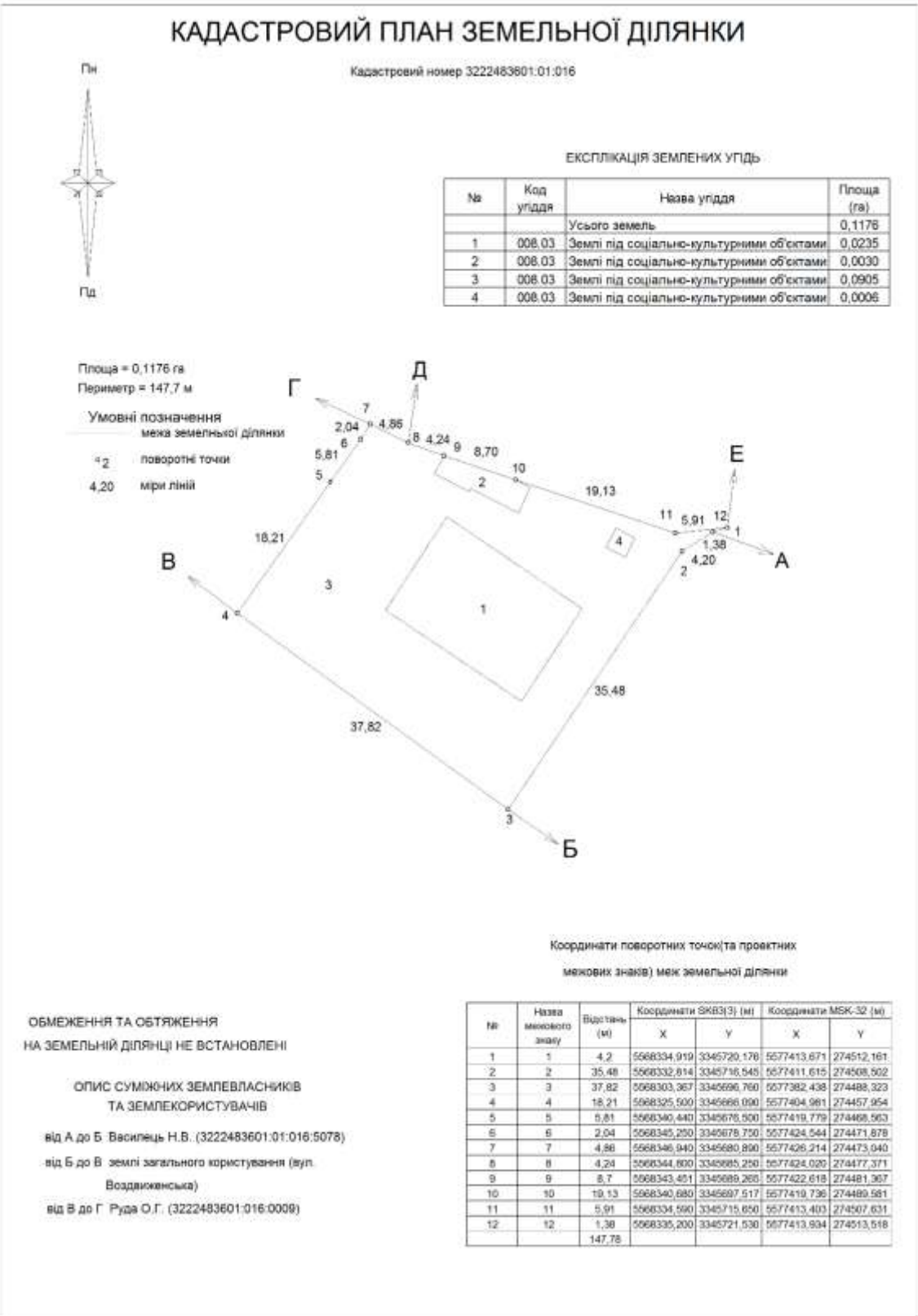
36. Закон України «Про землеустрій». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 12.05.2026).
37. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр> (дата звернення: 27.03.2026).
38. Закон України «Про оренду землі». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення: 31.01.2026).
39. Закон України «Про оцінку впливу на довкілля». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2059-19> (дата звернення: 09.05.2026).
40. Закон України «Про охорону земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 20.01.2026).
41. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення: 15.03.2026).
42. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 07.04.2026).
43. FAO. Land Administration Domain Model and Land Governance. URL: <https://www.fao.org> (дата звернення: 21.05.2026).
44. INSPIRE Directive (EC) – Spatial Data Infrastructure. URL: <https://inspire.ec.europa.eu> (дата звернення: 23.05.2026).

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН СЕЛА КИВЮЧИН
Київ-Слов'янського району Київської області
Генеральний план
(Генеральний план)

Додаток Б. План використання території села Княжичі



Додаток В. Кадастровий план земельної ділянки



Додаток Г. Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

ПЕРЕЛІК

обмежень щодо використання земельної ділянки

Місце розташування земельної ділянки: с. Княжичі по вул. Воздвиженська, 12-А

Площа земельної ділянки: . 0,1176 га

Цільове призначення земельної ділянки відповідно до КВЦПЗ: 03.07

Категорія земель: землі житлової та громадської забудови

Земельна ділянка розташована (адміністративна одиниця): с. Княжичі Фастівського району Київської області

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

(у разі відсутності зареєстрованих обмежень ставиться (–))

Код	Назва	га / -
01	Охоронна зона	-
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини	-
01.02.2	Зона регулювання забудови	-
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту	-
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару	-
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	-
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	-
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	-
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	-
01.04.2	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	-
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	-
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	-
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	-
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій	-
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	-
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	-
02	Зона санітарної охорони	-
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	-
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	-
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	-
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	-
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	-
02.02	Округ санітарної охорони курортів	-

Код	Назва	га / -
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	-
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	-
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	-
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	-
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	-
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	-
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Прикордонна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водоохоронне обмеження	-
05.01	Водоохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-
05.04	Берегова смуга водних шляхів	-
05.05	Смуга відведення	-
05.06	Пляжна зона	-
06	Інше обмеження	-
06.01	Зона особливого режиму забудови	-
06.01.1	Території в червоних лініях	-
06.01.2	Території в зелених лініях	-
06.01.3	Території в блакитних лініях	-
06.01.4	Території в жовтих лініях	-
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови	-
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території	-
06.02.1	Зона відчуження	-
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення	-
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення	-
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	-
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	-
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	-
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів	-
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	-
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму	-
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання	-
06.05.5	Смуга повітряних підходів	-
06.06	Історико-культурне обмеження	-
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	-
06.06.2	Історичний ареал населеного місця	-
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	-
06.06.4	Історико-культурний заповідник	-
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія	-
07	Земельні сервітути	-
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	-
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	-
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	-
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	-
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	-
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	-

Код	Назва	га / -
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	-
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	-
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-
07.10	Інші земельні сервітути	-
07.11	Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)	-
07.12	Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування	-
07.13	Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту	-
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	-
07.15	Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем	-
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	-
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	-
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	-
10.01	Національні природні парки	-
10.02	Біосферні заповідники	-
10.03	Регіональні ландшафтні парки	-
10.04	Заказники	-
10.05	Пам'ятки природи	-
10.06	Заповідні урочища	-
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	-
10.08	Заповідні зони національних природних парків	-
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	-
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	-
10.11	Господарські зони національних природних парків	-
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	-
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	-
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	-
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	-
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	-
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	-
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	-
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-
10.26	Природний заповідник	-
10.27	Ботанічний сад	-
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	-
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	-
10.30	Наукова зона ботанічного саду	-
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	-
10.32	Дендрологічний парк	-
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	-
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	-
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	-

<i>Код</i>	<i>Назва</i>	<i>га / -</i>
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	-
10.37	Зоологічний парк	-
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	-
10.39	Наукова зона зоологічного парку	-
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	-
10.41	Господарська зона зоологічного парку	-
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	-
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	-
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	-
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг	-
15	Буферна зона	-
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
16	Території та об'єкти культурної спадщини	-
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	-
16.02	Історико-культурні заповідники	-
16.03	Історико-культурні заповідні території	-
16.04	Охоронювані археологічні території	-
16.05	Музеї просто неба	-
16.06	Меморіальні музеї-садиби	-
16.07	Історичні ареали населених місць	-
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	-
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	-

Підготовлено

Сертифікований інженер землепорядник _____