

**ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ
БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДИНКУ,
ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД**

Солонуха Ю.В., студентка 4 курсу, спеціальність 193 Геодезія та
землеустрій, Національний університет біоресурсів і природокористування
України, м. Київ

« *Науковий керівник: Мартин А.Г., д.е.н, професор*

М

Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку,
господарських будівель і споруд є одним із найбільш поширених в Україні типів
земельних ділянок, що відносяться за основним цільовим призначенням до
категорії земель житлової та громадської забудови. За останніми даними обліку
кількості земель (на 01.01.2016 року, форма № 6-зем) таких ділянок в Україні
нараховувалося понад 10,5 млн, а займають вони площу понад 1732,7 тис га.
Таким чином, землепорядні роботи для формування таких земельних ділянок
можна вважати одними із найбільш затребуваних. В той же час, за останні роки
відбулися значні зміни у законодавстві України щодо просторового планування,
що вимагає проведення узагальнення та систематизації, підходів до
проектування земельних ділянок індивідуальної житлової забудови.

Земельне законодавство України (статті 118, 123 Земельного кодексу
України) [1] десятиріччями дозволяло за рішенням органів виконавчої влади або
органів місцевого самоврядування можуть передавати безоплатно у власність
або надаватися в оренду громадянам України земельні ділянки для будівництва
та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд у межах
визначених норм (в селах – до 0,25 га, селищах – до 0,15 га та містах – до 0,10
га). Понад норму безоплатної передачі громадяни могли набувати у власність
земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами [2].

Н

Й

На період воєнного часу законодавець запровадив обмеження щодо безоплатної приватизації земельних ділянок, зокрема, безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Проте ці норми не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності нинішнім Земельним кодексом України (тобто до 1 січня 2002 року). На нашу думку, формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд в сучасних умовах має включати шість основних етапів:

1. Вибір місця розташування земельної ділянки. За наявності існуючого індивідуального житлового будинку цей етап не потрібен, проте необхідно пересвідчитися у відповідності виду цільового призначення земельної ділянки (код 02.01 Класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок) функціональному призначенню територій (тобто функціональній зоні, що може бути визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту). Чинний Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок дозволяє розміщувати ділянки із кодом цільового призначення 02.01 лише у двох у функціональних зонах: 10100.0 – території житлової забудови та 10102.0 – території житлової садибної забудови [3].

2. Планування та розміщення об'єктів на ділянці. Необхідно перевірити наявні обмеження та наявність сервітутів на земельній ділянці. ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» містять загальні вимоги до житлових будинків, в тому числі їх розміщення. Мають бути враховані санітарні вимоги щодо розміщення будинків, господарських будівель та гаражів відносно меж ділянки та інших об'єктів. Варто звернути увагу на врахування норм освітленості, вентиляції та санітарних нормативів. Площа та форма ділянки обумовлюється виходячи з площі майбутнього будинку та того, що на ній має розміщуватися. Вважається, що ідеальне співвідношення площі ділянки до площі будинку – 10:1. Наприклад, якщо площа будинку 200 м², то земельна ділянка повинна бути площею не менше як 0,2 га. Найоптимальніша форма ділянки – близька до квадратної. Якщо обрана ділянка занадто маленька, завузька чи нестандартної форми – подальші архітектурні рішення щодо

розміщення будинку, його майбутніх розмірів, конфігурації тощо будуть ускладнені, а форма ділянки накладатиме обмеження у виборі проекту.

3. Інженерне забезпечення. Майбутня земельна ділянка повинна мати можливість підключення до інженерних мереж: електропостачання, водопроводу, каналізації, газопостачання, телекомунікації тощо. Майбутній житловий будинок повинен відповідати нормативними вимогам до систем опалення, вентиляції, водовідведення та влаштування септиків або інших локальних очисних споруд.

4. Екологічні та протипожежні норми. Необхідно встановити дотримання екологічних норм і стандартів, в тому числі щодо захисту водойм, зелених насаджень тощо. Наприклад, у прибережних захисних смугах будівництво житлових будинків заборонено. Важливо врахувати вимоги щодо пожежної безпеки, включаючи відстані між будівлями, наявність достатньої ширини під'їздів для пожежних автомобілів та заходи з пожежної безпеки.

5. Доступність для осіб з обмеженими можливостями. Сучасне проектування має забезпечувати доступність об'єктів і території для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

6. Оформлення документації. Розробка проектної документації, яка повинна включати витяг із містобудівної документації, детальний план території, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Детальне виконання запропонованих положень інженерами-землевпорядниками дозволить забезпечити формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, що відповідатимуть очікуванням та інтересам громадян, які бажають здійснювати індивідуальне житлове будівництво.

Список використаних джерел

4. Земельний кодекс України ст. 79 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n608> (Дата звернення 27.02.2024)

5. Поділ та об'єднання земельних ділянок URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D0%BE%D0%B4%D1%96%D0%BB_%D1%82%D0%B0_%D0%BE%D0%B1%27%D1%94%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA (Дата звернення 27.02.2024)

6. Правовий режим земель житлової та громадської забудови URL: https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C_%D0%B6%D0%B8

%D1%82%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%97_%D1%82%D0%B0_%
D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4%D1%81%D1%8C%D0
%BA%D0%BE%D1%97_%D0%B7%D0%B0%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%
BE%D0%B2%D0%B8 (Дата звернення 27.02.2024)

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**ЗБІРКА НАУКОВИХ ПРАЦЬ
МІЖНАРОДНОЇ НАУКОВО-ПРАКТИЧНОЇ КОНФЕРЕНЦІЇ МОЛОДИХ
ВЧЕНИХ, СТУДЕНТІВ ТА АСПІРАНТІВ
ЗЕМЛЕУСТРІЙ І ТОПОГРАФІЧНА ДІЯЛЬНІСТЬ В УМОВАХ ВІЙНИ ТА
ПІСЛЯВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ І ЗМІНИ КЛІМАТУ"**

**7 - 8 березня 2024 р.
м. Київ, Україна**

УДК 332.3:528.4:551.583 «364» «366»

Друкується за рішенням Вченої ради факультету землевпорядкування Національного університету біоресурсів і природокористування України, протокол № 8 від 19 квітня 2024 року

Рецензенти:

Євсюков Т.О. – доктор економічних наук, професор;

Кошель А.О. – доктор економічних наук, доцент;

Мединська Н.В. – доктор економічних наук, доцент.

Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення і зміни клімату (GEOPOINT - 2024). Збірка наукових праць Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених, студентів та аспірантів (м. Київ, 7-10 березня 2024 р.) / За науковою редакцією проф. Ковальчука І.П. К.: Вид. центр НУБІП, 2024. 223 с.

У збірці наукових праць подаються результати досліджень, присвячених ролі землевпорядкування і топографо-геодезичних та картографічних вишукувань у вирішенні проблем відбудови пошкоджених і зруйнованих російськими військами в період неоголошеної України війни поселень, об'єктів інфраструктури, сільськогосподарських і лісогосподарських угідь, гідротехнічних, енергетичних, водогосподарських та промислових споруд, природозаповідних, історико-культурних та інших складових навколишнього середовища України. Також висвітлюються питання, пов'язані з дослідженням впливу змін клімату на стан і використання земельних та водних ресурсів.

Для фахівців у сфері геодезії, картографії та землеустрою, екологів, географів, працівників аграрного сектору, природоохоронних установ, органів місцевого самоврядування.

За зміст публікацій, достовірність викладених наукових фактів відповідальність несуть автори.

Відповідальний за макетування і друк: доц. **Бутенко Є.В.**

I

S

B

N

©Колектив авторів

© Національний університет біоресурсів і природокористування України, 2024